

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og en del parkering i Rema-garasjen) eies pr. 1.1. 2021 av Ragde Eiendom AS, som selv vil ivareta forvaltningen fra 30.06.2021 (etter ISS). De øvrige to næringsseksjonene eies av Billingstadsletta 13 AS, og forvaltes av eier selv.

Sameiet Lundekroken 14-18 – bakgrunn, «Brexite» og tvist

Helt siden planene for Lundekroken startet i 2001/02 var det meningen at de 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plassen) i husene 9, 10 og 11 (Lundekroken 14, 16 og 18) skulle være en del av boligkomplekset i Lundekroken. Disse 61 boligseksjonene, som utgjør Sameiet Lundekroken 14-18, ligger på et eget gårds- og bruksnummer (skilt ut fra naboeiendommen 39/9), men ble i perioden 2014 (første innflytting) til sommeren 2018 forvaltet sammen med Sameiet Lundekroken 19-34. Denne felles forvaltningen ble det opplyst om i tidligere, felles årsberetninger (2014-17) og på tilhørende, felles årsmøter. Ingen seksjonseiere hadde nevneverdige innvendinger til den driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18.

Alle kjøperne i Hus 9-11 skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for en avtale om fusjon med utbygger vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 å løsrive seg fra felles drift/fusjon med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexite») og forble et eget eierseksjonssameie. Dette skjedde på et ekstraordinært årsmøte høsten 2018 – tross de avtaler som var inngått gjennom kjøpekontraktene, tross felles drift/forvaltning i 4 år, og tross all den informasjonen som var gitt av selger/utbygger.

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexite». Fra 2018 og frem til 1.1.2020 har vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 blitt gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Pr. 1.1.2020 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 sagt opp. Tidligere felles brannvarslingsanlegg (110 sentralen) ble splittet pr. 2020/21. I fbm. med etableringen av nye AMS målere fikk også sameiene hver sine nye hovedmålere slik at en begrenset mengde strøm nå skal fordeles mellom sameiene (primært garasjen, med tilhørende installasjoner). Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er mer utfordrende å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive hovedmålere nevnt over), vanninntak/sprinklersentral, tv/data inntak/rom og felles underjordisk garasje med tilhørende adkomst. Nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i de første byggetrinnene ved innflyttingen 2008/09. I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret jobbet med å etablere avtaler som sikrer våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon (en slags «vertskommune»).

Utestående Sameiet Lundekroken 14-18

For å dekke inn løpende, felles driftsutgiftene samt fremtidige vedlikeholdskostnader og oppgraderinger, er Sameiet Lundekroken 14-18 i perioden 2015 -2018 blitt fakturert et beløp tilsvarende summen av alle innkrevde felleskostnader (Sameiet Lundekroken 14-18 hadde disse 4 årene et null-resultat). Fra 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av fellesfunksjonene i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til vårt sameie for fellestjenester som fortsatt består.

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2020 betalt våre fakturaer fullt ut. Med unntak av noen mindre innbetalinger i juli/august 2019 har ikke Sameiet Lundekroken 14-18 betalt felleskostnader siden fra mai 2018 til desember 2019. Begrunnelsen for å ikke betale er ifølge dem at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), 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 2020 **kr 2.751.146,-**.

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet i 2019 søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle tjenestene de har mottatt, men ikke betalt for. En evt. rettslig tvist vil også måtte omfatte rettigheter og plikter for gjenstående fellesfunksjoner Sameiet Lundekroken 19-34 besitter, og som Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å benytte eller ha tilgang til. I dette ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling og et administrasjonspåslag for disse fellestjenestene Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å få levert av Sameiet Lundekroken 19-34 («vertskommunen»).

Styret jobber for at Sameiet Lundekroken 19-34 skal komme best mulig ut av en evt. avtale med Sameiet Lundekroken 14-18, det være seg gjennom forhandlinger eller ved evt. hjelp av domstolene. Så snart forholdene rundt Covid 19 tillater det vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å informere om status i saken.

Årsregnskap 2020

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2020 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Årets overskudd stort **kr 1.385.256,-** blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde **kr 7.873.729,-**. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-19 (Brexit), men denne evt. andelen er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2020 valgt å ikke avsette for en slik «antatt» andel i regnskapet.

Forbruket av vann, med tilhørende avløp, er også i 2020 avlest med jevne mellomrom, og dette viser et forbruk på linje med tidligere år.

Vann og avløp er en stor utgiftspost i sameiet. I 2020 la «nye» Asker om gebyrsatsene, og økning også fra 2021 er betydelig. Med bakgrunn i de høye gebyrene for vann/avløp henstiller styret alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann. Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

Renovasjonsutgiftene i Asker kommune har økt i 2020 og også økt merkbart i 2021.

Styret har over noen år fått skiftet til LED-armaturer i hele garasjen og i Bygg 5 og 7. Det gir bedre lys, mindre strømforbruk samt at LED-lampene har en levetid som er mye lengre enn tidligere armaturer med lysstoffrør. I 2021 er tenkt at ytterligere armaturer skal byttes til LED.

Andel elbiler i Lundekroken er økende, og pr. april 2021 var det montert opp mot 85 ladestasjoner. Dette tilsier en andel på ca. 30 %. Kostnaden for å ettermontere ladestasjon på egen parkeringsplass koster i 2021 ca. kr 26.000,-.

Strømforbruket til elbilene blir avlest automatisk gjennom ladestasjonene, men styret har valgt å fakturere strømforbruket kun pr. nyttår. Årsaken er at forbruket av ladestrøm pr. år ikke er «all verden», mens arbeidet med å fakturere flere ganger i året utgjør «noen timeverk». I fbm. overgangen til nye AMS-målere er all strømmen for elbil-lading skilt ut på én egen kurs.

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. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2021 tilsvarer dette kr 212.798,-.

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 2021

Styrets arbeidsoppgaver er i 2020 dessverre også noe påvirket av nevnte «Brexite», men like fullt er driften og forvaltningen forsøkt holdt intakt. Covid 19 har også gjort driften noe tyngere, men alt i alt har Lundekroken klart seg bedre enn mange andre. Enkelte driftsavtaler er reforhandlet i perioden, bl.a. fellesstrøm, litt justering på Tv/data og vaktmester fra 2021.

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette 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. Utearealene ble ikke helt som forventet i 2020, men styret har tro på at det nye anleggsgartnerfirmaet vil heve i 2021 og dermed innfri ambisjonene styret har for felles uteområder.

Med bakgrunn i Covid 19 har det ikke vært iverksatt større vedlikeholdsoppgaver i 2020. Unntaket er en reklamasjonssak mellom hus 5 og 6. Styret legger opp til noe mer vedlikeholdoppgaver i 2021 når situasjonen rundt Covid 19 er mer avklart.

Tradisjonen tro ble det også i 2020 satt ut container slik at sameiets innbyggere kan få ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre til kommunens avfallsstasjoner. Vask av garasjen ble ikke gjennomført i 2020, men dette blir utført i 2021, da også sammen med rydding og vask av sameiets felles sykkelrom. Vask av parkeringsgarasjen fordrer et samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette samspillet fungerer bra, og beboerne er i det store og hele flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Brannsentralen og tilkoblingen til 110-sentralen ble skilt mellom sameiene i 2020. Dette i hht. årsmøtevedtak om en «hard Brexit».

Sameiets 10-årig («all in») driftsavtale med Reber Schindler fungerer utmerket for heisene i husene 4-8. Også i 2020 har det vært tilnærmet null funksjonsfeil på heisene, og det er all grunn til å anta at Reber Schindler sjekker heisene «litt ekstra nøye» slik at de unngår unødvendige utrykninger eller vedlikehold, som i så fall blir å bekoste av dem.

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 fortsette oppfølgingen rundt ureglementert parkering slik at ulovlighetene reduseres til et absolutt minimum. En uheldig bieffekt av ureglementert parkering er at søppelbilen kan returnere uten å ha tømt våre søppelbeholdere. Dette er både udelikat og kan påføre 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 fortsatt 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 **skal** brettes samme før det kastes i papirbeholderen.

Restavfall må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men tas med til en annen avfallsbeholder med «ledig kapasitet». Styret ber vennligst om at alle noterer seg dette da overfylte avfallsbeholdere tiltrekker seg udyr sameiet ikke ønsker.

Helt siden første innflytting i 2008 har det heldigvis vært lite uønsket adferd i Lundekroken. Likevel har sameiet i mange år hatt til sammen 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåking fortsatt er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. 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.

Selv om kameraer også kunne vært benyttet til å bedre «kildesorteringen» hos enkelte er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

Overgang til nye AMS-målere

Sameiets private strømmålere ble byttet ut til nye fjernavleste AMS-målere i månedsskiftet jan/feb. 2021. Alle beboere har nå et eget strømabonnement, og ikke strøm via sameiets regnskap. Videre har styret fremforhandlet en strømvtales med Fortum/Hafslund Strøm, som mange beboere har benyttet seg av. Styret viser her også til ulike e-poster sendt ut rundt overgangen til AMS-målere.

Overgangen til AMS-målere medførte at tidligere innkrevd a konto innbetaling av strøm har bortfalt fra og med 1.1.2021. Siste avregningen av strømforbruket for den enkelte seksjon i perioden 1.1.2020 til 15.02.2021 ble utført våren 2021.

Styret

Situasjonen i 2020/21 har vært utfordrende på flere måter. Styret har hatt 2 digitale styremøter, men løpende 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 styret hatt møte med Lundekroken 14-18 angående saken rundt «Brexit».

Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader(restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret. Styrets leder har også god dialog med revisor i f.m. årsavslutningen.

Styret har også løpende fulgt opp renhold, gartner og vaktmester slik at disse funksjonen blir ivaretatt til det beste for felleskapet. Fra 2021 byttet sameiet vaktmesterselskap, og erfaringen så langt i 2021 er gode.

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 har mottar honorar. Til årsmøtet i 2020 fremla styret et forslag om en ramme for styrehonorar stor kr 100.000,- (ikke honorar til styreleder). Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styrehonorar for 2020/21 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet 2021.

Informasjon og dialog

Sameiets beboere blir jevnlig informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper ved inngangene. 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 – 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.

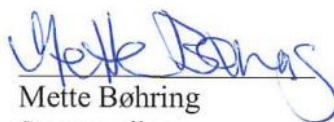
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 18. juni 2021

I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34



Knut-Omar Storsveen
Styremedlem



Mette Bøhring
Styremedlem



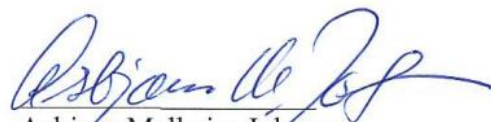
Ralph Norèn
Styremedlem



Hilde Sørreime Klyve
Styremedlem



Anders Sletten
Styrets leder



Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem