



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 481 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 517 585	12 169 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 517 585</b>	<b>12 169 106</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 503 245	1 182 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 034	34 008
Annen driftskostnad		10 515 260	9 695 717
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 154 539</b>	<b>10 912 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 363 047</b>	<b>1 256 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 199	43 670
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 199</b>	<b>43 670</b>
Annen finanskostnad		246 076	163 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 076</b>	<b>163 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 877</b>	<b>-120 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 256 169	1 136 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 190 299	1 326 333
Sum varige driftsmidler		2 683 084	2 819 118
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 683 084	2 819 118
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			521
Andre fordringer		493 899	502 141
Sum fordringer		493 899	502 662
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 910 500	6 956 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 910 500	6 956 814
Sum omløpsmidler		5 404 399	7 459 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 104 416	3 848 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 104 416</b>	<b>3 848 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 104 416</b>	<b>3 848 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 039 096	4 119 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 039 096</b>	<b>4 119 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 039 096</b>	<b>4 119 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 587	1 185
Leverandørgjeld		506 318	1 370 000
Skyldige offentlige avgifter		89 120	74 903
Annen kortsiktig gjeld		318 946	864 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>943 972</b>	<b>2 311 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 983 068</b>	<b>6 430 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398160

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 481 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 517 585	12 169 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 517 585</b>	<b>12 169 106</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 503 245	1 182 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 034	34 008
Annen driftskostnad		10 515 260	9 695 717
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 154 539</b>	<b>10 912 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 363 047</b>	<b>1 256 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 199	43 670
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 199</b>	<b>43 670</b>
Annen finanskostnad		246 076	163 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 076</b>	<b>163 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 877</b>	<b>-120 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 256 169	1 136 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 190 299	1 326 333
Sum varige driftsmidler		2 683 084	2 819 118
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 683 084	2 819 118
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			521
Andre fordringer		493 899	502 141
Sum fordringer		493 899	502 662
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 910 500	6 956 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 910 500	6 956 814
Sum omløpsmidler		5 404 399	7 459 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 104 416	3 848 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 104 416</b>	<b>3 848 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 104 416</b>	<b>3 848 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 039 096	4 119 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 039 096</b>	<b>4 119 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 039 096</b>	<b>4 119 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 587	1 185
Leverandørgjeld	506 318	1 370 000
Skyldige offentlige avgifter	89 120	74 903
Annen kortsiktig gjeld	318 946	864 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>943 972</b>	<b>2 311 049</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 983 068</b>	<b>6 430 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1208  
Generallunden Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Generallunden Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Viktig informasjon

Ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie

avholdes 16. april kl. 18.00 på Lilleaker skole,

samlingssalen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo

Fremmøte for registrering fra kl. 17:30

Registreringsblanketen ligger på bakerste side.



## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. valg av tellekorps
6. Godkjenning av saksliste
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Fastsettelse av honorarer
9. TV/BB - Avtale med Telenor om avtale med fiber
10. Rehabilitering av kulvert-tak mellom UA 51 og 53, blokk 13 og 14
11. Endring av bestemmelser i Ordensreglene
12. Garasjeplasser - vedtektsendring – Nytt tillegg til § 2.5 ledd
13. Trafikkutfordringer
14. Trafikkutfordringer - Skilting
15. Forebyggende tiltak – klappseater i inngangspartiene
16. Stabburet
17. Utskifting av vannrør i sameiet.
18. Adkomstveier med kulverter som kun tåler 3 tonn vekt
19. Elbillading
20. Oppgradering av byggene for å tilpasse sameiet til fremtidige energikrav
21. Skjøtselsplan og drift av utearealene
22. Vedlikeholdsplan
23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Generallunden Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges i møte.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **valg av tellekorps**

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt i møte.

Forslag til vedtak  
foreslått tellekorps vedtas.

Sak 6

### **Godkjenning av saksliste**

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinnkallingen slik den blir gjennomgått.

Forslag til vedtak  
Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.



Sak 7

## Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

årsrapport og årsregnskap er lagt ved som vedlegg bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1208 Årsrapport 2024.pdf

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000.

Styrets innstilling

Begrunnelsen for økningen i honorer til styrets medlemmer er at det ikke har vært foretatt noen justering siden 2018, og justeringen samsvarer med økningen i KPI, og honoraret vil da ligge på det gjennomsnitt i den tilgjengelig informasjon vi har om styrehonorar i andre sameier og fra OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420.000



Sak 9

## TV/BB - Avtale med Telenor om avtale med fiber

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forsommeren 2023 fikk vi tilbud fra Telenor om muligheter for legging av fiber uten investeringskostnader for vår del. Dette har ført til at styret opprettet en gruppe som har sett på hvilke muligheter et slikt tilbud kan gi for vårt sameie.

Hvorfor vurderer vi dette nå

Koaks-nettet vårt er i perioder ustabil, særlig utsatt for store svingninger i temperatur og fuktighet. I forbindelse med renoveringsarbeider har sameiet de siste år opplevet kutting av koaks-kablene våre med avbrudd for naboer og etterfølgende dårligere kvalitet på signaler.

Vi ser at Telenor er i ferd med å avvikle sine gamle koaks-systemer tilsvarende vårt. Det innebærer at kompetansen etter hvert vil bygges ned, uvisst akkurat når. Det er ikke usannsynlig at når kompetansen er bygget ned i Telenor, så vil Telenor fortelle oss at vi må legge om til fiber og betale det selv.

Anbudsprosessen

Gruppen har i løpet av høsten innledet en anbudsrunde der selskapene Telia, Viken Fiber og Telenor ble invitert til å delta. En del av anbudsprosessen har vært befaring og vurdering av konsekvenser for kabling og/eller fremføring av signaler inne i leilighetene. Vi har hatt møte med hver av tilbyderne for gjennomgang av utfyllt skjema for nøkkel-kriterier satt opp av gruppen. I ettertid har hver av tilbyderne vært kontaktet for å gi hver enkelt mulighet til å justere pris.

Gruppen er godt fornøyd med responsen fra teleselskapene, hvilket har gitt verdifull læring for gruppen. Det er i prosessen konkludert at innendørs kabling kan erstattes av signal-sender på innsiden av stuevegg med eventuell forsterker(e) i leiligheten.

Viktige vurderings-parametere har vært produktpakke, månedspris, bindingstid, teknisk nivå på utstyr/installasjon, ansvar for utstyr og vedlikehold, at leverandør har egen kundeansvarlig for sameiet og brukbar kundeservice.

Det ser ut til at alle tre leverandører kan levere tilfredsstillende løsninger og at det ikke er noen avgjørende tekniske forskjeller. Program-pakkene er ganske like. Det er ikke påvist tekniske forskjeller av betydning.

Vår anbefaling

Koaks-nettet erstattes med et nytt fiber-nett og Telenor velges som leverandør.

Hva får seksjonseierne gjennom Telenors tilbud:

- Fiber gir et mer stabilt system
- Fri konkurranse etter utløp av avtaletiden gjennom å eie fibernettet fra overleveringspunktet
- Opsjon om å unngå kabling i leilighetene
- En fri Telenor WiFi II forsterker pr. seksjon for de som ønsker det



- Uforandret bruker-grensesnitt
- Unngår kutt av TV-kabel ved rehabilitering av naboleilighet
- Prisen reduseres fra 468 kr/mnd pr. 01.03.24 til 389 kr/mnd f.o.m. ferdigstilling
- Prisklausul garanterer at årlig justering i pris ikke blir høyere enn for tilsvarende sameier på størrelse med vårt
- Vår erfaring med Telenor er god, og våre brukere er godt vant med Telenor sitt brukersnitt.
- Kablingsfri løsning i leilighetene er opp til hver enkelt seksjonseier og innebærer at TV-leveransen blir som ved strømming. Dette gir et halvt minuts tidsforskyvning hvilket bør være problemfritt. Opptak blir ikke en opsjon i denne løsningen. Telenor anbefaler selv kablet opplegg som de mener gir best kvalitet og beskyttelse mot ytre forstyrrelser.
- De som ønsker kablet løsning, får kabling frem til «originalt/naturlig TV-punkt».

#### Forslag til vedtak

Dagens koaks-nett for TV og BB erstattes med fiber i henhold til de anbefalinger som er gjort av komiteén for TV/BB.

Sak 10

## Rehabilitering av kulvert-tak mellom UA 51 og 53, blokk 13 og 14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### KULVERTEN – SITUASJONEN I DAG

I dag er det skiltet 3T max kjøretøyvekt over kulverten, som tillater kjøring av privatbiler, taxier, mindre varebiler/kassebiler, ODA og ambulanser (på grensen) til UA 53/55 og UA 57/59.

Store lastebiler, Brann-og redningsbiler henvises til å kjøre via Generallunden. Dette er skiltet ved GL 19 og på gangveiene, og svinger og veibredder er utbedret. Brann-og redningsetaten er informert og har godkjent dette. Områdekart-skilter anbefalt av BRE er ennå ikke laget. Det har vist seg lite hensiktsmessig å kanalisere taxier og mindre flytte/varebiler mindre enn 2,6 M høy gjennom garasjene. Kulverten er bygget med høy sikkerhetsfaktor, og vi vet at større lastebiler har passert, og det er ikke konstatert skader. Vi husker alle de store lastebilene med stillaser og arbeidsbrakker som kjørte der under fasaderehabiliteringen.

#### HVORFOR FORSTERKE KULVERTEN?

Vi ønsker å tilbakeføre veisystemet i Sameiet til det opprinnelige, slik at UA 53/55 og UA 57/59 kan betjenes med biltrafikk fra Ullern Alle. Dette er den naturlige adkomst for privatbiler, taxier, vare/flyttebiler, ambulanser etc. til dette området.

Selv om vi vet at kulverten tåler mer enn 3T, så er det Styrets ansvar, etter at man ble oppmerksom på denne 3T begrensningen i 2021, å sørge for trygg ferdsel over kulverten. I dag er det nok noe trafikk over kulverten



som ikke skulle gå der, så situasjonen er ikke helt bra. Det er kostnadmessig ansett for urealistisk å forsterke kulverten til å kunne tåle Brann- og redningsbiler, samt store renovasjonsbiler i 20T++ klassen.

#### HVORDAN GJØR VI DETTE?

Selvaag Prosjekt har vært engasjert i en forstudie, hvor en forsterkning til 7,5 T kjøretøyvekt vil koste ca. NOK 2,5 mill. Forsterkningen gjøres fra utsiden/oversiden ved å bygge inn et forspent betongdekke over eksisterende dekke. Dette vil gi en høydeøkning over kulverten på 40-50 cm i 4 M bredde.

Underliggende P-plasser vil ikke bli berørt.

7,5 T representerer en typisk vekt for ganske store lastebiler, og vil dekke alt av flyttebiler og varetransport, samt ambulanser og maxitaxier. Det vil være en betydelig sikkerhetsmargin, men 20 T++ biler vil ikke kunne kjøre over.

#### Forslag til vedtak

Kulverten mellom blokk 13 og 14, UA 51- 53, forsterkes i tråd med ovenstående løsning til å tåle en kjøretøyvekt på inntil 7,5 tonn. Styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring

Sak 11

## Endring av bestemmelser i Ordensreglene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets arbeid med revisjon av Ordensreglene stoppet opp under pandemien. Et utvalg av blokkansvarlige, Tonje Johansen, Bjørn Hanssen og Bjørn Olav Næss hadde levert forslag. Dette er videreført nå, og det er tatt hensyn til det arbeid som ble gjort med trafikkspørsmål i sameiet, og vedtak på årsmøtet i 2023. Hovedrevisjonen går på forenkling av språket, men strukturen i bestemmelsene er beholdt.

Som vedlegg til Årsrapporten er dagens regelverk og forslaget til nye tekster inntatt. I det siste er uthevet og i kursiv det som er nytt eller endret. Nedenfor er kommentert de hovedendringene som er foreslått.

Forordet er forkortet, og pkt 4 om kjøretøy mv er endret. Forslagene som er fremmet mener styret gir gode føringer for fremtiden.

Det er foreslått i pkt 6.2 å myke opp bestemmelse om å stenge kraner ved fravær over ett døgn og tatt ut henvisning til gammelt forsikringsforhold, samt foreslått påpekning mht langtidsvanning in traueene. I bestemmelsen om støy og ro i pkt 8 er det foreslått ny mer tidsmessig tekst, og i pkt 10 noen presiseringer når det gjelder teppebanking og grilling.

Bestemmelsene i pkt 19, 20 og okt 21 om utleie er oppdatert for å gi korrekt veiledning om dagens praksis. Det foreslås inntatt ny bestemmelse pkt 22 om lading av el-biler som gjengir det som er vilkårene kunngjort på vibbo.

#### Forslag til vedtak

Sameiets ordensregler endres i samsvar med styrets fremlegg til årsmøtet.



Sak 12

## Garasjeplasser - vedtektsendring – Nytt tillegg til § 2.5 ledd

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er overfor styret påpekt av seksjonseier at en garasjeplass er skilt ut fra en leilighet, og nå eies av en utenfor vårt sameie. Synspunktet er at det er meget uheldig. Alle garasjeplasser er tinglyst felles mot hver enkelt leilighet i et felles dokument. I tillegg er det noen ekstra plasser som enkelte sameiere kjøpte i 1982.

Alle seksjoner bør ha en tinglyst plass til sin leilighet uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har er jo greit å kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Om noen velger å bytte plass skal dette varsles til styret, og registreres som utleie.

Sameiet har ansvaret for garasjeanleggene. Eierskap og tilgang til garasjeanleggene må vektlegges. Alle seksjoner bør fortsatt ha en tinglyst plass uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har, bør kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Den praksis som har vært ført hittil synes å ha fungert fra. Vi har dessverre hatt ett tilfelle med uklare avtaleforhold, og det har vært foretatt bytter uten at det er meldt inn som bytte/utleie. Det er lagt til grunn at det kreves reseksjonering, og styret har ikke samtykket i salg, men reseksjonering ut fra at hver seksjon er tillagt en plass. Har den to kan en selges eller byttes ved reseksjonering innen sameiet, og fortrinnsvis med seksjon som benytter samme garasjeanlegg. Styret har ikke noe imot at dette vedtektsfestes som foreslås, og foreslår følgende formulering som legges til vedtektenes § 2, 5.ledd

«Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»

### Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2.5 ledd gis følgende tilføyelse: «Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»



Sak 13

## Trafikkutfordringer

Forslag fremmet av:

Cecilie Brewer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trafikkutfordringene på våre interne gangveier ble belyst på årsmøtet i 2022 og 2023. Det ble nedsatt en trafikkomite som kartla de trafikale forholdene og det ble igangsatt en kampanje for å redusere uønsket biltrafikk. Noen mener de trafikale forholdene har bedret seg – andre gjør det ikke.

Dette forslaget ble vedtatt på årsmøtet 2023 med 135 stemmer for, 1 mot: «Styret bes om å utdype dagens ordensregler § 4, mtp kjøring på gangveiene. Det bør konkretiseres hvordan ulik kjøring/levering/henting ønskes utført, ikke bare hva som ikke er lov».

Dersom dette ikke har blitt utdypet til årsmøte 2024, fremmes følgende forslag: Det bes om fortgang i oppfølging av vedtaket vedtatt på årsmøtet 2023 vedrørende dagens ordensregler §4 mtp kjøring på gangveiene. Skal gjennomføres innen neste årsmøte.

### Styrets innstilling

Det vises til fremlagt sak til årsmøtet om endringer i sameiets ordensregler hvor er inntatt forslag til oppfølging som etterspurt.

Styrets forslag til vedtak: forslaget tas til etterretning.

### Forslag til vedtak

Det bes om fortgang i oppfølging av vedtaket vedtatt på årsmøtet 2023 vedrørende dagens ordensregler §4 mtp kjøring på gangveiene. Skal gjennomføres innen neste årsmøte.

Sak 14

## Trafikkutfordringer - Skilting

Forslag fremmet av:

Cecilie Brewer - UA 69

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det andre forslaget som ble enstemmig vedtatt på årsmøtet 2023 var at

*«Styret oppdaterer skilting ift ønskede trafikale forhold ved alle tilkomstveier til sameiet».*

Jeg lurer på hvilke tiltak styret har iverksatt etter siste årsmøte? Det eneste jeg kan se er at alle tilkomstveier har blitt tydeligere merket med blokkens inngangsnumre. Dette er bra, men jeg ønsker ytterligere skilting og



informasjon om ønskede trafikale forhold på alle inntakstveier. Forslag til vedtak: Alle inntakstveier merkes med «BILFRI SONE» - store skilt.

#### Styrets innstilling

**Styrets kommentar:** Forslaget støttes ikke. Vi tillater i henhold til ordensreglene en viss trafikk, og styret vil fortsette arbeidet med nødvendig skilting. Ytterligere skilt er under utarbeidelse.

**Styrets forslag:** Forslaget avvises.

#### Forslag til vedtak

Alle inntakstveier merkes med «BILFRI SONE» - store skilt.

Sak 15

## Forebyggende tiltak – klappseter i inngangspartiene

#### Forslag fremmet av:

Cecilie Brewer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Beskrivelse

Vinteren har vært utfordrende for mange både i år og tidligere år grunnet glatte veier. Mange har skaffet seg brodder da de ikke tør å bevege seg ute uten. Dessverre er brodder utfordrende på gulvfliser, noe vi har i alle våre inngangspartier og trappeganger. De blir meget glatte og beboere og andre kan skli og skade seg (dette har faktisk skjedd).

Det er vanskelig å ta av/på brodder uten å sitte ned. Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør. Klappstolen er ikke til hinder for verken rengjøring eller utrykning.

På flere apotek blir denne modellen benyttet: Jaxon sitsen made by Emdon – [www.emdon.se](http://www.emdon.se). Disse solide setene koster mellom Kr 3 000 - 7 000 pr stk. Andre leverandører finnes også, hvor setene selges til en lavere pris. Ved kjøp av 18 stk, kan nok prisen forhandles. Forslag til vedtak: Alle inngangspartier får en vegghengt klappstol montert i umiddelbar nærhet til inngangsdøren.

#### Styrets innstilling

Dette er et positivt forslag som ikke er budsjettert. Det er tvilsomt om alle 18 innganger trenger slikt sete, men det er et behov for å gjøre noe for flere. En mulighet er å overlate til den enkelte oppgang å bestemme om de ønsker slik løsning. Det er begrenset mulighet til å sette opp løse benker/krakker i inngangspartiene, men også dette kan være en løsning.



## Forslag til vedtak 1

Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør

## Forslag til vedtak 2

Det overlates til den enkelte oppgang og blokkansvarlige å bestemme eventuell løsning.

Sak 16

## Stabburet

### Forslag fremmet av:

Cecilie Brewer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stabburet eies av sameiet og forpliktelser følger med.

Det er mange frivillige som bidrar med å gjøre stabburet til et hyggelig samlingssted. Dette takker jeg for og en spesiell takk til Ragna Quale!

Siden aktiviteten i stabburet har økt de siste årene, ville det vært interessant for sameierne å få innblikk i hva det faktisk koster sameiet å drifte denne bygningen. Hva med vedlikehold og hvilke planer foreligger?

### Styrets innstilling

Stabburet fører idag et eget regnskap som styret får. Dette gjøres på frivillig basis, og er ikke tatt inn i sameiets regnskap. Etablering av underregnskap hos OBOS koster idag kr. 14.550,-, og årlig kostnad er minimum ca. kr. 4.500,- avhengig av antall bilag og arbeidstimer. Styret har ansett dette for dyrt og arbeidskrevende. Erfaringer etter to sesonger med drift vil bli vurdert for å se hvordan dette frivillige arbeidet som vi ønsker kan fortsette best, og da trenger vi innspill på hvordan sameiet ønsker å benytte stabburet.

Som nevnt i årsberetningen er det ikke budsjettert noe spesielt for vedlikehold i 2024. Staburskomiteen arbeider med vedlikehold- og driftsplaner. Styret avventer dette som er helt av stor betydning for hvordan stabburet skal videreutvikles, brukes og driftes.

I 2023 er utgiftsført kr. 798,40 for innkjøp av redskap for vask av stabburet utvendig. Innkjøp av propan for oppvarming er bokført med ca. kr. 2.300,-. Strøm og forsikring er dekket av sameiet. Driften av aktiviteter har ellers ikke belastet sameiets regnskap. Den frivillige organiserte driften ga i 2023 et overskudd på ca. kr. 8.369,-. Utgifter til innkjøp av en prosjektor til kr. 4.198,-, honorarer samt varer og kjøkkenutstyr, er de største utgiftspostene. Det er også gitt ulikt inventar til stabburet. Inntektene fra avgift på deltagelse på møter og kommisjon ved salg ved utstillinger er de største inntektene. Stabburet har vært benyttet til møter for styret med blokkansvarlige, og diverse aktivitet. Det er ikke leid ut, og det er ikke bedt om betaling for å arrangere møter.

**Styrets forslag til vedtak:** Det opprettes ikke underregnskap i sameiets regnskap for stabburet vedrørende vedlikehold etc. og drift av frivillig aktiviteter. (saken avvises)



## Forslag til vedtak

Ønsker et eget regnskap og budsjett for stabburet slik at dette synliggjøres for sameierne. På denne måten trenger man kun å føre over-/underskudd inn i sameiets hovedregnskap (ref. heisfondet)

Sak 17

## Utskifting av vannrør i sameiet.

### Forslag fremmet av:

John Ravlo

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsberetningen for 2022 skrev styret om årsmøtet at «flere av forslagene ikke burde vært oppe på årsmøtet, men i stedet avklart med styret på forhånd». «Vi bør unngå så omfattende saklister i fremtiden.»

De siste tre årene har årsmøtet behandlet og stemt over mer enn 30 forslag som alle har dreiet seg om manglende informasjon. Mange av disse sakene kunne vært unngått om styret hadde sendt ut mer informasjon til sameierne. Nå har styret snart sittet i ett år og selv om informasjon har vært etterlyst både på fjorårets årsmøte og senere, er informasjon fra styret om mange forhold i sameiet fremdeles fraværende. Nedenfor følger derfor noen saker til årsmøtet 2024 som alle er i kategorien at de ikke burde være årsmøtesaker dersom informasjonen fra styret hadde vært bedre

### Utskifting av vannrør i sameiet.

Utskifting av vannrør er en stor jobb vi må gjennomføre. På årsmøtet i 2023 fortalte styret at tilstanden på rørene er svært dårlig og at rørene er modne for utskifting. Styret hadde ikke noe kostnadsoverslag, men henviste til Ullernåsen boligsameie. Informasjon fra Ullernåsen boligsameie viser at vi kan forvente minimum 100 000 kr pr leilighet og opp til 500 000 kr pr leilighet ved en full rehabilitering av badene. I tillegg kommer utgifter til å skifte ut vannrør frem til den enkelte leilighet.

Styret må sende ut informasjon om en kostbar og nødvendig oppgradering.

### Styrets innstilling

Det vises til styrets beretning og redegjørelser for det som er gjort og hva som vurderes. Vi er et sameie og det er seksjonseier som har ansvar for grenrør i seksjonen sin, ikke sameiet. Styret mener det har informert grundig om fremdrift og gitt forsvarlig informasjon om ansvar og kostnader.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret vil informere seksjonseiere om fremdrift i arbeidet med å vurdere behov for utskifting av vannrør og informasjon om ansvar og kostnader så snart det foreligger noe nytt.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å sende ut informasjon til alle seksjonseierne om fremdrift og forventede kostnader for utskifting av vannrør.



Sak 18

## Adkomstveier med kulverter som kun tåler 3 tonn vekt

Forslag fremmet av:

John Ravlo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret opplyste på siste årsmøte at de ville utrede ulike løsninger for kulverten mellom UA51 og UA53 som ikke tåler mer enn 3 tonn. Verken kommunens syke- eller brannbiler holder seg innenfor denne vektgrensen, og det samme gjelder andre tynge kjøretøy.

Følger man kartene som viser internveiene våre, vil den naturlige innkjøringen til UA53-59 være gjennom bommen ved UA77. Det finnes ingen skilting ved bommen utenfor UA77 som viser hvor adkomstveien er. Kjøretøyer som er for tunge til å kjøre over kulverten vil derfor ikke finne frem til den nye adkomstveien mellom blokkene på toppen av Generallunden. Styret må få på plass skilting ved UA77 som viser vei til innkjøringen.

Styret må også orientere sameiere og beboere om de utredninger de holder på med for å finne løsninger for oppgradering av kulverten eller den alternative adkomstveien til UA53-59. Værforholdene i vinter har til tider gjort at den nye kjøreveien fra Generallunden til UA53-59 ikke har vært farbar. Spesielt har den skarpe svingen nedenfor UA59 vært så isete at biler vil ha vanskeligheter med å passere.

### Styrets innstilling

Skilt er under utarbeidelse, og det vises ellers til styrets forslag til sak om kulverten, sak nr.7.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

### Forslag til vedtak 1

Årsmøtet pålegger styret å sette opp skilt ved bommen utenfor UA77 som viser kjørevei til UA53-59 for biler som veier mer enn tre tonn.

### Forslag til vedtak 2

Årsmøtet pålegger styret å informere seksjonseiere og beboere om fremdrift og forventede kostnader for oppgradering av kulvertene som ikke tåler mer enn tre tonn eller alternativt etablering av en annen adkomstvei som er farbar året rundt.

### Forslag til vedtak 3

Styrets orientering tas til etterretning.



Sak 19

## Elbillading

Forslag fremmet av:

John Ravlo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det opplyst at strømstøtten til elbillading for perioden mai til november 2022 var holdt igjen av sameiet og skulle tilbakebetales til brukerne. Beløpet ble anslått til maksimalt 60 000 kr, men ingen hadde oversikt over det faktiske beløpet. Ifølge møteleder var dette «småpenger». Det ble lovet at tilbakebetaling skulle ordnes raskt. Selv om pengene tilhørte brukerne av ladeanlegget, valgte styret å ikke tilbakebetale pengene til brukerne.

Styret informerte januar 2024 seksjonseierne om at samlet innbetaling fra brukerne av ladesystemet, selv med det beløpet styret holdt igjen fra 2022, har vært 10 000 kr for lite til å dekke regningene fra vår strømleverandør. Brukerne betaler nesten 500 kr i årlig gebyr for å få lov til å bruke strømmettet i kjellerne og betale regningene for strømmen. Likevel klarer ikke sameiet å ha en løsning hvor innkrevet beløp er lik beløpet det skal dekke.

Styret sier at det er tap i ledningene i kjellerne som er årsaken til manglende utgiftsdekning. Det leveres mye mer strøm gjennom strømmålerne og inn i ledningene i kjellerne enn det som når frem og avregnes i de enkelte laderne. Når feilen i løpet av 1,5 år har akkumulert seg til summen av tilbakeholdt strømstøtte i 2022 (60 000 kr?) og ytterligere 10 000 kr, virker det som det er en feil i anlegget. Strøm for flere 10 000 kroner skal ikke forsvinne gjennom tap i ledningene. Enten er det noen som tapper anlegget for strøm uten å betale, eller så er noe feil ved anlegget eller målerne. Dette bør styret undersøke nærmere.

Det er sameiet som er ansvarlig for en tilfredsstillende infrastruktur (ledningsnett), så strømtap, feil og mangler kan ikke uten videre belastes brukerne.

Det er grunn til å stille spørsmål ved den prisen som brukerne blir belastet av sameiet. Skjer det an overfakturering av brukerne? I desember 2023 var kostnaden for strøm til leiligheten kr 1,19 kr/kWh, mens prisen for elbillading var på 1,86 kr/kWh. I tillegg kommer gebyret på 41 kr/måned.

Sameiet leverer ingen faktura til brukerne. Det sendes kun et betalingsvarsel uten noen form for spesifikasjon av hvordan strømutfikten for den enkelte bruker er beregnet. Uten en spesifisert faktura er det umulig å kontrollere beløpet. Siden prisforskjellen mellom strøm i leiligheter og elbilladere er så stor, må styret gi informasjon til de som har elbilladere om hvilke kostnader betalingen dekker og hvordan beløpet blir beregnet.

I den årlige regnskapsrapporteringen fra styret bør det være et spesifisert underregnskap for ladeanlegget som dokumenterer innbetalinger fra brukerne, kostnader som brukerne skal dekke og årets resultat for laderegnskapet.

### Styrets innstilling

Styret har redegjort for det arbeid som er gjort for at anlegget skal fungere bra. Det vises her til informasjon gitt på vibbo, og samtaler med forslagsstiller. Det er forslagsstiller som tok opp spørsmålet om strømstøtte det refereres til, og tallet benyttet her er hans svar på spørsmål fra møteleder. Det ble ikke fattet noe vedtak om tilbakebetaling. Det er på Vibbo også redegjort for de forhold som tas opp under pkt B). Det er egne målere for el-bil ladingen. Regnskapet for dette viser som informert om tidligere at sameiet har betalt mer til Fortum enn det vi får refundert fra brukerne. Det kan ikke fortsette. Såvel innbetalinger som utgifter inngår i sameiets resultatregnskap. Det er ikke tilrådelig å etablere et eget underregnskap som ønsket. Det koster, og kostnadene



med å drifte slik ønsket system må da belastes brukerne. Flexibility, som ikke er et nettselskap, har gjentatte ganger redegjort for forslagsstiller, og oss, at de ikke har lov til å spesifisere "nettleie" på fakturaen. De har informert oss om at de jobber for å kunne vise en mer detaljert kostnadsfordeling i fremtiden.

Prissammenligningen mellom en leilighets strømkostnad per kWh og de for et ladeanlegg er ikke enkelt. Vi vet at andre sameier og borettslag ofte trenger en ladetakst på 3-4 kroner per kWh for å dekke kostnadene. Derfor er vi fornøyd med at vi har et system som oppmuntrer til besparelser, og lar beboere redusere kostnadene ved å lade på mest gunstige tider.

Strømprisen pr kwh for leiligheter er vanligvis lavere enn for elbilanlegg av flere grunner. En grunn er at ladere har et eget forbruk som ikke vises i avregningen fra Flexibility faktura. Dette driftsforbruket for ladestasjonen eller tapet, anslås til å være rundt 10-30 watt per time pr lader året rundt. Vi tror ikke det er aktuelt eller ønskelig å redusere ladehastigheten, hvilket vil doble eller tredoble ladetiden.

**Styrets forslag til vedtak:** Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

#### Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret om å undersøke ladeanlegget for feil for å fastslå hvor strømmen forsvinner.

#### Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret om å informere brukerne av anlegget hvordan det fungerer, fordelingsnøkkel for kostnader, utarbeide spesifiserte fakturaer, forklare hvorfor strømmen er mye dyrere i kjellerne og utarbeide et årlig laderegnskap med inntekter og utgifter. Regnskapet må dokumentere at innbetalinger balanserer mot de driftsutgiftene som brukerne er ansvarlige for og inngå som en del av den årlige regnskapsrapporteringen til sameierne.

#### Forslag til vedtak 3

Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

#### Sak 20

### Oppgradering av byggene for å tilpasse sameiet til fremtidige energikrav

#### Forslag fremmet av:

John Ravlo

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Myndighetene arbeider med nye energikrav for boliger. Forslaget er at alle boliger må oppgraderes slik at de oppnår minimum energiklasse D innen 2033. Leilighetene i sameiet har i dag energiklasse F. Kravet kan føre til at vi må skifte ut vinduer og dører, etterisolere yttervegger, installere nytt ventilasjonssystem,

bergvarme/varmepumper og solcelleanlegg. Dette vil koste mange penger. Vår forretningsfører har antydnet en utgift på 1,0 til 1,5 millioner kroner pr leilighet. Tidsramme og de endelige kravene ikke er helt på plass ennå. Fordelen vil være mindre energibruk og lavere energikostnader.



Det ser ut til at de nye energikravene vil bli et ledd i myndighetenes arbeid med å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Det kan bety at det blir dyrere eller umulig å låne penger til boliger som ikke tilfredsstillende de nye energikravene. Selv om de nye energikravene foreløpig ikke er endelig vedtatt, er det ingen grunn til å vente med forberedelser og planlegging for å tilpasse sameiet til de nye kravene.

#### Styrets innstilling

Det vises til styrets beretning. Vår forretningsfører har ikke antydning slike kostnader overfor styret som det referes til. At det vil komme krav, og støtteordninger er vi klar over, og utviklingen følges. Styret vil oppdatere informasjon til seksjonseierne så snart det foreligger noe nytt.

**Styrets forslag til vedtak:** Styrets orientering tas til etterretning.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret informere om myndighetenes forslag til nye energikrav, hvilke tiltak vi må forvente å gjennomføre og kostnadsestimater for disse tiltakene.

Sak 21

### Skjøtselsplan og drift av utearealene

**Forslag fremmet av:**

John Ravlo

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har et stort uteareal som benyttes flittig av beboere, besøkende og fotgjengere/syklister på gangveien gjennom eiendommen vår. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at de selv har tatt over ansvaret for skjøtselsplan og drift av utearealene. Samarbeidet vi hadde med flere profesjonelle firma ble avsluttet. Deler av utearealene er preget av mangel på vedlikehold, det er vekster som burde vært byttet ut med nye, enten de er skadet eller syke, fordi de står på feil sted, det er fare for nedfall eller at hele trær blåser ned ved kraftige vindkast, eller det er vegetasjon/trær står for tett inntil andre vekster eller bygninger slik at det er risiko for skader på bygg og annen vegetasjon. Styret må derfor informere om det arbeidet de har tatt ansvaret for, hvilke mål som er satt og hvordan den daglige driften vil ivaretas for å nå målene.

#### Styrets innstilling

Det er ikke slik at samarbeid med firma er avsluttet. De firma som er forespurt har ikke villet gi tilbud på utarbeidelse av en helhetlig plan. Vi har en utredning fra år tilbake som gir oss et utgangspunkt for vurdering av utfordringene vi har. Sameiet har i alle de siste årene selv hatt ansvaret, og har ikke tatt over noe. Styret er noe forundret over den ordbruk som benyttes om vårt uteareal. Det vises til styrets beretning, regnskap og budsjett som styret mener viser korrekt hva som er gjort og planlagt.

**Styrets forslag til vedtak:** Styrets orientering om arbeidet med uteområder og skjøtsel tas til etterretning.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å dele skjøtselsplan med seksjonseierne som viser målsettinger for utearealene, planlagt drift/vedlikehold av utearealene for å nå målene og anslag for hvilke utgifter dette vil medføre.



Sak 22

## Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

John Ravlo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En vedlikeholdsplan som både beskriver tiltak knyttet til punktene foran og annet vedlikehold og oppgraderinger fremover er ikke delt med sameierne. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at Selvaag Prosjekt hadde utarbeidet en todelt vedlikeholdsplan for sameiet. «Disse behandler anbefalte tiltak på kort og lang sikt, opptil 5 år, med kostnadsestimater.» Arbeidet ble utført i to etapper: «Tilstandsvurdering av bygninger og tekniske installasjoner», samt «Utbedringsmetoder av felles vann, avløp og våtrom». Disse planene er ikke delt med sameierne.

Hvordan skal sameierne vite at eiendommen vedlikeholdes og oppgraderes på en profesjonell måte og hvor mye det vil medføre av innbetalinger fremover når tilstandsrapporter, planer og kostnadsestimater ikke blir distribuert til eierne? Vannrør skal skiftes ut, anlegg for TV-/Internett-signaler skal oppgraderes, markterrassene trenger rehabilitering, heisene er 21 år gamle og nærmer seg pensjonsalderen, nye energikrav skal etterkommes, renovasjonsløsningen er utdatert, kulverter tåler ikke vekten av biler, belysning i fellesarealer ute og inne må skiftes ut, elektrisk anlegg er gammelt, brannruinen må tas vare på og sikres mot utrasing, stabburet må vedlikeholdes og mye annet kan komme de nærmeste årene.

Utsettelse av vedlikehold og oppgraderinger vil som regel føre til at utgiftene vil bli enda større og til slutt ende opp i svært dyre rehabiliteringsprosjekter.

### Styrets innstilling

Det vises til styrets beretning og tabellen i årsrapporten under generell orientering, som styret mener gir et riktig bilde og informasjon om de hovedutfordringer og oppgaver vi har og tar tak i fremover. I tillegg er det selvfølgelig mye som ikke skrives og listes opp, som gjøres. Når mange punkter listes opp som generelle påstander om at noe skulle vært gjort, så blir dette for ullent. Styret tar gjerne imot konkrete påpekninger, hele året.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orienteringer om vedlikeholdsarbeidet tas til etterretning.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å dele vedlikeholdsplaner og oversikter over forventede utgifter til vedlikehold og oppgraderinger for de kommende årene med seksjonseierne. Er det behov for oppdatering av planene fremover, må oppdaterte planer og kostnadsestimater deles med seksjonseierne så snart de er klare.

Sak 23

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som ett vedlegg bakerst i innkallingen.

## Roller og kandidater



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Børre Stokholm
- Asmund Wandsvik

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Solli
- Tonje Johansen

**Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Martin Tandstad Ege  
Villig til gjenvalg.
- Per Engeseth  
Villig til gjenvalg.

**Vedlegg**

1. Innstilling valgkomiteen.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023.

### Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte i året har etter valgene på det ordinære årsmøtet 28. mars 2023 vært:

### Styret

Leder	Edvard Stang	2023-2025	Ullern allé 49
Medlem	Trine Høstmark Løve	2023-2025	Ullern allé 69
Medlem	Erling Eggen	2022-2024	Ullern allé 57
Medlem	Christian Lorck	2023-2025	Generallunden 25
Medlem	Dag Inge Høy	2023-2025	Generallunden 21
Varamedlem	Asmund Wandsvik	2022-2024	Generallunden 21
Varamedlem	Anita Moe Larsen	2023-2024	Ullern allé 53

### Valgkomiteen

Medlem	Martin Tandstad Ege	2022-2024	Ullern allé 51
Medlem	Per A. Engeseth	2022-2024	Ullern allé 73
Medlem	Birger Sten Ottesen	2023- 2025	Generallunden 23

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Generallunden Boligsameie

Sameiet består av 225 seksjoner. Generallunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 10/26, og følgende adresser:

Ullern allé 47-59, 67-79, og Generallunden 19-27 (alle med ulike numre).

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Generallunden Boligsameie har en ansatt vaktmester. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2023.



## Areal

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner. Vaktmester bor etter avtale i en seksjon som sameiet eier. I 2023 ble det innmeldt 11 eierskifter.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) var Tor-Sigve Bjørndal frem til 31. oktober 2023, og deretter er Miglena Todorova oppdragsansvarlig. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

De største oppgavene til styret i året som har gått er utbedring av forhold rundt internveiene og trafikk på sameiets område, samt rehabilitering av inngangspartier. Det har vært arbeidet med å finne gode løsninger med hensyn til vektbelastning for kulverten mellom blokk 13 og 14 (UA 51-53).

Utskifting av vinduer spesielt i gavlene har fortsatt.

Utfordringer i tilknytning til driften av ladesystemet for el-biler har vært svært omfattende.

Oppstarten med det fortsatte rehabiliteringsprosjektet med pipeløpene ble kraftig forskjøvet. Det ble start i november, og arbeidet skal etter planen være avsluttet i mars 2024.

I 2023 ble det tatt en full gjennomgang av H-nummerregistreringen i sameiet. Det var en del feil som nå er rettet opp.

### Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2023 vært avholdt 11 styremøter. Det har vært fire møter med blokkansvarlige.

### Årsmøtet

Årsmøtet i 2023 ble avholdt 28. mars.

### Hjemmesiden Vibbo, Generalposten og rundskriv

Hjemmesiden Vibbo har fungert rimelig bra, og arbeidet med oppdatering og forbedringer fortsetter. Det har kommet gode innspill fra seksjonseiere. Siden årsmøtet har vi åpnet for kommentarer, etter ønske fra beboere. Kommentarfeltet har blitt brukt til å gi hyggelige tilbakemeldinger, eller påpekt saker som må følges opp videre. Det har ikke vært brukt i stor utstrekning, de kommentarene som har kommet har vært i en god, konstruktiv tone.

Temasider er under stadig utvikling og forbedring. Her skal du finne den informasjonen du trenger som eier eller beboer i sameiet. Dersom man finner mangler, bes det gi beskjed til styret.

Oppslagsfunksjonen på Vibbo kan brukes av alle, og skal benyttes når det er informasjon som er av interesse for alle beboere. Dersom man ønsker å påpeke en sak styret bør følge opp, bes det sende epost til styret eller beskjed via Vibbo direkte til styret.

Generalposten er kommet med 11 utgaver i 2023. Alle ligger på Vibbo. Det er bra at så mange i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon, men det er fortsatt noen seksjoner som ikke er oppkoblet, og en spesiell utfordring er oppfølgingen av leietagere. De få som ikke har elektronisk kommunikasjon får papirutgave av Generalposten og de viktigste kunngjøringer levert i postkassen.



## **Samarbeid med nabosameiene**

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har vært lav aktivitet. Vi har prioritert samarbeidet med Ullernskogen og Ullernparken. Dialogen er god.

Sameiet har samarbeidsavtale med Ullernparken og Ullernskogen om vaktmestertjenester. Vi har avtale om fordeling av utgifter til grus, og med Ullernparken om felles container. Dette fungerer bra.

Avtale med Generallunden 8-14 om snørydding, og med Ullern allé 41 om utendørs vaktmestertjenester, og deling av utgifter med garasjeanlegg og energi/el-billading er videreført. Dette avregnes etter avtaler. Det er dessuten avtale med boligene i Generallunden gjennom det et felles veilag med kostnadsfordeling for vedlikehold mv. som administreres av oss.

Våre avtaler med Ullern allé 41 om vaktmestertjenester, parkering og bruken av plassene i vårt Garasjeanlegg 2, G2, er videreført.

Vi har fremforhandlet en avtale med Mova/Trento Ullern Trening som har noen klare fordeler i forhold til vanlig medlemskap på treningssenteret. Det at vi har fått med Ullernskogen og Ullernparken i avtalen er en stor fordel.

## **T- banen - støyskjerming**

Vi har tidligere samarbeidet med flere av nabosameiene i en støygruppe som jobbet for støyskjerming mot Kolsåsbanen. Arbeidet startet opp i 2020. Vi nådde ikke frem med våre krav om skjerming. Vi hadde håpet på en minnelig løsning. Etter samråd med vår advokat, og vurdert prosessrisikoen i saken og de utgifter som sameiet kunne påføres ved å gå til sak, vedtok styret å ikke gå videre.

## **Vaktmester**

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen, bygningsmassen og menneskene godt. Det er god støtte for styret spesielt i arbeidet med oppfølging for vedlikehold av ymse slag. Styret har satt stor pris på hans innsats. Det er gjennomført medarbeidersamtale.

## **HMS**

Arbeidsmiljøet anses som godt, HMS er ivaretatt. Det har ikke vært noen skader på personell i perioden.

## **Brannsikring**

Årets store brannsikringsprosjekt er rehabilitering av pipeløpene. Styret har prioritert arbeidet med å sikre god brannsikring i sameiet. Firesafe Tech AS har foretatt årlig kontroll av brannanlegg og nødlys som er installert i garasjeanlegget til sameiet slik at lovpålagte krav overholdes. Samarbeidet her hadde betydning for de løsninger vi fant frem til mht internveiene og adkomst til sameiet for bl.a. redningsbiler. I 2024 vil de gamle



søppelsjaktene for nedkast som ble stengt for en del år siden bli gjennomgått og brannsikret.

## Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2023. Det har vært 10 forsikringstilfelle i 2023.

Vi har hatt ett tilfelle med branntilløp i UA 67, og 7 saker relaterer seg til vann, inntrenging og rørbrudd. I noen av tilfellene er ikke skadeårsak blitt avdekket. Dette betyr at forsikringsselskapet ikke dekker videre søk etter skadeårsak, og overlater dette til sameiet. Dette er urovekkende, og betyr at relativt store utgifter blir belastet sameiet. Det er innhentet nye tilbud på sameiets forsikringer. Styret besluttet i februar 2024 å fortsette med Tryg.

## Elbil

Sameiet har installert infrastruktur for lading i garasjeanleggene. Seksjonseierne kan montere egen lader ved parkeringsplassene. Lader skal være av den type som brukes i sameiet. Den skal installeres av montør godkjent av sameiet for å sikre god utnyttelse av strømforsyningen. Beskrivelse av ladeanlegget med forklaring av prinsippene for fordeling av ladekostnader er tilgjengelig på Vibbo. Styret ser ikke behov for ytterligere detaljering.

Informasjon om tilknytning, vilkår og bruk er også lagt ut på Vibbo. I noen tilfelle har det vært nødvendig å stenge av strømmen fordi fakturaer ikke er blitt betalt etter purring.

Sameiet inngikk i 2022 avtale med selskapet Flexibility AS som drifter anleggene, og elektriker One.co. er underentreprenør for montering av ladere og vedlikehold på anlegget. Vi har holdt fast ved at vi skal benytte Zaptec-ladere. Styret har hatt god hjelp av Jan Cato Halsaa, Jan Oksum, André Stachowski og Alexander Dahl i dette arbeidet.

Det har vært mange feil ved de opprinnelige monteringen, og noe også ved de som er gjort senere. Dette har medført ustabilitet, ekstra arbeid og kostnader for nødvendig oppgradering. Rådene har vært motstridende, og anbefalinger har vært å endre kommunikasjonssystemet. Det vil eventuelt medføre store kostnader. Vi har holdt fast ved at opprinnelig planløsning for anleggene opprettholdes. Hvis vi da fortsatt har feil, må vi vurdere nye løsninger. Ladeanlegg og strømforbruk blir regelmessig fulgt opp, og styret vil selvsagt iverksette tiltak om det er feil som må rettes opp.

Det å få til en enkel, god og riktig avregning av strømforbruket for den enkelte bruker har vært en utfordring. Dette ikke minst på grunn av sterkt varierende strømpriser. Mottatt strømstøtte er godskrevet brukerne. Utgangspunktet er at brukerne av ladeanlegget samlet må dekke kostnadene ved lading. Det ville ikke være riktig at andelseiere som ikke bruker anlegget skal subsidiere de som har elbil.

Styret har tidligere redegjort for valg av leverandør for administrasjon av ladeanleggene og hvordan brukerne blir fakturert. Styret ser ikke behov for å revurdere de beslutninger som er gjort. For øvrig er det tilfredsstillende å registrere at smartlading fungerer som forventet.

Etter mange utredninger og sammenstillinger bestemte styret at det er et påslag på forbruk av kwh på 30 kWh/mnd for de som er aktivt tilknyttet anlegget. Dette på grunn av at driften har vist at de to siste årene har avregningen ikke dekket strømregningen fra Fortum, og sameiet har subsidiert brukerne. I perioden mai 2022 til 31. januar 2024 har utgiftene vært kr. 208.358,82, og refundert fra brukerne kr. 186.547,02, som gir en underbalanse på bruk av strøm på kr. 21.811.80. Driftsutgiftene av anlegget er bokført med kr. 41.395, - hvorav kr. 39.750, - er rene oppgraderingskostnader av anlegget i 2023. Ikke alt arbeid er blitt fakturert ennå.

Det er nå montert 73 ladere, hvorav 59 er aktive, og da 14 inaktive.

#### **Vedlikehold og tiltak.**

I sameiet har det årlig vært oppsummert i årsrapporten hva som er gjort av vedlikehold de siste årene, og redegjort noen ganger i tabellarisk form, noen ganger i prosa hva det arbeides med. I år har vi valgt å legge ved en tabell som grovt skisserer de større hovedposter vi arbeider med. De utredninger vi har fått gjort mener vi gir godt grunnlag for de videre prioriteringer vi må gjøre.

Følgende tiltak ble satt i verk i 2023, og tiltak planlagt for 2024:

- Termofotografering av hovedsikringsskapene i hver blokk ble gjort i 2023. Det ble avdekket noen aldersskader, og utskifting til automatsikringer der hvor dette ikke allerede er gjort, ble anbefalt. Ingen varmgang ble konstatert. Vi innhenter nå tilbud på disse arbeidene.
- Varmtvannsberederne i UA 57-59, fra 1995, vil bli skiftet ut 1. halvår 2024.
- Ventilasjonshatter på takene vil bli vurdert fornyet, tilbud er innhentet, men ikke budsjettert. Avløpsrørene fra tak bør bli renoveret samtidig,
- Vinduer og terrassedører utskiftes fortløpende.
- Asfaltering av snuplassen v/UA 77 vil ikke bli igangsatt før de store rehabiliteringsarbeidene i Ullernparken er ferdige. Overslag innhentet gir en kostnad på kr. 350-400.000.
- El. anlegget for viftene i søppelrommene vil bli re-etablert.
- Rehabilitering av inngangspartiene vil bli fullført i 2024. Rensing av ventilasjonskanalene vil bli vurdert utført. Kostnadsestimat kr. 200.000.
- Vedlikeholdsrapporten fra Selvaag Prosjekt er til god hjelp for styrets planlegging av vedlikehold. Den omhandler også flere områder uten relevans for vår situasjon.

#### **Pipeløp**

Rehabilitering av våre pipeløp er først og fremst et brannteknisk prosjekt. Styret besluttet i 2022 å ferdigstille dette arbeidet som opprinnelig ble startet i 2017. Vår leverandør Pipe Eksperten as har i løpet av høsten 2023 og vinter 2024 fullført prosjektet.

I denne avsluttende delen av prosjektet er 145 nye pipeløp installert for totalt 4,2 MNOK. For å sikre forbedret pipe-trekk har styret i samråd med Pipe Eksperten anbefalt å benytte anledningen til å skifte ut de gamle originale ildstedene. Ca. 90 av våre seksjonseiere har fulgt dette rådet. Så langt har det bare kommet positive tilbakemeldinger fra dem som har gått for nye ildsteder.

Vår leverandør har imidlertid i denne prosessen bl.a. støtt på tidligere fornying av ildsted der ovsinstallatøren har koplet røret feil og inn i naboens piperør. Ett sted har også flere piperørselementer vært fjernet. Et annet sted er tetting av inngang mellom nytt ovnsrør og piperør vært utelatt. Dette har medført overskridelse av budsjettet. Vår erfaring er at vi blir nødt til å vurdere nye rutiner for søknad og installasjon av nye ildsteder.

### **Energioptimalisering**

#### Varmtvannsberedere.

Disse utgjør ca. 1/3 av de sameiets totale strømutfgifter, og vi har fått innspill fra konsulent med kostnadsoverslag hva det vil innebære å installere bergvann varmpumper, inkludert utskifting av beredere og tilførselsrør, også i bakken, og stigerør. Det hele antas å ha en kostnad på ca. 8-9 MNO., med en inntjeningstid på 7-8 år basert på en total strømpris på 2 kr/kWh. Det vil være støymessige utfordringer knyttet til plassering av varmpumpene.

Vi har også fått innspill fra konsulent på en ny type luft/vann varmpumpe som kan være gunstigere, ikke minst da dette systemet ikke betinger bergboring. Også her må støvsituasjonen i forbindelse med plasseringen avklares. En testinstallasjon for en eller to blokker kan være interessant, men dette prosjektet er langt fra tilstrekkelig utredet, bl.a. må driftserfaring med slike systemer undersøkes.

Strømstyring av beredere er under utredning, men OSO, som en sentral leverandør, har ikke utviklet slike systemer for flerberederanlegg som våre. Her forventer vi at attraktive og rimelige løsninger for strømstyring basert på døgnvariable strømpriser vil bli tilgjengelige. De nye beredere i UA 59 monteres slik at fremtidige løsninger kan kobles på.

#### Solcellepaneler.

Vi har mottatt et tilbud, etter befaring, fra en sentral leverandør, et OBOS/Hafslund-firma, for en fullskala solcelleanlegg på 700 kW(peak) via 1400 paneler, som vil kunne gi en estimert strømproduksjon på 550.000 kWh/år. Altså nok til å dekke strømbehovet for varmtvannet vårt. Dette vil innebære en investering på 8-9 MNOK, hvor inntjeningstiden er ca. 8 år basert på en total strømpris på 2 kr/kWh. Altså ikke strøm til seksjonene, og det er heller ikke lagt opp til salg av overskuddstrøm tilbake til nettet.

Oslo Kommune gir ikke lenger bidrag til solcelleinvestering, mens Enova gir støtte til mulighetsstudie av energioptimalisering i hele sameiet. Økonomiberegningen er hovedsakelig styrt av strømprisen, takene våre er 15 år, og spørsmål med hensyn til tilkomst for eventuell utskifting av takbelegg etc. om noen år, samt om det vil bli

utfordringer mht adkomst for inspeksjon og vedlikehold på takene, er ikke besvart. 1400 solcellepaneler vil dekke veldig mye av takoverflatene.

Med bakgrunn i disse usikkerhetene og størrelsen på investeringen, er styret av den oppfatning at investering i bergvarme og solcelle ikke er økonomisk forsvarlig nå. Styret følger med på de støtteordninger som er tilgjengelige.

#### EU krav.

Innen EU er det i flere år blitt forhandlet om nye regler for energieffektivisering av boliger. Målet er det samme som i Norge, hvor vi skal ha et nullutslippssamfunn i 2050. Nå har EU vedtatt regler som i stor grad matcher de norske målene om kutt i energiforbruk. Det er høyst usikkert om hva dette vil bety for vårt sameie og for de enkelte seksjoner, og om det vil komme støtteordninger. Dette er et område som styret har fulgt med på og vil følge opp.

#### **Vannrør**

Spyling og kamerakontroll av avløpsrørene ble utført høsten 2023. Dette gjelder avløp fra tak, avløpsstammer, bunnledninger i kjeller og garasjer, og de såkalte uttrekksledninger til kommunal kum. Det ble avdekket:

- a) Flere utglidninger, eller lengdeforskyvninger på avløpsstammene, de fleste nær takene. Dette ble ikke ansett for tidskrittisk å reparere, og kan gjøres fra takene.
- b) Flere svanker, dvs krumninger på bunn- og uttrekksledninger. Det blir da alltid stående vann i disse rørene, men dette er ikke å anse for kritisk.

Avløpsrørene er såkalte «fete plastrør» med generelt god restlevetid. Men i praksis er disse av svært varierende kvalitet. Plasten blir sprø over tid, og følsom for sprekker ved håndtering.

Fra Selvaag Prosjekt har vi fått kostnadsoverslag på:

- a) Tiltak ved å rørfornye, dvs relining/rørforing av bunn- og uttrekksledninger og avløpsstammer der hvor det ble avdekket problemer. Viktig å notere at med denne metoden vil det ikke være behov for å grave opp rørene. Pris estimert i 2023 ca. 1 MNOK. Dette bør det budsjetteres med i 2025.
- b) Komplette rørfornyelse av alle stammer, bunn- og uttrekksledninger. Pris estimert i 2023 til ca. 5 MNOK.

Angående kald- og varmtvannsrør, så er stigerørene i sjaktene tykkveggede kobberør med levetid opp til 100 år på kaldtvann, men betydelig kortere for varmtvann. Grenrørene inne i seksjonene er tynnveggede plastbelagte kobberør. Restlevetiden for de tynneste rørene er anslått til 0-15 år for varmtvann, og 15-30 år for kaldtvann.

Vi har tidligere tatt rørprøver av stigeledninger og grenrør frem til stoppekran, og avdekket til dels store korrosjonsskader. Vi kan ikke påpeke sterkt nok at det spesielt ved oppussing



og rehabilitering av våtrom og kjøkken **MÅ** kobberrørene fornyes frem til forgreningspunktet, på stigerøret.

## Heis

Vi har inngått ny serviceavtale med OTIS slik vi har hatt siden 2021. Den innebærer 4 årlige besøk for kontroll og ettersyn til en pris av kr. 118.600, - per år. Reparasjoner/utbedringer og dertil arbeidskostnader vil bli fakturerbart.

En fullserviceavtale med inklusive deler og reparasjonskostnader er tilbudt fra OTIS på kr. 600.875, -. Alle tall inkl. mva. Vi har også fått tilbud fra et annet heisservicefirma, men dette var dyrere på vanlig service, og kunne ikke tilby fullservice. Vi oppnår en rabatt hos OTIS da de har rammeavtale med OBOS-medlemmer.

## Rehabiliteringen av garasjeanleggene og fasadene

Gjenstående reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringen av garasjeanleggene ble vurdert med 5-årsbefaringen, og retting er gjennomført. Takene males ikke.

Det har vært en del uregelmessigheter med garasjeportene som har medført at vi har hatt mange servicebesøk.

Vi måtte fornye kommunikasjonssystemet fra 2G til 4G for åpning av portene. Det ble samtidig besluttet å installere nytt åpningssystem med bruk av brikke/tag. Det synes nå å fungere tilfredsstillende.

Katodisk beskyttelse (beskyttelse mot korrosjon) som ble etablert og var kostnadmessig dekket i 5 år etter ferdigstilling, er videreført med Protector som også har oppfølgingen av det katodiske systemet som UA 41 har i nedkjørselen til garasjeanleggene ved T-banestasjonen.

Fasaderehabiliteringen var et stort prosjekt for oss. Full redegjørelse og regnskap fremgikk av styrets beretning til årsmøtet i august 2021. Noen mindre saker som gjensto, er tatt over driften i 2023. Vi anser rehabiliteringsprosjektet som avsluttet selv om det gjenstår beplantning ved blokk 10, UA 73-77, mot Ullern allé, og det er notert fire mindre reklamasjoner.

## Uteområdene

Vi har belysning rundt ruinene, men hatt utfordringer med kortslutninger. Vedlikehold av grunnmuren og beplantningen rundt har vært fulgt opp av ruingruppen vår. Dette videreføres i 2024.



Det har vært stor aktivitet i stabburet med fyldig og variert innhold. Biblioteket er godt besøkt og brukt, fredagspilsen har vært populært og det har frisket opp med jazzkonsert, kunstutstillinger og foredrag. Møter med blokkansvarlige ble holdt i Stabburet. Stor takk til de som tar i et tak for oss alle med Ragna Quale i spissen.

Den frivillige driften av arrangementene er ikke belastet sameiets regnskap, og det føres eget regnskap.

I 2023 var driftsinntektene på kr. 42.275,50, og utgiftene på kr. 33.906,48. Kassabeholdningen ved årsskiftet var kr. 8.369,02.

De største inntektspostene er provisjon fra utstillinger og bokkafeen. Monique Eggen som har drevet franskurs, har overført kr. 4.550, - Øvrige inntektsposter er relatert til innbetalinger for å delta på arrangement.

De største utgiftene i driften var innkjøp av projektor, kr. 4.198, -, utstyr og varer til kjøkken, kr. 5.239, - samt honorarer til foredragsholdere.

Vi fortsetter driften i 2024 med dette opplegget, og ellers vil tiden brukes til planlegging av det langsiktige vedlikehold og bruk av stabburet i fremtiden.

Vår «Grønn Gruppe» har fortsatt arbeidet med å etablere blomsterbed og stelle blomsterbeplantningen i sameiet, og gitt oss et løft i uteområdene våre.

Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med god innsats. Det er fint å møtes til sosialt samvær etter dugnaden. Dessuten er det fint å se at det rundt de enkelte blokkene tas ansvar for det grønne utenom dugnadene. Det bør vi bygge videre på og forsterke.

Vi har hatt befaringer og hjelp fra Treglede as til beskjæringer også i 2023. Det legges opp til at vi fortsetter med en befaring tidlig på våren. Vi lyktes heller ikke i 2023 å få tilbud fra flere firma for å hjelpe oss med å lage en skjøtselsplan. Vi fortsetter derfor vårt arbeid med å lage noe selv som dekker det langsiktige, og gir godt grunnlag for vurdering av enkelttiltak. Vi arbeider ut fra mye regelmessig stell og vedlikehold, og at noen tiltak kan gjennomføres med egeninnsats.

## Internveiene

Styret foreslår å forsterke kulverten over garasjene mellom UA 51 og UA 53 til å tillate kjøretøyvekt på 7,5 T.

Med dette vil Sameiets opprinnelige veisystem bli opprettholdt, og kjøretøyadkomst til UA 53/55 og UA 57/59 for flyttebiler, varetransport, taxi, maxitaxi og ambulanse vil kunne foregå uhindret, og betjent fra Ullern Alle, som er den naturlige adkomst til dette området.

Dog vil ikke store brann- og redningsbiler og store renovasjonsbiler kunne kjøre over kulverten. En forsterkning for å tåle kjøretøyvekter i 20 T++ klassen er kostnadmessig urealistisk. Disse bilene henvises til adkomst via Generallunden slik det er i dag, med tilhørende skilting.



En forstudie utført av Selvaag Prosjekt har kostnadsberegnet en slik 7,5 T forsterkning til ca. 2,5 MNOK. Dette er basert på en forsterkning fra utsiden/oversiden, med et betongdekke over det eksisterende, slik at høydeøkningen blir 40-50 cm i 4 M bredde. Underliggende P-plasser vil ikke bli berørt.

Forsterkning fra undersiden, dvs. over P-plassene ble også vurdert, men funnet uhensiktsmessig pga. redusert P.plass areal, og større kostnader.

Styret oppfatter trafikksituasjonen på våre internveier/gangveier som tilfredsstillende, etter kampanjen for et år siden. Styret er av den oppfatning at trafikkmengden springer ut av seksjonseiernes/beboernes brukermønster. Dersom det er like god bevissthet og praksis rundt dette fremover, forventes at det skal være unødvendig å bruke penger på fysiske hinder for trafikk.

Styret har ikke hatt kontakt med Renovasjonsetaten om nye løsninger. Det er heller ikke kommet henvendelser derfra. Deres biler skal ikke kjøre over kulverten. De benytter garasjelegget blokk 12-15, Ullern allé 47 – 59.

## TV-Bredbånd

I februar 2023 fikk vi en henvendelse fra vår leverandør Telenor om utskiftning av våre gamle coax-kabler med fiber. Telenor dekker kostnadene mot en ny 5 års avtale.

Styret etablerte en komité bestående av Steinar Larsen, Christian Erlandsen, Asmund Wandsvik, Jan Cato Halsaa, Tor Arne Johnsen og Christian Lorck, med Alexander Dahl som støtte, har etablert en anbudskonkurranse for utvalgte leverandører. Gruppen har lagt vekt på å bruke god tid i denne prosessen, og leverte i januar sin innstilling til styret. Styret besluttet å følge gruppens råd om å gå for tilbudet fra Telenor, og å legge saken frem på årsmøtet 2024 for endelig beslutning.

## Generelt.

Det er stor oppussings- og renoveringsaktivitet spesielt ved kjøp/salg av seksjoner, noe som har medført uønsket og belastende støy for mange. Stort sett har våre regler vært fulgt og naboer fått forutsigbarhet.

Det er viktig at det blir varslet om støyende arbeider, at avfall i sekker og containere blir fjernet raskt og ihvertfall ikke blir stående mer enn 3-4 dager, og at det holdes god kontakt med vaktmester.

Våre heiser er personheiser, og ikke vareheiser, og dette må seksjonseier ta hensyn til ved oppussing, inn- og utflytting. Vi har et system med blokkansvarlige, og saker bes tatt opp i den enkelte blokk før hele styret involveres.



Med de utfordringer vi har med vannrørene, især fra stigerør og til de enkelte seksjoner, oppfordrer vi til alle til å få skiftet disse rørene fra forgreningspunktet på stigerørene og i seksjonen. Om dette ikke gjøres, og følges opp slik at vi er sikre på at det er gjort riktig, kan det bli kostbart når rørene ryker. Mange er tynnslitte. Skal man pusse opp og rehabilitere våtrom må også dette vektlegges.

Seksjonseiere har vært flinke til å benytte det rehabiliteringsskjema vi har for varsel om rehabilitering av våtrom/rør, elektrikerarbeid og ildsted. Det hjelper oss i å følge opp og være tilgjengelig med råd for det arbeid som skal gjøres.

*Oslo, 14. mars 2024  
Styret i Generallunden Boligsameie*

*Erling Torbjørnsson Eggen    Trine Høstmark Løve    Dag Inge Høy*

*Christian Lorck    Edvard Kristoffer Stang*



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke resultatet.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 460 428.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2023 til grunn en økning på 20,7 % for vann og avløp, 5,8 % for vannmåler og 8 % for renovasjon. Feiegebyret går opp med 145 %. Eiendomsskatten følger egne satser og øker jevnlig.

**Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men at strømstøtten blir videreført. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen budsjettet er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie. Reforhandling for innværende periode i februar har medført en nedregulering på årsbasis til kr. 695.109, - mot budsjettet kr. 780.000, -, og for meget betalt blir refundert.

**Lån**

Generallunden Boligsameie har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det annuitetslån Generallunden Boligsameie har i OBOS-banken ble etablert i 2017 forbindelse med garasjerehabiliteringen. Opprinnelig lånebeløp var 10 MNOK med 30 års løpetid. Etter ekstraordinær nedbetaling i 2023 er lånet nå på ca. 1 MNOK med siste forfall i 2027.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024

Budsjettet er basert på 4% økning fra 01.03.24. av felleskostnadene, ikke heis, samt leie av sameiets parkeringsplasser og boder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Drift og vedlikehold

Budsjettet for 2024 gjenspeiler i stor grad de faste driftskostnadene som påløper for å drive sameiets eiendom og bygningsmasse. Det er budsjettert med oppgradering av kulverten mellom blokk 13 & 14, og at rehabiliteringen av de resterende 8 inngangspartiene blir fullført.

Det er ikke planlagt å gå videre med plan for fremtidig avfallshåndtering, opplegg for solenergi etc.

## Rehabilitering av pipeløp

Dette prosjektet ble forskjøvet i tid. En del av kostnaden er tatt i 2023, og resten er tatt i 2024, totalt 2,4 MNOK.

## Gavlinduer

Vi følger den plan som er lagt for utskifting av gavlinduer. Budsjettet tar sikte på vel 25 vinduer i 2024 til en total kostnad på ca. 300.000 NOK. I 2025 planlegges det å skifte et tilsvarende antall.

## Kulverten

Selvaag Prosjekt har gjort en vurdering av konstruksjon og kostnad for forsterkning av kulverten slik at den kan tåle 7,5 tonn. Dette prosjektet er av Selvaag anslått til ca. 2,5 MNOK.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Generallunden Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Generallunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: PGQX0-FNTK1-HQ155-4D6ML-IZ06M-1KF3E



## GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 119 725	11 932 573	13 938 000	14 708 000
Ladeinntekter EL-bil		92 927	123 156	100 000	100 000
Andre inntekter	3	304 933	113 377	75 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 517 585</b>	<b>12 169 106</b>	<b>14 113 000</b>	<b>14 908 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 153 245	-952 775	-1 137 000	-1 077 000
Styrehonorar	5	-350 000	-230 000	-350 000	-420 000
Avskrivninger	15	-136 034	-34 008	-80 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 660	-12 370	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-271 328	-260 855	-270 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-87 952	-285 263	-310 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-5 000 737	-3 999 350	-6 305 000	-7 045 000
Forsikringer		-708 641	-662 310	-731 500	-780 000
Kommunale avgifter	9	-1 415 193	-1 198 593	-1 435 000	-1 632 000
Energi/fyring	10	-1 199 812	-1 428 682	-1 600 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 121 055	-1 063 595	-1 150 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-697 883	-784 699	-631 000	-709 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 154 539</b>	<b>-10 912 500</b>	<b>-14 027 500</b>	<b>-14 628 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 363 047</b>	<b>1 256 605</b>	<b>85 500</b>	<b>280 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	139 199	43 671	0	0
Finanskostnader	13	-246 076	-163 748	0	-282 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-106 877</b>	<b>-120 078</b>	<b>0</b>	<b>-282 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 256 169</b>	<b>1 136 528</b>	<b>85 500</b>	<b>-2 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 256 169	1 136 528		



**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	1 190 299	1 326 333
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 683 084</b>	<b>2 819 118</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 335	63 653
Kundefordringer		0	521
Forskuddsbetalte kostnader		483 564	438 488
Driftskonto OBOS-banken		515 021	1 869 730
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 359	40 577
Sparekonto OBOS-banken		4 302 282	4 189 029
Innestående i andre banker		49 837	857 478
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 404 399</b>	<b>7 459 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	6 104 416	3 848 246
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 104 416</b>	<b>3 848 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 039 096	4 119 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 039 096</b>	<b>4 119 298</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		217 786	793 617
Leverandørgjeld		506 318	1 370 000
Skyldige offentlige avgifter	18	89 120	74 903
Påløpte renter		18 523	1 185
Påløpte avdrag		11 064	0
Annen kortsiktig gjeld	19	101 160	71 345
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>943 972</b>	<b>2 311 049</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 087 483</b>	<b>10 278 594</b>
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/s/

Erling Torbjørnsson Eggen/s/

Christian Lorck/s/

Dag Inge Høy/s/

Trine S Høstmark Løve/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 157 217
Heisutg.	791 420
Internett	711 200
Kabel-TV	393 120
Parkering	81 312
Bod	25 920
Nedbetaling	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 166 189</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-46 464
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 119 725</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	4 840
Adm.gebyr	94
Viderefakturert andel container	16 465
Innbetalt for dugnad	10 800
Kreditert strømforbruk elbil	-416
Viderefakturert utgifter vedrørende vedlikehold av feiemaskin	26 310
Utbetalt rettshjelp	100 400
Viderefakturert garasjekostnader	44 753
Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	12 270
Viderefakturert for fylling av silo	52 500
Fakturert vaktmestertjenester	30 974
Innbetalt veilag	5 908
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>304 933</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-629 040
Overtid	-78 841
Annen lønn, ikke feriepenger	-88 548
Påløpte feriepenger	-113 712
Fri bil, tlf etc.	-5 186
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-208 564
Pensjonskostnader innskudd	-26 458
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-4 354

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-1 153 245**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 01 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 660.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 495
Selvaag Prosjekt AS	-34 644

**SUM KONSULENTHONORAR** **-87 952**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr PBE	-17 980
Piperehabilitering	-1 639 814
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 657 794</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 183 652
Drift/vedlikehold VVS	-384 494
Drift/vedlikehold elektro	-304 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-337 991
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 251
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg - elbil	-41 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-645 334
Kostnader leiligheter, lokaler	-41 395
Kostnader dugnader	-4 018
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 000 737</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 062
Vann- og avløpsavgift	-948 183
Feieavgift	-28 688
Renovasjonsavgift	-427 261
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 415 193</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 198 528
Andre fyringskostnader	-1 284
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 199 812</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 250
Container	-64 769
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 512
Verktøy og redskaper	-4 051
Telefon-/kontormaskiner	-7 294
Driftsmateriell	-32 703
Renhold ved firmaer	-412 241
Andre fremmede tjenester	-3 296
Kontor- og datarekvisita	-12 117
Trykksaker	-8 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 798
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 834
Andre kontorkostnader	-809
Telefon, annet	-5 957
Porto	-1 100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 232
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 483
Bilgodtgjørelse	-2 907
Reisekostnader	-981
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 706
Velferdskostnader	-20 514
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-697 883</b>

På denne posten under kostnader tillitsvalgte og velferdskostnader, er ført mat til dugnadene, musikk til 17. mai-arrangement samt mat-og møteutgifter, inklusive styrets møter med blokkansvarlige.

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 253
Renter bank	4 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 416
Andre renteinntekter	3 024
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>139 199</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-246 076
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-246 076</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	723 510
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>723 510</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2013	23 458	
Avskrevet tidligere	-23 457	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	1 360 337	
Avskrevet tidligere	-34 008	
Avskrevet i år	-136 034	
		1 190 298
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 190 299</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -136 034

**NOTE: 16****EGENKAPITAL**

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	723 510		2 750 850	3 474 360
Årets resultat	0		1 826 471	1 826 471
Pr. 31.12.2023	723 510		4 577 321	5 300 831

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %.

Opprinnelig lån 2017	-5 00000	
Nedbetalt tidligere	880 702	
Nedbetalt i år	3 080 202	
		-1 039 096

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -1 039 096

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 359
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 761
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-89 120</b>

**NOTE: 19**

Feriepenger	-101 105
Purregebyr innbet.service	-55
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-101 160</b>



## Generell orientering om sameiet

Vår hjemmeside er [vibbo/generallunden.no](http://vibbo/generallunden.no)

Her er opplysninger om praktiske forhold, sameiets regelverk, årsrapporter med regnskap o.l., samt kontaktinformasjon.

Det er satt krav til samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon. De fleste seksjonseiere har samtykket i elektronisk kommunikasjon.

### Kontaktinformasjon

Det er viktig at OBOS og styret får beskjed om epostadresser og endringer i kontaktinformasjon. Seksjonseiere må bruke opplegget på Vibbo, og hvis problem ta kontakt. Spesielt viktig er dette når leiligheter står tomme på grunn av langt fravær, reise og sykdom. Opplysning om pårørende som kan kontaktes er viktig.

### Uteområdene

Sameiet har dugnad hver vår og høst, vanligvis i april og i midten av oktober.

### Oppussing og rehabilitering

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse.

Alt arbeid med våtrom og bad skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid.

Sørg for å få utstedtferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk), monteringsbevis og samsvarserklæring (ildsted) og våtromsertifikat/garanti.

Vi har et skjema som sendes styret for arbeider i tilknytning til oppussing og rehabilitering av leiligheter/seksjoner. **Skjemaet finnes på vibbo.**

Bakgrunnen er bl.a. ønsket om å ivareta seksjonseierens og sameiets interesser for senere dokumentasjon, og endringene i avhendingsloven som kom 1. januar 2022 som regulerer kjøp og salg av brukt bolig.

Infrastrukturen i leilighetene må ikke endres uten søknad til styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at håndverkere blir gjort kjent med reglene for bilkjøring og parkering på gangveiene, at heisene kun er personheis og ikke vareheis.

**Søknadsplikt til styret – se især vedtektenes §§ 2, 12, 6 og 20 og husordensreglene i punktene 2, 12, og 21**



Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene. Søknadsplikt foreligger i forbindelse med alle bygningsmessige inngrep som blant annet påvirker/berører:

- byggets bærende konstruksjoner
- bygningenes brannceller, herunder peis/ildsted/pipeløp
- bygningenes felles rør- og ledningsopplegg, herunder alle TV/internett kabler
- legging av fliser og annet fast belegg på terrasser

**Utleie skal meldes til styret – skjema finnes på Vibbo.**

### **Kabel-TV og internett**

Sameiet har avtale med Telenor med produktet Frihet Medium. Det gir som standard en bredbåndshastighet på 100 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker. Oppstrøms hastighet kan økes fra standarden på 10 til 50 mbps.

Avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en opptaksdekode (T-We Box) som gir tilgang til Telenors digitale grunnpakke, samt et modem for tilkobling til internett. Eventuell utvidelse til andre kanalpakker/tjenester fra Telenor, og økt internetthastighet i forhold til det avtalen inkluderer er den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

**De utleverte opptaksdekode og tilhørende kabler, modem og programkort tilhører Telenor, og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting. Ved flytting skal dette meldes til Telenor slik at ny beboer kan opprette nytt kundeforhold.**

### **Elektriske kjøretøy**

Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Tilknytning må avtales med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse direkte til vår samarbeidspartner, Flexibility as.

Vilkårene for dagens brukere finnes på Vibbo. Her er også informasjon om anlegget, og tilknytning.

### **Nøkler og adgangsbrikker**

Informasjon om bestilling, betaling av nøkler/brikker finnes på Vibbo. Alle bestillinger må forhåndsbetales. For adgangsbrikker bruk bestillingsskjemaet på vibbo.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 7389703.



Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og dernest prøve å finne årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. **22 86 83 98** eller på e-post til [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel. Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier**

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at røykvarslere og slukningsutstyr i seksjonen er i orden.

Sameiet har kun en rømningsvei, trappehuset/trappeoppgangen, alternativt brannvesenets stigebil. Derfor **må** trappehuset/trappeoppgangen alltid være fri for hindringer slik at folk ikke snubler i disse ved sterk røykutvikling, og slik at brannvesenet kommer fram. Tilsvarende gjelder for sykefrakt, flyttelass mv.

Møteplass ved brann er ved flaggstangen.

### **Gasspeis**

Gasspeis skal kontrolleres hvert annet år av sertifisert gasstekniker.

Kopi av rapport skal sendes til styret.

### **Elektrisitet**

For elektrisk vedlikehold er sameiers ansvar innvendig i seksjonen og frem til og med sikringsapparat. Kun autorisert elektriker skal benyttes.

### **Vannrør og lekkasjer.**

Sameiers vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsrør går fram til byggets hovedvannledning, det vil si der hvor rør fra en bruksenhet går sammen med rør fra andre bruksenheter.

### **Veilaget Generallunden**

Veien Generallunden (GL) er en privat adkomstvei blant annet til GL 19 – 27 (vårt sameie) organisert i Veilaget Generallunden. Det er en utgiftsfordeling mellom vårt sameie og eiendommene med nr. 1,3, 5, 7 og 8, 10, 12, 14 i veien.

### **Tunstedet Ullern gård**

Tomten på 8,4 mål med stabbur og grunnmursruiner fra hovedhuset og drengestuen på Ullern gård, kjøpte sameiet av Selvaag Eiendom AS i 2016.

På tunet finner vi idag: 1) Stabburet fra ca. 1850 - 2) Dukkestuen fra 1887 - 3) Grunnmursruinene til våningshuset fra 1700-tallet eller tidligere - 4) Grunnmursruinene til drengestuen - 5) Springvannsbassenget (uten fontene) med beplantning rundt - 6) Den Gamle gårdsvei mellom våningshus og stabbur.



**Stabburet - Ullern allé 79**

Det er etablert et lite bibliotek og åpnet for en bok-café hver onsdag ettermiddag. Det har vært brukt til kunstutstillinger, foredrag og jazzkonsert. Andre sosiale sammenkomster har også vært holdt der.

**Dukkestuen** driftes av venneforeningen: «Den Gamle Dukkestues Venner».



## Kommende tiltak & vedlikehold – 2024 - 2030

Tiltak	Estimerte kostnader i kr.	Status	År
TV/BB Omlegging til fiber		Til vedtak	2024
Kulvert blokk 13-14 Oppgradering	2,5 mill	Til vedtak	2024-25
VV-beredere blokk 15 – UA 57-59	370.000, -	Utført mars	2024
Ventilasjonsmatter på tak Rens ventilasjonsanlegg	300.000, - 200.000, -	Til vurdering	2025
Brannteknisk - søppelsjakter	50.000, -	Planlagt	2024
Avløpsrør - Etappe 1	1 mill	Til vurdering	2025
Avløpsrør –Etappe 2	4 mill	Må utredes	2026-28
Solcellepanel	8 mill	Må utredes	
Bergvarme	9 mill	Må utredes	
Garasjeporter Oppgradering		Må utredes	2026-28
Gavlvinduer	300.000 - årlig	løpende	2024-26
Øvrige vinduer og dører	400.000 – årlig	Løpende	
Rehab inngangspartier	350.000	Vedtatt	2024
Asfalt ved UA 77	350.000	planlagt	2025-26
Hovedsikringsskap oppgradering		Til vurdering	2025
Sykkelboder-og parkering		Til vurdering	
Heis – oppgradering Eventuelt fornyelse		Til vurdering	2027 - 29
Park-områdene	100-150.000 - årlig	Løpende	



## Større vedlikehold og rehabilitering - gjennomført

Årstall	Hva er gjennomført	Status
2023-24	Rehabilitering av pipeløp Rehabilitering av inngangspartier Reaktivering av avtrekksvifter i søppelrom Sykkelbodtak GL 19 skiftet	Ferdig mars 2024 Påbegynt 2023 Påbegynt 2023 Ferdig 2023
2023	Garasjeporter, Kommunikasjonssystem oppgradert til 4G, og radaråpning med brikke. Heiskommunikasjon oppgradert Ny støttemur ved blokk 14, UA 53-55 Nye sluk og drenering – bl. a UA 75, 53-55	Påbegynt 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023
2022	Strømopplegg til alle tak, nye hetter på piper i Generallunden 23-27	Ferdig høsten 2022
2022	Gulv 1. etg i stabburet, bedret adkomst, strøm og varme samt ny drenering	Ferdig 2022
2022	Sykkelboder blokk 12 og 13, UA 49-51 malt og nye tak	Ferdig høsten 2022
2022	Bepantning stabbursplassen, med sittegruppe. Ruinen reparert.	Gjort høsten 2022
2022	Internveier med svinger utvidet, forbedret, drenering og asfaltert. Noen nedløpsrør lagt om. Ny støttemur ved blokk 13	Gjort høsten 2022
2019 – 22	Skiftet branndører til garasjeanleggene	Avsluttet våren 2023
2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 – 23	Gavlinduer skiftet etter plan.	Løpende vedlikehold
2019 - 20	Fasaderehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet desember 2020
2019	Stien gangveien og Generallunden	Hellene lagt, bredden økt 30 cm.
2018-2019	Fasaderehabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.
2016-2018	Rehabilitering av garasjer og kulverter	



2017-2018	El-ladestasjoner i alle garasjene	Smartløsning med mulighet for påkobling for alle
2017	Piperehabilitering	Gjelder ca. 1/3 av pipeløpene – der det var behov etter videoinspeksjon.
2017	Utskifting varmtvannsberedere	Generallunden
2016	Kjøp av Selvaag tomt, ruinene og stabburet	
2015-2016	Bytting av låssystem	Kodebrikker/mobilstyring
2012 - 2012	Takrehabilitering	
2010 - 2010	Oppussing av alle trappeganger	Inngangspartier og trapper er blitt fliselagt i stedet for vinylbelegg som tidligere.
2008	Alle hovedinngangsdører og callinganlegg	
2007	utskifting av beredere, Asfaltert utearealer	Asfaltering, 2 nye garasjeporter, utbedring av tak mellom blokk 12 og 13.
2004 - 2005	Malt og noe betongrehabilitering	Lagt nytt dekk i garasje som har to plan.
2003	Heiser skiftet ut	

**Kontaktinformasjon finner du på sameiets side på vibbo:  
[vibbo.no/generallunden](http://vibbo.no/generallunden), og på oppslagstavlen i hver oppgang**

**Styrets e-postadresse: [styret@generallunden.no](mailto:styret@generallunden.no)**



Styrets postadresse:

S.1208 Generallunden Boligsameie  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Fakturaadresse - Sameiet har EHF

S. 1208, Generallunden Boligsameie  
V/OBOS Eiendomsforvaltning as  
PB 6666 ST. OLAVS Plass  
0129 OSLO

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)  
Kontaktperson: Bjørn Amble

Forsikringsavdelingen i OBOS: telefon. 22 86 83 98  
e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Innbetalingservice vedrørende fakturaer:

Tlf. 22 86 55 00  
[innbetalingservice@obos.no](mailto:innbetalingservice@obos.no)

Eierskifte:

Tlf. 22 86 55 00  
[eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no)

Vaktmester:

Tor-Arne Johnsen  
Ullern allé 69  
0381 Oslo  
Telefon: 911 34 268  
E-post: [vaktmester@generallunden.no](mailto:vaktmester@generallunden.no)

Kontakter for frivillige grupper

Ruingruppen: Kristian Bade, UA 51 - [rakris.bade@gmail.com](mailto:rakris.bade@gmail.com)  
Stabbursgruppen: Britt Engeseth, UA 73 - [brittengeseth@gmail.com](mailto:brittengeseth@gmail.com)  
Stabburet – drift: Ragna Quale, UA 75 - [ragnahogstadquale@gmail.com](mailto:ragnahogstadquale@gmail.com)  
Grønn Gruppe: Randi Stang, UA 49 - [randi.r.stang@gmail.com](mailto:randi.r.stang@gmail.com)



Foreslåtte nye:

**ORDENSREGLER**  
for  
**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**

**Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006**

**Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på  
årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17, 18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022,  
og .....04. 2024**

**Forretningsfører:  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Tlf.: 22 86 59 99  
e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)**

**Styrets e-post adresse:  
[styret@generallunden.no](mailto:styret@generallunden.no)**

**Sameiets hjemmesider:  
[www.vibbo/generallunden.no](http://www.vibbo/generallunden.no)**



## Forord

**Ordensreglene skal bidra til at Generallunden boligsameie forblir et harmonisk naboskap, med trivsel for alle. De beskriver beboernes rettigheter og forpliktelser, og er et supplement til sameiets vedtekter, jfr. § 2,9.ledd.**

**Ordensreglene blir årlig gjennomgått, og endret ved behov, når det kommer nye bestemmelser i lovverk, forskrifter og når styret finner det nødvendig. Endringsforslag kan også fremmes av seksjonseiere og styret som behandles på årsmøtet, eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie.**

## 1

### Generelt

1.1 Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til bruksenheter ved **besøkende samt** håndverkere.

## 2

2.1 Særskilte meldinger fra styret til seksjonseierne er å betrakte som midlertidige ordensregler.

## 3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

## 4

### Motorkjøretøy og parkering

**All kjøring inne på boligområdet og i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet.**

4.1 Bilkjøring på gangveiene er kun tillatt for kjøring av funksjonshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

4.2 Parkering er bare tillatt på de registrerte plasser i garasjeanleggene innenfor oppmerket areal, på gjesteparkeringsplassene utenfor bommene og på gjesteparkeringsplassene mellom blokk 14 og 15.

**Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og/eller sykler.** Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

**Parkering er ikke tillatt på gangveiene eller foran inngangsdørene. Dette av hensyn til fremkommelighet for andre så som utrykningskjøretøy. Dersom et kjøretøy av nødvendige grunner blir stående på en gangvei uten tilsyn over noe tid, skal det legges lapp i bilvinduet med navn og telefonnummer slik at andre kan få varslet om behov for flytting av kjøretøyet.**

**El-sparkesykler skal ikke henses på våre gangveier.**

4.3 Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt beboernes gjester for korttidsparkering inntil et par, tre døgn, og skal ikke benyttes til parkering for beboerne.

4.4 Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

**4.5 Seksjonseierens kjøring til- og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør fortrinnsvis skje gjennom garasjeanlegget. Unntak gjelder for eksterne aktører. Dette for å begrense uvedkommende innsyn, og tilgang til garasjeanlegget.**

4.6 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider. Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplede utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplede sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene. **Gulvet** i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke **fra 2017/2018**. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne **i bodene**. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømlerende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse.

**Søylene** i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71-73) har katodisk beskyttelse.

**Søylene** i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

**Gavl- og skillevegger** mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.



Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasje plass.

**4.9 Kjøring som pakkelevering, matlevering, hjemmetjeneste, taxi og rosa busser ønskes ikke, men ved behov må all kjøring skje med aktsomhet. Is- og fiskebil skal ikke kjøre inne på boligområdet. Disse kan benytte sameiets gjesteparkeringsplasser ved bommene (ved UA 77 og Generallunden).**

## 5

**Håndtering av avfall**

***Vi har kildesortering, og følger Renovasjonsetatens regler.***

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo"

5.2 **Papp/papir/kartong** kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.

5.3 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden. ***Bygningsavfall skal ikke kastes i avfallsrom, eller i sameiets container, det leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.***

## 6

**Vann og avløp**

6.1 Alle rom i bruksenheten/**seksjonen** må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn normalt organisk avfall fra individer og toalett-papir må ikke kastes i WC.

6.2 ***For å redusere skadeomfanget etter vannlekkasje/rørbrudd mest mulig, gjelder følgende: Seksjonens hovedkraner for varmt og kaldt vann stenges ved lengre fravær.***

6.3 De seksjonseiere som selv har bekostet installasjon av privat vannkran på terrassen, er ansvarlig for at all bruk og behandling ikke blir til skade eller sjenanse for naboer og sameiet. ***Langtidsvanning uten tilsyn må bare gjøres med svetteslange og kontrollert bruk med god tidsbryter. Vann må ikke renne konstant til traueene over lenger tid.***

Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

6.4 Vannrennen på terrassen må holdes fri for løv og andre fremmedlegemer. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens vannrenne der slik passasje finnes. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden. Det må ikke legges fliser etc. under terasse-trauet utenfor vannrennen.

6.5 Drenerings**rør** fra bunnen på terrassetraue skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret. Dersom det oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes **rørlegger** ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.



## Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under **full kontroll**. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrskremer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

## 8

### Støy og ro

8.1 Musikk- og sang**aktiviteter** tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer, og **tillates bare i tidsrommet 09:00 – 16:00 på hverdager**.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

## 9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, slik at ikke andre sjeieres.

Fra kl. 2300 til 0600 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke blir forstyrret. I dette tidsrom er det ikke tillatt å bruke oppvask- eller vaskemaskin. Støy fra musikk og sosialt samvær på terrassene skal holdes på et nivå som ikke forstyrrer naboene. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 alle dager.

## 10

10.1 For mindre arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2000 på hverdager, før kl. 0900 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

10.2 Teppebanking på terrasse og **balkong** bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser og **balkonger** bør ikke være synlig for andre. **Tørkestativ på balkong skal ikke være høyere enn 90 cm.**

Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene, og det må tas behørig hensyn til naboene, **og bør fortrinnsvis legges til balkongene.**

10.3 Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig.

Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Perioder over flere timer med vedvarende støy, skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid mellom kl. 0800 og kl. 1600 fra mandag til og med fredag.

## 11

### Fellesarealene

11.1 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.

Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes. Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Bare motorkjøretøy, **moped**er og **mc**-er, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

**11.4 Tobakksrøyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer.**

## 12

### Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauret står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

12.3 Levegger/sidevegger på terrassene skal godkjennes av styret. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp én type som er godkjent av styret.

12.4 Oppsetting av antenner, herunder parabolantennener er ikke tillatt, men kan godkjennes av styret, såfremt de plasseres slik at de ikke er synlige utenfra og fra naboene.



12.5 All utvendig maling og beis består av forskjellige produkter med spesielle egenskaper. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Dersom noen ønsker å fornye utvendige overflater, må det skje med rett produkt og riktig farge. Arbeidet kan i de fleste tilfeller utføres av håndverker som styret skal godkjenne. Malings- og beisprodukter leveres/bekostes av sameiet.

Nye markiser og markiseduk som skiftes ut, skal ha farge som harmonerer med fasadefargene.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknøtter under stolbena. Gamle heldekkingsstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipelep, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke **foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse.**

Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter bl.a. TEK 17.

Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt.

12.10 Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

## 13

### Heis, heisdør og garasjeport

13.1 Oppstår det brann i bygningen skal heisene **ikke** brukes.

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

13.3 Stopper heisen skal vaktmester varsles omgående. Det er hans oppgave å avgjøre om heisleverandør skal varsles. Hvis vaktmester ikke er tilgjengelig, skal styreleder eller et styremedlem varsles.



13.4 På samme grunnlag må garasjeportene ikke holdes åpne i lang tid ved å skygge for det elektroniske øyet. Ikke kjør gjennom garasjeporten på rødt lys.

## 14

### Brann, brannslukkeutstyr m.m.

14.1 I vårt sameie der alle boenhetene er selveiet, er det **eiers** ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er seksjonseiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

14.2 Det er derimot **brukeren** av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater hvert halvår skal vendes opp ned flere ganger, så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

14.3 Dersom det oppstår brann skal branninstruksen følges, og i bygninger med heis er det forbudt å bruke heisen.

14.4 Trappehuset (trappeoppgangen) er, med noen få unntak, den eneste rømningsvei fra boligene når det oppstår branntilløp eller brann. Alternativet er Brann- og redningsetatens stigebil, der denne kan komme til. Trappehuset, dvs. rømningsveien, skal **til enhver tid være ryddig og fri for alle hindringer** slik at Brann og redningsetaten, syketransport, flyttetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg frem uhindret. Jf. pkt.11.1.

14.5 I garasjene er det brannslukkingsutstyr og egne nødutganger. Alle som bruker garasjene, plikter å gjøre seg kjent med disse sikkerhetsforholdene.

## 15

### Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. **Skjema for bestilling finnes på Vibbo.**

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. Blir noe av dette stjålet, må vaktmester/styre varsles umiddelbart, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Vaktmester/styre må likeledes varsles ved tap av mobiltelefon som har tilgang til sameiets garasjeporter.

15.3 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte nøkler/adgangsbrikker/mobiltelefoner som stjeles fra bil, belastes eier.



## Diverse

### 16

16.1 Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av Brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene alltid være lukket iflg. brannforskriftene.

### 17

17.1 Beboerne plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanleggene for øvrig.

### 18

18.1 Enhver, som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har et legitimt ærend.

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

### 19

19.1 Navneskilt til ringepanel bestilles skriftlig av seksjonseier fra vaktmester, og blir montert av ham.

19.2 Sameiets standard postkasseskilt har betegnelsen "Skilt nr. 213" og bestilles av beboerne selv hos Jernia CC Vest eller i hvilken som helst Jernia-butikk. Det er plass til fire skriftlinjer på skiltet som leveres med én standard skrifttype. Det skal settes navneskilt på den enkelte seksjons entredør, der hvor tidligere eiers skilt har vært plassert. "Egenproduserte" skilt/lapper skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

### 20

20.1 Foring av fugler (dyr) på terrassene, **balkongene** og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. Terrassetrauplanter som henger ut over kanten må beskjæres så de ikke tilgriser underliggende terrasse. Furubusker som er plantet tidligere må beskjæres eller fjernes så barnålene ikke tilstopper avløpet.

20.3 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og **balkonger** pga. brannfare og forsøpling.



## 21

### **Utleie**

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasje plass **og bod** regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn, **telefonnr.** og e-postadresse til sameiets styre og vaktmester. **Dette meldes ved bruk av skjema som finnes på Vibbo.**

Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, kan gjøre dette skriftlig til **vaktmesters postkasse i Ullern allé 69.**

21.2 Vaktmester besørger merking av porttelefon med leietakers navn, så snart melding om utleie er mottatt. Leietaker må selv sørge for navneskilt til postkassen.

21.3 Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker får utlevert sameiets ordensregler og har gjort seg kjent med innholdet.

## 22

### **Elbil og lading**

**22.1 El-biler og ladbare hybridbiler tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs. De skal kun lades via spesielt tilkoblet ladepunkt som er etablert gjennom særskilt avtale med sameiets styre, jfr. Vedtektenes § 20.**

**22.2 Regelverk med vilkår for tilknytning, bruk, avregning og betaling av sameiets infrastruktur fastsettes av styret.**

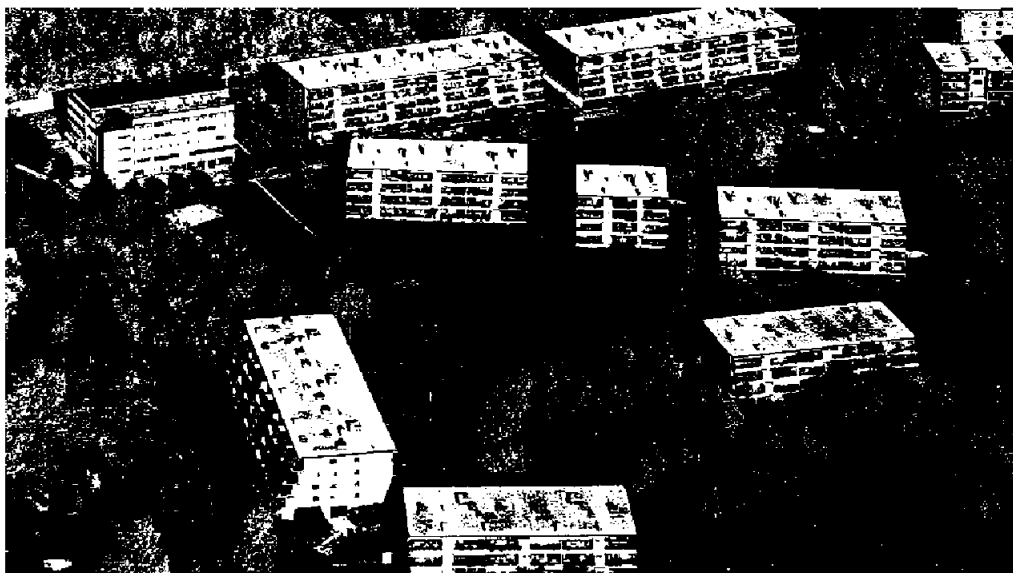


1

**ORDENSREGLER**  
for  
**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på  
årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17, 18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022



**Forretningsfører:**  
**OBOS Eiendomsforvaltning AS**  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Tlf.: 22 86 59 99  
e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Styrets e-post adresse:  
[styret@generallunden.no](mailto: styret@generallunden.no)

Sameiets hjemmesider:  
[www.generallunden.no](http://www.generallunden.no)



## 2

### **Forord**

Generallunden Boligsameie er et harmonisk nabolag, hvor de som bor her trives med hverandre. For å ta vare på dette gode, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt benevnelsen ordensregler, er en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter såvel som forpliktelser og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på fellesskapets bekostning. Målsettingen med fellesregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått og endret/revidert i forhold til nye bestemmelser i lovverk og forskrifter m.v. når styret finner det nødvendig eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie, jfr Vedtektenes paragraf 2, *9.led*.

## 1

### **Generelt**

1.1 Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til bruksenheter ved besøk eller som håndverkere.

## 2

2.1 Særskilte meldinger fra styret til seksjonseierne er å betrakte som midlertidige ordensregler.

## 3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

## 4

### **Motorkjøretøy og parkering**

4.1 Bilkjøring på gangveiene er kun tillatt for kjøring av funksjonshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt.



4.2 Parkering er bare tillatt på de registrerte plasser i garasjeanleggene innenfor oppmerket areal, på gjesteparkeringsplassene utenfor bommene og på gjesteparkeringsplassene mellom blokk 14 og 15. Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

4.3 Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt beboernes gjester for korttidsparkering inntil et par, tre døgn, og skal ikke benyttes til parkering for beboerne.

4.4 Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

4.5 All kjøring i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet. Kjøring til og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør kanaliseres gjennom garasjeanlegget.

4.6 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider. Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplede utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplede sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene. **Gulvet** i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne i alle boder. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømløsende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse

**Søylene** i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71 og 73) har katodisk

beskyttelse. **Søylene** i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

**Gavl- og skillevegger** mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasjeplass.



4

5

## Håndtering av avfall

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo" som jevnlig distribueres til alle husstander.

5.2 **Papp/papir/kartong** kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.

5.3 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden.

6

## Vann og avløp

6.1 Alle rom i bruksenheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn normalt organisk avfall fra individer og toalettpapir må ikke kastes i WC.

6.2 For å redusere skadeomfanget etter vannlekkasje/rørbrudd mest mulig, gjelder følgende: Seksjonens (bruksenhetens) hovedkraner for varmt og kaldt vann **stenges** ved fravær over et døgn.

6.3 De seksjonseiere som selv har bekostet installasjon av privat vannkran på terrassen, er ansvarlig for at all bruk og behandling ikke blir til skade eller sjenanse for naboer og sameiet. Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

6.4 Vannrennen på terrassen må holdes fri for løv og andre fremmedlegemer. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens vannrenne der slik passasje finnes. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden. Det må ikke legges fliser etc. under terrassetrauet utenfor vannrennen.

6.5 Dreneringsslanger fra bunnen på terrassetraue skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med politenr: SP565038. Dersom det oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Rørlegger Sentralen AS (døgnvakt) ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

7



## 5

### Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under **full kontroll**. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

## 8

### Støy og ro

8.1 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

## 9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 2300 til 0600 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke blir forstyrret.

I dette tidsrom er det ikke tillatt å bruke oppvask- eller vaskemaskin.

Støy fra musikk og sosialt samvær på terrassene skal holdes på et nivå som ikke forstyrrer naboene. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 alle dager.

## 10

10.1 For mindre arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2000 på hverdager, før kl. 0900 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Jf. forordets 4. ledd.

10.2 Teppebanking på terrasse og altan bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser og altaner må ikke være synlig for andre. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene, og det må tas behørig hensyn til naboene.

10.3 Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig.

Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Perioder over flere timer med vedvarende støy, skal varsles spesielt hver gang.

Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid mellom kl. 0800 og kl. 1600 fra mandag til og med fredag.



## 11

### Fellesarealene

11.1 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.

Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.

Mopeder og MØer parkeres i garasjene.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.

Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Bare motorkjøretøy, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

11.4 Soner, som skal være frie for tobakksrøyking, er alle innendørs fellesarealer.

## 12

### Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering

skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassensiden (der trauret står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

12.3 Levegger/sidevegger på terrassene skal godkjennes av styret. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp én type som er godkjent av styret.

12.4 Oppsetting av antenner, herunder parabolantenner er ikke tillatt men kan godkjennes av styret, såfremt de plasseres slik at de ikke er synlige utenfra og fra naboene.



12.5 All utvendig maling og beis består av forskjellige produkter med spesielle egenskaper. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Dersom noen ønsker å fornye utvendige overflater, må det skje med rett produkt og riktig farge. Arbeidet kan i de fleste tilfeller utføres av håndverker som styret skal godkjenne. Malings- og beisprodukter leveres/bekostes av sameiet.

Nye markiser og markiseduk som skiftes ut, skal ha farge som harmonerer med fasadefargene.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknøtter under stolbena.

Gamle heldekkingsstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipelep, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke **foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse.**

Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter bl.a. TEK 17.

Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt.

12.10 Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

## 13

### Heis, heisdør og garasjeport

13.1 Oppstår det brann i bygningen skal heisene **ikke** brukes.

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

13.3 Stopper heisen skal vaktmester varsles omgående. Det er hans oppgave å avgjøre om heisleverandør skal varsles. Hvis vaktmester ikke er tilgjengelig, skal styreleder eller et styremedlem varsles.



13.4 På samme grunnlag må garasjeportene ikke holdes åpne i lang tid ved å skygge for det elektroniske øyet. Ikke kjør gjennom garasjeporten på rødt lys.



7

## 14

### Brann, brannslukkeutstyr m.m.

14.1 I vårt sameie der alle boenhetene er selveiet, er det **eiers** ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er seksjonseiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

14.2 Det er derimot **brukeren** av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater hvert halvår skal vendes opp ned flere ganger, så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

14.3 Dersom det oppstår brann skal branninstruksen følges, og i bygninger med heis er det forbudt å bruke heisen.

14.4 Trappehuset (trappeoppgangen) er, med noen få unntak, den eneste rømningsvei fra boligene når det oppstår branntilløp eller brann. Alternativet er Brann- og redningsetatens stigebil, der denne kan komme til. Trappehuset, dvs. rømningsveien, skal **til enhver tid være ryddig og fri for alle hindringer** slik at Brann og redningsetaten, syketransport, flyttetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg frem uhindret. Jf. pkt.11.1.

14.5 I garasjene er det brannslukkingsutstyr og egne nødutganger. Alle som bruker garasjene plikter å gjøre seg kjent med disse sikkerhetsforholdene.

## 15

### Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. Blir noe av dette stjålet, må vaktmester/styre varsles umiddelbart, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Vaktmester/styre må likeledes varsles ved tap av mobiltelefon som har tilgang til sameiets garasjeporter.

15.3 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte nøkler/adgangsbrikker/mobiltelefoner som stjeles fra bil, belastes eier.



## Diverse

### 16

16.1 Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av Brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene alltid være lukket iflg. brannforskriftene.

### 17

17.1 Beboerne plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanleggene for øvrig.

### 18

18.1 Enhver, som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har et legitimt ærend.

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

### 19

19.1 Navneskilt til ringepanel bestilles skriftlig av seksjonseier fra vaktmester, og blir montert av ham.

19.2 Sameiets standard postkasseskilt har betegnelsen "Skilt nr. 213" og bestilles av beboerne selv hos Jernia CC Vest eller i hvilken som helst Jernia-butikk. Det er plass til fire skriftlinjer på skiltet som leveres med én standard skrifttype. Det skal settes navneskilt på den enkelte seksjons entredør, der hvor tidligere eiers skilt har vært plassert. "Egenproduserte" skilt/lapper skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

### 20

20.1 Foring av fugler (dyr) på terrassene, altanene og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. Terrassetrauplanter som henger ut over kanten må beskjæres så de ikke tilgriser underliggende terrasse. Furubusker som er plantet tidligere må beskjæres eller fjernes så barnålene ikke tilstopper avløpet.

20.3 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.



**21**

**Utleie**

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasje plass regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn og e-postadresse til sameiets styre og vaktmester. Dette meldes via kontaktskjema på sameiets nettsider til:

[www.generallunden.no](http://www.generallunden.no) (menypunkt 'Melding om utleie')

eller som e-post til: [webmaster@generallunden.no](mailto:webmaster@generallunden.no)

Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, må melde dette skriftlig til 1208 Generallunden Boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

(Spørsmål forøvrig som ønskes besvart, sendes som e-post til:

[styret@generallunden.no](mailto:styret@generallunden.no))

21.2 Vaktmester besørger merking av porttelefon med leietakers navn, så snart melding om utleie er mottatt. Leietaker må selv sørge for navneskilt til postkassen, jf. pkt. 19.2

21.3 Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker får utlevert sameiets ordensregler og har gjort seg kjent med innholdet.

21.4 Seksjonseier må årlig, i god tid innen 1. oktober, melde fra om gjeldende leieforhold til sameiets styre, slik at leietakers adgangsrettigheter til fellesdører/garasjeporter opprettholdes.



Til alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 28. mars 2024

## VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2024

### 1. VERV PÅ VALG

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Edvard Kristoffer Stang, styreleder (Ullern Allé)
- Dag Inge Høy, styremedlem (Generallunden)
- Christian Lorck, styremedlem (Generallunden)
- Erling Torbjørnsen Eggen, styremedlem (Ullern Allé)
- Trine Høstmark Løve, styremedlem (Ullern Allé)
- Asmund Wandsvik, varamedlem (Generallunden)
- Anita Moen Larsen, varamedlem (Ullern Allé)

Eggen og Wandsviks tjenestetid utløper ved ordinære årsmøtet og deres verv er derfor på valg. Videre har Larsen og Løve gitt beskjed om at de ønsker å fratre fra det ordinære årsmøtet i år. Følgelig skal det på årsmøtet 2024 velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Stang, Høy og Lorck er ikke på valg.

### 2. KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Valgkomiteen har gjennomført en vurdering av styrets arbeid i inneværende periode med et samlet styre. Valgkomiteen har i tillegg gjennomført en rekke direkte samtaler både med aktuelle kandidater, eksisterende styremedlemmer og seksjonseiere som har henvendt seg til valgkomiteen. Tilbakemeldingene valgkomiteen har mottatt har i hovedsak vært positive og styret gis gode skussmål. Det er valgkomiteens klare forståelse at innsatsen som styret legger ned er betydelig, hvilket de fortjener ros for. Enkelte har fremhevet viktigheten av styrets arbeid fordeles likt på alle medlemmer og at man klarer å gjennomføre virket på en tidseffektiv måte. Det synes klart at generelle IT kompetanse er, og blir stadig, viktigere. Det understrekes med tyngde av styret selv.

Wandsvik er eneste utgående styremedlem som har stilt seg til disposisjon for en ny periode. Gjenværende styremedlemmer og styreleder som ikke er på valg, har alle indikert at de ønsker avsløsning fra neste årsmøte. Samlet sett må derfor utskiftingene i styret neste 12 måneder forventes å være betydelige.



På generelt grunnlag søker valgkomiteen å oppnå et styre som er representativt for sameiets demografi, representerer sameiets ulike blokker og kjønnsbalanse. Det har de senere år vært et særlig fokus på å rekruttere yrkesaktive kvinner. Det stilles som et utgangspunkt ingen formelle krav til styremedlemmer utover at kandidatene må være fysiske personer som er myndige, jf. vedtektenes § 7. Dersom det melder seg flere kandidater vil like fullt kandidatenes bakgrunn og realkompetanse tillegges betydelig vekt. For at styremedlemmer skal kunne gjennomføre sitt virke på en effektiv måte, etter valgkomiteens oppfatning, stilles krav om en minimumskompetanse knyttet til bruk av IT løsninger, uten at disse kravene overstiger det som er nødvendig for å kunne benytte epost og OBOS' tekniske løsninger.

Alle henvendelser til valgkomiteen behandles konfidensielt og valgkomiteen opplyser derfor ikke om eventuelle kandidater som har meldt sin interesse, men som valgkomiteen ikke har valgt å innstille.

I tråd med vedtektenes § 7 er tjenestetiden for styremedlemmer to år med mindre årsmøtet fastsetter en annen tjenestetid.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

### 3. VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Asmund Wandsvik, Generallunden**

Wandsvik er i dag varamedlem og kjenner i dag sameiet godt. I en periode når det må forventes at Wandsvik fra neste år vil være eneste styremedlem som har sittet en full periode er det valgkomiteens oppfatning at Wandsvik representerer en kontinuitet som bør tilstrebes.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Finn Børre Stokholm, Ullern Allé**

Stokholm er pensjonist med lang erfaring fra offentlig sektor. Stokholm har tidligere innehatt vervet som styreleder i sameiet og besitter derfor betydelig innsikt i driften av sameiet. Han har jobbet i byggekomiteen under renoveringen av blokkene våre der han gjorde et betydelig arbeid. Det kan også legges til at han har erfaring fra forlagsbransjen.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Tonje Johansen, Ullern Allé**

Johansen er cand. pharm. og jobber som klinisk farmasøyt ved Diakonhjemmet Sykehusapotek og har mastergrad ved Universitetet i Oslo. Tonje har vært blokkansvarlig noen år og var med i trafikkomiteen i sameiet.



Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Kjersti Solli, Ullern Allé**

Solli er sivilingeniør og har sittet 20 år i Oslo bystyre og var medlem i den kommunale bygge-og vedlikeholds komiteen i en lang periode. Hun har vært heltidspolitiker innen bolig-og byutvikling og har ellers hatt en rekke verv. Hun satt i komiteen som om takserte av alle eiendommer i Oslo. Hun har også vært styremedlem i et sameie.

Godt valg!

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie ved :

Birger Steen Ottesen

Per Engeseth

Martin Tandstad Ege



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1208 Selskapsnavn: Generallunden Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.