

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

### Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og en del parkering) eies av et syndikat tilrettelagt av Arctic Securities. De øvrige næringsseksjonene eies av Billingstadsletta 13 AS. Forvaltningen av næringsseksjonene ble frem til 31.12.18 ivaretatt av utbyggeren av Lundekroken, men er nå i all hovedsak overlatt til ISS.

I tillegg har det hele tiden vært meningen at de 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plass) i husene 9, 10 og 11 skulle bli en del av det samme boligkomplekset. Disse seksjonene ligger på et eget gårds- og bruksnummer og utgjør Sameiet Lundekroken 14-18.

Et enstemmig årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 vedtok i 2015 å fusjonere de to sameiene, mens alle beboerne i Hus 9-11 har skrevet under på at de skal medvirke til sammenslåing/fusjon da de kjøpte leilighet av utbygger. Alle kjøperne i Sameiet Lundekroken 14-18 fikk også vedtektene til Sameiet Lundekroken 19-34 vedlagt sine kjøpekontrakter, slik at de alle burde være fullt ut innforstått med at Lundekroken skulle være ett, felles boligkompleks.

Proessen med å fusjonere sameiene Lundekroken 14-18 og Lundekroken 19-34 ble stilt i bero inntil den nye eierseksjonsloven trådte i kraft i 2018. Årsaken var at fusjoner skulle bli lettere å gjennomføre i hht. ny lov. Da fusjonen/sammenslåingen skulle effektueres valgte et flertall i Sameiet Lundekroken 14-18 å motsette seg dette og heller forbli et eget sameie («Brexite»). Dette har skapt utfordringer mht. forvaltningen av sameiene da de fleste vitale fellesfunksjoner naturlig nok er beliggende på eiendommen til Sameiet Lundekroken 19-34 idet disse husene ble bygget først (2007-2013).

Lundekroken har i alle år blitt forvaltet som ett, felles sameie, også etter at husene 9-11 flyttet inn i 2014 og 2015. Dette har det blitt opplyst om i tidligere årsberetninger og på årsmøter. Ingen har hatt nevneverdige innvendinger til den driften styret har ivaretatt, ei heller beboere i Sameiet Lundekroken 14-18. Tross «Brexite» i 2018 har Sameiet Lundekroken 19-34 hatt driftsansvaret for hele boligkomplekset ut fjoråret, og alle kostnadene til drift av Sameiet Lundekroken 14-18 er løpende betalt og bokført i regnskapet til Sameiet Lundekroken 19-34. For å dekke inn disse løpende driftsutgiftene samt fremtidige vedlikeholdskostnader og oppgraderinger er Sameiet Lundekroken 14-18 blitt fakturert et beløp tilsvarende summen av alle innkrevde felleskostnader i 2018. Dette på lik linje med tidligere år.

Fra 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 selv overtatt driftsansvaret for noen av fellesfunksjonene i egne bygg, men enda er det tjenester og kostnader som angår hele Lundekroken. Disse fellestjenestene ivaretas fortsatt av Sameiet Lundekroken 19-34, som en slags «vertskommune».

Dessverre har Sameiet Lundekroken 14-18 tilnærmet ikke betalt felleskostnader siden mai 2018. Begrunnelsen for dette er at de hevder å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34, bl.a. gjennom en andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg. Totalt utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet kr 1.101.047,-.

Sameiet Lundekroken 19-34 har varslet søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for tjenester de har mottatt, men ikke betalt for. En evt. rettsak vil også måtte omfatte rettigheter og plikter for alle de fellesfunksjoner Sameiet Lundekroken 19-34 besitter, og som Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av.

Gjennom den Brexit-en som nå er i ferd med å skje ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling for de fellestjenestene Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å få levert av Sameiet Lundekroken 19-34.

Det vil være styrets oppgave å ivareta interessene til Sameiet Lundekroken 19-34, enten utfallet blir en hard eller myk «Brexit» for Sameiet Lundekroken 14-18.

## Årsregnskap 2018

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2018 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Årets overskudd stort kr. 810.554,- blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr. 5.475.888,-. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet (Brexit), men dette må kanskje avgjøres av domstolene. Styret har valgt å ikke avsette for en slik «antatt» andel i regnskapet.

Forbruket av vann, med tilhørende avløp, økte betydelig i 2017. Forbruket er løpende avlest i 2018, som viser normale volumer. Årsaken til økningen i 2017 skyldes delvis økte kommunale avgifter, men trolig også en avlesningsfeil i 2016 da forbruket dette året var noe lavt. Resonnementet bak denne forklaringen er at snittforbruket de fire siste årene er stabilt.

I regnskapet for 2017 ble det avsatt kr 750.000 til vann og avløp. Idet forbruksøkningen er forklarbar, er hele merkostnaden i 2017 hensyntatt i regnskapet for inneværende år. For 2019 antas forbruket å være normalt, noe avlesninger i vinter peker i retning av. Styret henstiller alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann da dette er en stor utgiftspost i sameiet. Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

Styret har over flere år skiftet ut defekte lysarmaturer i garasjen til LED. Det gir bedre lys og mindre strømforbruk. LED-lampene har også en antatt levetid som er lengere enn tidligere armaturer med lysstoffrør. Det antas at alle armaturene i garasjen er byttet til LED i 2019.

Andel elbiler i Lundekroken er økende, og i april 2019 var det montert opp mot 60 ladestasjoner. Dette tilsier en andel på vei mot 25 %. Kostnaden for å ettermontere ladestasjon på egen parkeringsplass koster ca. kr 27.500,-. Strømforbruket til elbil blir avlest automatisk, men styret har valgt å fakturere strømforbruket kun pr. nyttår. Årsaken er at forbruket frem til nå ikke har vært «all verden», mens arbeidet med å fakturere utgjør «noen timer».

Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av sameiets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av sameiets framtidssikter.

Sameiet har i hht. ny eierseksjonslov og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (I 2019 tilsvarende kr 199.716,-).

Husleierestansene har gjennom året vært små, og betalingsmoralen i sameiet fremstår fortsatt som meget god. Unntaket er Sameiet Lundekroken 14-18, som nevnt tidligere.

## Drift og vedlikehold i 2018

Styrets oppgaver det siste året er dessverre påvirket av nevnte «Brexite», men like fullt er forvaltningen forsøkt holdt intakt. Enkelte driftsavtaler er reforhandlet i perioden, og vedrørende vask av fellesarealene ble leverandøren byttet ut pr. 1. april 2019.

Styret har ikke iverksatt større vedlikeholdsarbeider i 2018/19.

Styret måtte i 2018 iverksette en sikringsjobb i skråningen bak Hus 8 da steinmasser var i ferd med å løsne fra fjellsiden. Antagelig har steinene løsnet over tid, men at de først «falt i nettet» sist vinter/vår. I forbindelse med sikringsarbeidene ble det også fjernet noen trær i skråningen bak Hus 7, trær som kunne ha utgjort en fremtidig risiko for skade på nærliggende bygningsmasse.

Årsmøte vedtok i 2017 at hele Lundekroken skal være tilknyttet 110-sentralen. I og med at brannalarmsentralen i Lundekroken er plassert i Hus 1 (nr. 34) er dette en tjeneste der Sameiet Lundekroken 14-18 inntil videre blir ivaretatt av Sameiet Lundekroken 19-34.

Årsmøtet i 2017 vedtok også å investere i felles infrastruktur for elbil-lading slik at alle beboere som ønsket det kunne lade på egen parkeringsplass. Investeringen for denne felles infrastrukturen kostet totalt kr 1.274.000, noe som er blitt betalt tilbake gjennom et kontantinnskudd stort kr 2.000,- sommeren 2017 samt løpende nedbetalt med kr 100,- pr. måned. Totalt er det tilbakebetalt kr 1.019.000 pr. nyttår, hensyntatt tilskudd fra Asker kommune stort kr 50.000. Investeringen vil være helt nedbetalt pr. oktober 2019.

Sameiet har også i år vasket parkeringsgarasjen. Dette er et nødvendige tiltak, og alle beboere må medvirke til at sluttresultatet skal bli best mulig. I dette ligger at biler må flyttes i tråd med de retningslinjene som gis av styret og vaktmester.

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, og vi er jevnt over fornøyd med hvordan gartnerfirmaet har ivaretatt dette oppdraget de siste to årene. Likevel ser styret at utearealene krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboerne forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. Styret vil i 2019 erstatte døde planter/busker og for øvrig passe på utearealene slik at helheten fremstår som ønsket.

Sameiet har i to år erfart hvordan den 10-årig driftsavtalen («all in» - avtale) med Reber Schindler har fungert for heisene i husene 4-11. Erfaringen så langt er at heisene i all hovedsak fungerer som forutsatt, og at Reber Schindler antagelig sjekker litt ekstra slik at «all in» avtalen også for dem ikke skal bli en økonomisk nedtur. Summen av ny driftsavtale og den automatisk overvåking har også gitt færre og kortere heisstopp og forhåpentligvis en større trygghet blant beboere.

Sameiet har tidligere vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på sameiets uteområder. Selv om parkering på uteområdene anses å være minimal, opplever styret at kontrollene i perioder ikke fungerer som forutsatt. Bl.a. er det fortsatt litt for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet. Styret vil derfor intensivere oppfølgingen rundt ureglementert parkering slik at dette reduseres til et absolutt minimum. En annen uønsket effekt av ureglementert parkering er at søppelbilen snur uten å tømme søppelbeholderne. Dette er både udelikat og påfører sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming. Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle trygt kan oppholde seg på sameiets felles- og lekearealer og at søpla alltid blir tømt.

Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser pr. mail og informasjon på årsmøte er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Som følge av dette må vaktmester bruke ekstra tid på å rydde/koste/spyle søppelrommene, noe som både gir økte kostnader for fellesskapet samt at andre nødvendige arbeidsoppgaver blir nedprioritert. Styret finner derfor grunn til å opplyse om at avfallshåndteringen er et fellesanliggende hvor «slurv» berører alle i form av økte kostnader for alle (direkte og indirekte), vond lukt samt at det er visuelt skjemmende for beboere og gjester. Styret minner om at papp/kartong må brettes samme før det kastes i papirbeholderen, og restavfall må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men tas med til en annen avfallsbeholder med «ledig kapasitet»

Sameiet har til sammen 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåking er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Selv om kameraene også kunne vært benyttet til å bedre «kildesorteringen» hos enkelte er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

Det har siden innflytting i 2008 ikke vært mye uønsket adferd i Lundekroken, og det siste året har dette heldigvis vært på et minimum. Ut over den rent preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeporter. Dermed blir skadene raskt «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige. Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

## **Styret**

Styret har i 2018/19 hatt 7 fysiske styremøter samt kommunisert pr. e-post der dette har vært praktisk og nødvendig. Dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har styrets leder jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader (restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret.

Alle betalinger foretas av forretningsfører, og betalingen må også godkjennes av en annen forretningsfører før denne kan effektueres.

Sameiets styre, herunder også utbyggers representant(er), har siden oppstarten i 2008 ivaretatt sameiets ansvar og oppgaver uten styrehonorar.

På årsmøte 2017 ble det vedtatt at styret skulle godtgjøres for sitt arbeid, dog slik at styrets leder ikke mottar honorar så lenge dette er utbyggers representant. Til årsmøtet i 2018 fremla styret et forslag om at styrehonorar heller ikke i 2017/18 året skulle utbetales, noe årsmøtet ga sin tilslutning til. Styrehonorar for 2018/19 vil evt. bli fremlagt og vedtatt på årsmøtet 2019.

## **Informasjon og dialog**

Sameiets beboere blir jevnlig informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper. Dialogen med beboere oppleves som god, og styrets leder forsøker etter beste evne å besvare de spørsmål som beboere måtte lure på eller bistå beboere med annen praktisk veiledning.

Styrets leder har løpende kontakt med sameiets vaktmester og øvrige leverandører, og alle løpende feil/mangler som blir innmeldt fra beboere blir ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring. Styret takker alle for at de bidrar til å melde fra om feil/mangler slik at sameiet fremstår som best mulig, både teknisk og visuelt.

Sameiet har en egen nettside – [www.lundekroken.no](http://www.lundekroken.no) – og styret henstiller beboere om å søke informasjon der dersom man skulle lure på noe. Styret er for øvrig interessert i «ris og ros» til innholdet på nettsiden slik at den informasjonen som forefinnes på nettsiden er mest mulig aktuell og for øvrig tilfredsstillende ut fra de behov beboere måtte ha ønsker om.

Sameiets virksomhet ledes ut ifra lokaler i sentrum av Oslo kommune.

### **Offentlige krav og lovgivning**

Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

Sameiet har ingen ansatte, og følger til enhver tid gjeldende lovgivning vedrørende likestilling.

Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 31. mai 2019

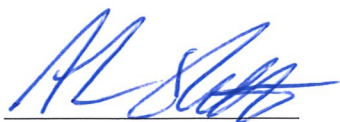
I styret for Sameiet Lundekroken 19 - 34



Knut-Omar Storsveen  
Styremedlem



Per Johan Wilhelmsson  
Styremedlem



Anders Sletten  
Styrets leder



Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem