

ÅRSBERETNING FOR 2008

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:

Styreleder	Bjørn Tomten	2008 (1år)
Nestleder	Kjetil Engebretsen	2008 (1 år)
Styremedlem	Børge Ugland Nyseth	2008 (1 år)
Styremedlem	Else Mari Vikre	2008 (1 år)
Varamedlem 1	Åse Sirnes Winje	2008 (1 år)
Varamedlem 2	Bjørn Inge Ruud	2008 (1 år)

2. Generelle opplysninger om sameiet

Tillitsvalgte og ansatte

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Sameiets styre har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Ved siste årsskifte hadde boligsameiet ingen ansatte, men vil tilstrebe likestilling ved nyansettelser i samsvar med likestillingslovens bestemmelser.

Styret inngikk i 2008 ny kontrakt med etasjekontakt i hver etasje. Disse ta ansvaret for noen få enkle oppgaver som lyspæreskifting etc.

Følgende personer er engasjert som etasjekontakter:

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| 1. etg. | Anne C. Myhre, leil. 103 |
| 2. etg. | Børge U. Nyseth, leil. 210 |
| 3. etg. | Skjalg Gamst Landsem, leil. 307 |
| 4. etg. | Anne Kathrine Syversen, leil. 411 |
| 5. etg. | Kjetil Engebretsen, leil. 503 |

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av AS Stormfelt & Co. Sameiets revisor er BDT Viken Revisjon AS.

Eiendommen

- Sameiet består av 1 bygning med til sammen 70 seksjoner.
- Sameiets eiendom har gårdsnr. 88 bruksnr. 445.
- Sameiet ligger i kommune 0301, Oslo.
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Eierskifter 2008

Styret har registrert 7 eierskifter i løpet av 2008.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden, i forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt retningslinjer for det daglige styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til sameiets tillitsvalgte, og er ment å være en veileder og støtte i dette arbeidet.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Service på kabel-tv-anlegget

Sameiet har avtale om signalleveranse med Canal Digital. Avtalen inkluderer drift og service.

Forstyrrelser, bortfall eller andre tekniske feil i radio- eller TV-programmer, eller feil i andre elektroniske tjenester via kabel-TV (internett etc.) meldes til Canal Digitals servicetelefon **80 03 01 11** (åpen kl. 08.00 - 22.00).

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Nor Forsikring og forsikringsnummer er 76490810.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsdekninger. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Noen av vilkårene (konferer avtalen for nærmere detaljer):

- Egenandeler fra kr 4.000,- til kr 6.000,-
- Rettshjelp inntil kr 250.000,-
- Lovbestemt yrkesskade

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden via styret som videreformidler til forretningsfører AS Stormfelt & Co, tlf. 22112700, som igjen videreformidler til forsikringsselskapet -

Gjensidige NOR tlf. 03100 www.gjensidigenor.no

Sameiet har følgende eksterne tjenesteytere/leverandører

- ISS Norge AS. Renholdsavtale/Matteservice.
- Dasic AS og Møller Undall AS. Nøkkel- låssystem.
- Schindler Stahl Heiser AS. Ettersyn- og serviceavtale for heisanlegget.
- Werner-Winther AS. Serviceavtale for fjernvarmeanlegget.
- Canal Digital Kabel-TV AS. Avtale om signalleveranse for digital kabel-TV.
- Canal Digital Kabel-TV AS. Avtale om drift & service av kabel-TV.
- AS Norport. Service- og vedlikeholdsavtale for garasjeport.
- Hafslund Bedrift AS. Levering av strøm.
- Hafslund Fjernvarme AS. Levering av fjernvarme.
- Proxll AS. Kamerautstyr.
- Lande Mekaniske Verksted AS. Serviceavtale for branndør i garasjeanlegg.

Eiendeler og gjeld - omsetning og takster

Sameierne får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

3. Styrets arbeid

2008 har vært boligsameiets femte fulle driftsår. Styret hadde til sammen 5 styremøter.

Styrets største utfordring også i år vært oppfølging av reklamasjoner i forbindelser med vannlekkasjer i leiligheter .

Styret har i løpet av året gjennomført følgende saker:

- Oppsetting av metallgjerde med port på østsiden av eiendommen (ved barnehagen).
- Maling av tregjerdet.
- Sameiets hjemmeside holdes løpende oppdatert.

Vedlikehold og reparasjoner i 2008:

- På dugnad ble tagging på byggets bakside fjernet.
- På sensommeren ble porttelefonen satt ut av drift p.g.a. lynnedslag.

Styret legger nøkternhet til grunn for sine beslutninger, og dette gir seg utslag i valg av løsninger der vi alltid vurderer om en funksjon kan løses med interne krefter fremfor å leie inn eksterne tjenesteytere. Styret oppfordrer derfor alle sameiere til å engasjere seg i vårt bomiljø.

Sameiet har sin egen hjemmeside, etablert som en kostnadsfri tjeneste driftet av styrets leder. Erfaringene er til nå såpass positive at styret tar sikte på å opprettholde denne tjenesten. Beboere og andre som har kontakt med boligsameiet kan finne relevant informasjon på følgende sti: www.geocities.com/lunden_20

Styret har også dette året mottatt klager på beboere som ikke tar høyde for at vi, som bor i en blokk, må vise nødvendig hensyn til de andre beboerne. Dette kan være klager over brudd på ordensreglene med hensyn på støy, forsøpling av fellesarealer, skadeverk, etc. Styret har også 2008 ved flere anledninger satt opp oppslag for å minne beboerne om at vi ikke skal etterlate oss rot og avfall i vestibylen, korridorer, trapper og kjellerrommene.

Lunden Hageby Vel som driver søppelbodene har også problemer med rot og avfall som ikke skal kastes i vanlige avfallskonteinere. Styret oppfordrer derfor sameierne i Lunden 20 til å protestere direkte til enkeltindivider som skader bomiljøet. I tilfeller der en sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, kan styret etter vedtektenes § 9 kreve fravikelse av seksjonen (tvangssalg).

I vårt arbeid har styret lagt til grunn at bomiljøet i Lunden 20 skal bli best mulig for alle som bor her, og vi tilstreber at denne hovedmålsettingen motiverer økonomisk drift og sosiale tiltak i Lunden 20. Styret sørger for å distribuere en informasjonsfolder til alle nye beboere ved innflytting. I denne fremstilles boligsameiets driftsform og verdigrunnlag, og det gis enkle råd om hvordan den enkelte kan bidra til å styrke bomiljøet.

4. Økonomi

Restanse fellesutgifter

Ved årsoppgjøret 2008 var det utestående kr 11.089,- i fellesutgifter/fjernvarme. Styret mottok ved flere anledninger i 2008 melding fra forretningsfører om inkassovarsel til sameiere som ikke betalte i tide.

Regnskapet for 2008

Årets resultat fremkommer i vedlagte resultatregnskapet for 2008 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driftsåret 2008 viser totalt et overskudd på kr. 125.306,60,-. Dette er kr. 16.098,- over budsjett. Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 1 287 090,- (inkl. fjernvarme). Samsvarer med budsjett.

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 1 003 140,-. Ca. kr. 7000 under budsjett..

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet med kr. 9 375,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2008 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet.

Renter

Renteinntekter fra sameiets konti hos DnB NOR AS utgjør kr. 33 007,09. Det er påløpt rentekostnader til leverandører på kr. 275,-.

Kostnadsutvikling

Styret legger til grunn at det foreslåtte budsjettet for 2009 representere et realistisk anslag.

Utgifter til energi og varme

Boligsameiet har oppvarming med fjernvarmeleveranse fra Hafslund Fjernvarme AS. Den vannbårne varmen fordeles fra fjernvarmesentralen til alle leilighetene samt til vestibylen og korridorene i Lunden 20. Forbruket avregnes etter leilighetenes boligareal og faktureres a-konto samtidig med fellesutgiftene til hver enkelt sameier. Fjernvarmeforbruket i fellesarealene inngår sammen med utgifter til opplysning av fellesarealer i driftskontoen 'energi/fyring'.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift.

Forsikring

Sameiet opprettholder forsikringsavtalen med Gjensidige NOR Forsikring som ble tegnet i 2004. Årspremie i 2008 var kr. 100.432 og blir i 2009 kr. 117.000. Styret har fått et tilbud fra Nemi Forsikring med betydelig lavere premie. Styret valgte imidlertid å beholde Gjensidige, spesielt p.g.a. den pågående vannlekkasjesaken, og p.g.a. god kundepleie fra Gjensidige, samt uklare "kommandolinjer" ved skade hos Nemi.

Som tidligere nevnt ble vårt porttelefonanlegg slått ut av lynnedslag. Reparasjon kostet sameiet kr. 33.000, men kr. 27.000 ble refundert fra Gjensidige.

Kommunale avgifter

Vann og avløpsgebyret antas å øke med 5% % for 2008.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Styrets forslag til årsbudsjett for 2009

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2009. Budsjettet er utarbeidet med en kostnadsoppstilling for å skaffe bedre oversikt over de sentrale og store driftskostnadene til strøm og fjernvarmedelen. Oppstillingen er samordnet med vår forretningsfører som også har tatt hensyn til dette, slik det fremgår av årsregnskapet for 2008.

Sameiet har gått med store overskudd i de senere år, og vår likviditet er solid. Spesielt kostnaden til fjernvarme har ligget langt under budsjett. Av den grunn, og for å hindre for stort overskudd i regnskap, ble fjernvarmdelen av fellesutgiftene reduser fra 1. juli 2008.

Det viser seg at sameiet er "ført bak lyset" av Hafslund Fjernvarme. Vi fikk i januar 2009 en faktura fra selskapet på kr. 320.000. Av dette var kr. 230.000 sluttoppgjør for 2008. Vi hadde i tillegg allerede betalt ca. kr. 180.000 à konto i 2008. Kr. 90.000 av fakturaen var à konto betaling for 2009.

Styret henvendt seg skriftlig til selskapet og ga uttrykk for at her måtte det være noe galt. Selskapet beklaget og sa at den store fakturaen skyldes at de ikke har avlest fjernvarmemåleren på 2-3 år. Måleren ble først avlest 2. desember 2008. Årsaken til at vi gikk med store overskudd på fjernvarme var at de hadde stipulert forbruk i de foregående år, og altså ikke fakturert oss for faktisk bruk. Styret har protestert til Hafslund Fjernvarme og gitt uttrykk for utilfredsstillende kundebehandling, samt krevd kompensasjon for det som har hendt. I skrivende stund har vi ikke fått svar fra selskapet..

I budsjettet for 2009 har vi lagt til grunn anslag for faktisk forbruk av fjernvarme. Dette betyr at vi må vende tilbake til de fellesutgifter (inkl. fjernvarme) vi betalt før 1. juli 2008. Innbetaling av de samlede fellesutgifter i budsjett for 2009 blir derved de samme som i regnskap for 2008. Tatt i betraktning vår solide likviditet, har vi i denne "overgangsperioden" m.h.t. fjernvarmekostnader budsjettert med et underskudd på kr. 86 973 i samlet årsresultat i 2009.

Hva går fellesutgiftene til?

- Varme i leiligheter og fellesområder.
- Varmt vann.
- Lys i garasjeanlegg, korridorer og fellesområder for øvrig.
- Bygningsforsikring.
- Drift av garasjeanlegg (feiling, ventilasjon, garasjeport etc.).
- Drift av heis.
- Drift av fjernvarme etc.
- Renovasjonsavgifter.
- Vann-og avløpsavgifter.
- Vask av korridorer, trapper og fellesområder for øvrig.
- Snømåking i Lunden 20 og Lunden hageby.
- Stell av grøntanlegg i Lunden 20 og Lunden hageby.
- Medeierskap i Lunden hageby (drift av park, lekestativer, søppelboder, parkeringsplass etc.).
- Innvendig og utvendig vedlikehold.
- Honorar til styre, etasjekontakter, forretningsfører og revisor.
- Investeringer (metallgjerde m/port, tregjerde, videoovervåking etc.)
- Lysrør og annet lampe- og elektrisk materiell.
- Digital TV
- m.m.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Styret foreslår at sameiermøtet slutter seg til foreslåtte godtgjørelser i budsjett 2009.

6. OPPRUSTNING AV LUNDEN 20

Det er i 2008 satt opp et metallgjerde med port ved eiendommens østside. Derved hindres bilkjøring over vår eiendom.

Tregjerdet på terrassene ytre del er malt i 2008.

7. ORIENTERING OM REKLAMASJONER

Styret har det siste året jobbet hardt for å få Backe til å utbedre alle innmeldte reklamasjonssaker. Mye er gjort utvendig, blant annet tetning mot vegg på balkonger, men det gjenstår antakelig en del lekkasjeproblemer.

Backe har sagt seg ferdig med arbeidet, men er villig til å åpne noen yttervegger (stikkprøver) for å kontrollere at det ikke har oppstått fuktskader. Styret har engasjert ingeniør/takstmann Are Aakerø til å kontrollere Backes arbeid. Det forventes at dette arbeidet tar til i februar 2009.

8. KAMERAOVERVÅKNING av byggets bakside

Etter gjentatt tagging på byggets bakside, og anmeldelse til Politiet, foreslås – etter anbefaling av Politiet - å sette opp en lyskaster. Videre at ett kamera monteres.

Sameiermøtet må stemme over forslaget.

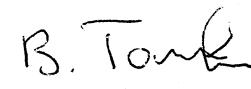
9. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag fra sameiere.

10. VALG AV TILLITSVALGTE


Kjetil Engebretsen


Børge Ugland Nyseth


Bjørn Tomten


Else Mari Vikre