



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 741 907	48 306 488
Sum inntekter		12 741 907	48 306 488
Kostnader			
Lønnskostnad		1 432 437	1 264 891
Annen driftskostnad		17 825 505	37 144 894
Sum kostnader		19 257 942	38 409 785
Driftsresultat		-6 516 036	9 896 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 320	114 640
Sum finansinntekter		42 320	114 640
Annen finanskostnad		133 259	290 150
Sum finanskostnader		133 259	290 150
Netto finans		-90 939	-175 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 606 975	9 721 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 606 975	9 721 193
Årsresultat		-6 606 975	9 721 193
Totalresultat		-6 606 975	9 721 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 606 975	9 721 193
Sum overføringer og disponeringer		-6 606 975	9 721 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6	6
Sum varige driftsmidler		1 492 791	1 492 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 791	1 492 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-14 851	282 488
Andre fordringer		446 514	411 760
Sum fordringer		431 663	694 248
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 318 360	17 978 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 318 360	17 978 116
Sum omløpsmidler		6 750 023	18 672 364
SUM EIENDELER		8 242 814	20 165 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 711 719	9 318 694
Sum opptjent egenkapital		2 711 719	9 318 694
Sum egenkapital		2 711 719	9 318 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 220 413	9 339 624
Sum annen langsiktig gjeld		4 220 413	9 339 624
Sum langsiktig gjeld		4 220 413	9 339 624
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		694	1 404
Leverandørgjeld		351 242	811 418
Skyldige offentlige avgifter		69 852	61 701
Annen kortsiktig gjeld		888 895	632 314
Sum kortsiktig gjeld		1 310 683	1 506 838
Sum gjeld		5 531 096	10 846 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 242 814	20 165 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261718

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 481 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 741 907	48 306 488
Sum inntekter		12 741 907	48 306 488
Kostnader			
Lønnskostnad		1 432 437	1 264 891
Annen driftskostnad		17 825 505	37 144 894
Sum kostnader		19 257 942	38 409 785
Driftsresultat		-6 516 036	9 896 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 320	114 640
Sum finansinntekter		42 320	114 640
Annen finanskostnad		133 259	290 150
Sum finanskostnader		133 259	290 150
Netto finans		-90 939	-175 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 606 975	9 721 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 606 975	9 721 193
Årsresultat		-6 606 975	9 721 193
Totalresultat		-6 606 975	9 721 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 606 975	9 721 193
Sum overføringer og disponeringer		-6 606 975	9 721 193



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6	6
Sum varige driftsmidler		1 492 791	1 492 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 791	1 492 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-14 851	282 488
Andre fordringer		446 514	411 760
Sum fordringer		431 663	694 248
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 318 360	17 978 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 318 360	17 978 116
Sum omløpsmidler		6 750 023	18 672 364
SUM EIENDELER		8 242 814	20 165 155

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 711 719	9 318 694
Sum opptjent egenkapital	2 711 719	9 318 694
Sum egenkapital	2 711 719	9 318 694
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 220 413	9 339 624
Sum annen langsiktig gjeld	4 220 413	9 339 624
Sum langsiktig gjeld	4 220 413	9 339 624
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	694	1 404
Leverandørgjeld	351 242	811 418
Skyldige offentlige avgifter	69 852	61 701
Annen kortsiktig gjeld	888 895	632 314
Sum kortsiktig gjeld	1 310 683	1 506 838
Sum gjeld	5 531 096	10 846 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 242 814	20 165 155



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til seksjonseierne i Generallunden Boligsameie

Velkommen til årsmøte 20. april 2022 kl. 18:00 på Lilleaker skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport med styrets beretning og regnskap for 2021.

Vi håper du leser igjennom, og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags- tale- og stemmerett.

For eierseksjonen har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseieres husstand rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Det avgis bare en stemme pr. seksjon.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie
avholdes 20. april kl. 18.00 på Lilleaker skole,
samlingssalen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo
Fremmøte for registrering fra kl. 17:30**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokollen, og en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av innkallingen
- e) Godkjenning av dagsorden
- f) Valg av tellekorps

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP MED BUDSJETT MED GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT

5. INNKOMNE FORSLAG – tatt inn som vedlegg

- a) Endring av Ordensreglene (styret) - § 12. 2 heve-skyvedører
- b) Endring av Vedtektene (styret) - § 2.9 - korttidsutleie
- c) Endring av Vedtektene (styret) - § 7 : styremedlemmer antall
- d) Endring av Husordensreglene (Kirkeslett) - § 12.9 – varmepumper
- e) Innkjøp av ny traktor (Hovde):
- f) Veiadkomst/brannsikring (Ravlo)
- g) Vibbo – kommunikasjonsplattform (Ravlo)
- h) Uteområder – skjøtsel (Ravlo)
- i) Advokatregning (Vedum)
- j) Kjøring på gangveiene (Brewer)
- k) Vibbo – oppdatering (Brewer)
- l) Blokkansvarlige (Brewer)
- m) Energisparing (Breuning)
- n) Sameiets internettavtale (Åtland)
- o) Riggplassen (Åtland)
- p) Stabburet (Åtland)



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av ett medlem til styret for 2 år.
- b) Valg av to varamedlemmer til styret for 2 år.
- c) Valg av et medlem til valgkomiteen for 2 år.

Oslo, 4. mars 2022
Styret i Generallunden Boligsameie

Christian Lorck Erling Torbjørnsson Eggen Dag Inge Høy
Mette Hjelmark Edvard Kristoffer Stang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Hjemmesiden/Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte i året har vært:

Styret

Leder	Jan Erasmus Dietrichson	Ullern Alle 73
Styremedlem	Erling Torbjørnsson Eggen	Ullern Alle 57
Styremedlem	Thor Høstmark Løve	Ullern Alle 57
Styremedlem	Merete Medle	Ullern Alle 59
Styremedlem	Edvard Kristoffer Stang	Ullern Alle 49

Varamedlem	Kirsti Jaer	Generallunden 19
Varamedlem	John Arno Ravlo	Ullern Alle 53

Valgkomiteen

Medlem	Martin Tandstad Ege	Ullern Allé 51
Medlem	Bjørn Hanssen	Generallunden 19
Medlem	Mette Hjelmark	Ullern Alle 77

Etter valgene på det ordinære årsmøtet i sameiet 24. august 2021 fikk sameiet følgende tillitsvalgte:

Styret

Leder	John Arno Ravlo	Ullern allé 53
Styremedlem	Mette Hjelmark	Ullern allé 77
Styremedlem	Erling Eggen	Ullern allé 57
Styremedlem	Christian Lorck	Generallunden 25
Styremedlem	Dag Inge Høy	Generallunden 21

Varamedlem	Kirsti Jaer	Generallunden 19
Varamedlem	Erik Høstmark Løve	Ullern allé 57

Valgkomiteen:

Medlem	Martin Tandstad Ege	Ullern allé 51
Medlem	Merete Medle	Ullern allé 59
Medlem	Birger Steen Ottesen	Generallunden 23

Styreleder fratradte 25. november 2021. Medlemmene Medle og Ottesen i valgkomiteen ba seg etter nyttår fritatt for vervene. På ekstraordinært årsmøte avholdt digitalt 27. januar – 31. januar 2022, ble Edvard Stang valgt til ny styreleder. Anne- Catherine Høstmark Løve og Per Engeseth ble valgt som nye medlemmer av valgkomiteen.

Styret

Leder	Edvard Stang	Ullern allé 49
Styremedlem	Mette Hjelmark	Ullern allé 77
Styremedlem	Erling Eggen	Ullern allé 57
Styremedlem	Christian Lorck	Generallunden 25
Styremedlem	Dag Inge Høy	Generallunden 21



Varamedlem	Kirsti Jaer	Generallunden 19
Varamedlem	Erik Høstmark Løve	Ullern allé 57

Valgkomiteen:

Medlem	Martin Tandstad Ege	Ullern allé 51
Medlem	Per Engeseth	Ullern allé 73
Medlem	Anne-Catherine H. Løve	Ullern allé 57

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 ansettelse.

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 2021.

Areal

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner. Vaktmester bor etter avtale i en seksjon som sameiet eier. Ved årsskiftet 2021/22 var det ca. 30 seksjoner hvor eierne ikke bodde i sameiet. I 2021 ble det innmeldt 16 eierskifter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).



STYRETS ÅRSBERETNING 2021

De største oppgavene til styret i året som har gått, har vært arbeid knyttet til avslutning og oppgjør etter fasaderehabiliteringen, installasjon av branndører til garasjeanleggene, utskifting av vinduer spesielt i gavlene, og arbeid med vedlikeholds- og områdeplan. Reguleringer på grunn av C-19 pandemien har stilt utfordrende krav til god kommunikasjon.

Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2021 vært avholdt 14 styremøter og ett regnskapsmøte. Det var 8 møter frem til årsmøtet i august, og deretter 6 møter fram til årsskiftet. De fleste av styremøtene våren 2021 ble gjennomført digitalt pga pandemien.

Årsmøtet

Årsmøtet i 2021 ble først avholdt 24. august på grunn av restriksjonene innført på grunn av Covid-19 pandemien. Det ble avholdt med fysisk fremmøte. Dette fordi styret fikk svært mange tilbakemeldinger på at et digitalt møte ville skape utfordringer for mange.

Rundskriv

Det er sendt rundskriv ved behov. Sameiets byggekomite har hatt sin egen e-postadresse, som nå er avviklet. Funksjonene for kommunikasjon via ny hjemmeside på Vibbo er blitt bedre gjennom året. Vår gamle hjemmeside er nedlagt fra 31.12. 2021. I en periode så styret seg nødt til å stenge ned oppslagsfunksjonen på Vibbo. Dette fordi innlegg ble kommentert og formidlet videre. Styret er opptatt av at oppslagstavlen vår skal være til god og positiv bruk som bidrar til å styrke sameiet, gi god informasjon, og sikre et godt bomiljø. Vi har ikke kapasitet til å ha en redaktør slik som aviser og sosiale medier som kan vurdere alle innlegg, sensurere, korrigere feil og fjerne upassende omtaler og oppslag.

Generalposten

Styret har fortsatt med Generalposten som en enkel informasjonskanal. Dette selv om nettet og rundskriv nok kan dekke mange behov. Det er hyggelig at så mange i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon. Det sparer oss for mye arbeid og kostnader.

Hjemmesiden

Sameiet har lagt vekt på kommunikasjon via e-post og Generalposten. Den nye hjemmesiden er OBOS-løsningen Vibbo. Dette vil være den viktigste informasjonskanalen fremover. Denne ble innført tidlig i januar 2021, og er stadig under utvikling. Den gamle hjemmesidene ble ikke vedlikeholdt siste halvår 2021. Endringen gir oss en utfordring om hvordan å strukturere såvel informasjonen internt som hva som skal være offentlig.

Det meste av informasjonen fra de gamle hjemmesidene er overført til de nye web-sidene. Meningen er at den nye løsningen skal gjøre det enklere å kommunisere med styret, og styret vil lettere kunne informere og varsle seksjonseiere og beboere.



Samarbeid med nabosameiene

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har vært drøftet tettere samarbeid på en rekke områder, bl.a. innkjøp, forsikring, erfaringsutveksling mht . energiløsninger og rehabilitering av bygningsmassen.

Vi har tidligere samarbeidet i støygruppen som jobber for støyskjerming langs Kolsåsbanen. Arbeidet startet opp i 2020, ga ikke skjerming for den delen av banen som vender mot Generallunden, Ullern allé. Støymålinger er foretatt. Sameiets støygruppe fortsetter arbeidet alene i 2022. Vårt syn er at regelverket gir Sporveien adgang til å utvise skjønn i sine vurderinger. Sporveien mener at målingene tilsier at støyen er innenfor det forsvarlige i samsvar regelverket. Vi har engasjert adv.firma Kvale. Sameiets interesser har vært frontet av Jan E. Dietrichson og Merete Medle, nå erstattet av Erling Eggen. Nils Sejersted bistår. Styret har benyttet rettshjelpsforsikringen som dekker mye av utgiftene i saken.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen og menneskene godt, og bidrar også i stort og smått. Arbeidet med fasaderehabiliteringen var en ekstra arbeidsbelastning. Styret har satt stor pris på hans innsats. Det er gjennomført medarbeidersamtale. Sameiet har samarbeidsavtale med Ullernparken og Ullernskogen om vaktmestertjenester, og dette fungerer bra.

HMS

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

Brannsikring

Vi har avtale med Firesafe Tech AS som omfatter årlig kontroll av brannanlegg og nødlys som er installert i garasjeanlegget til sameiet slik at lovpålagte krav overholdes. Styret har prioritert arbeidet med å sikre god brannsikring i sameiet.

Hjelpemidler – branndører, døråpnere og trappeheis.

Utskifting av branndører og døråpner-automatikk i garasjeanleggene ble fullført i 2021. Over to år fikk vi ca. kr 1. mill. i tilskudd til dette fra Oslo kommune. Dette førte til at vi kunne fullføre prosjektet på to år, mot planlagt 3 år. Ny dørautomatikk er også installert for alle inngangsdører til oppgangene.

Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2021. Det har vært ett nytt forsikringstilfelle i 2021.

Elbil

Sameiet har installert infrastruktur for lading i garasje anleggene. 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 optimal utnyttelse av strømforsyningen i kjellerne. Vilkår for tilknytning og bruk er på Vibbo.

På bakgrunn av beregnet overskudd på driften i 2020 på el-ladningen besluttet styret at det ikke skulle innkreves betaling fra brukerne for ladning 1. halvår 2021, og så fakturere for strømutfgiftene for ladning 2. halvår.

Det var planlagt at brukerne skulle bli fakturert fra forretningsfører for strømbruken sammen med felleskostnadene fra og med 3. kvartal 2021. Dette fikk styret ikke til. 2. halvår 2021 er fakturert i ettertid, i februar 2022, med kr. 35.247, -. Styret arbeider med å finne en god, ny faktureringsløsning. Inntil det er på plass vil det bli fakturert i ettertid basert på energiforbruket på den enkelte brukers lader. Det er nå 32 aktive brukere av anlegget.

Felleskostnader

Felleskostnader skal dekke løpende drift og, om mulig, akkumulere penger til nødvendige større tiltak i sameiet. Styret har benyttet Selvaag Prosjekt for å utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan. Dette vil gjøre det lettere å kunne planlegge gjennomføring av store nødvendige tiltak i årene fremover, og hvilke utgifter som må forventes.

Reforhandling av avtaler

Sameiet har i 2021 reforhandlet avtalen med Otis for vedlikehold av heisene. Den var inngått i 2016. Det er inngått en avtale som ikke er så omfattende på service som tidligere. Dette gir betydelig besparelse forutsatt at vi ikke får alt for mange driftsstanser og uhell. Alarmsystemet for heisene er fornyet, og modernisert. Utgiften kommer på regnskapet for 2022 med kr 233.750, -. Oppgradering måtte gjøres på grunn av utfasing av kobbernettet for telefon.

Garasjerehabiliteringen

Reklamasjonssaken for arbeid utført er forlikt. Det gjenstår noe mindre arbeid som vi har avtalt blir slutført i mai 2022. Vi har femårsbefaring i 2023. Stikk-kontakter er tilbake i garasjeanleggene. Det kostet ca. Kr. 340.000, -. De skal og må ikke brukes til lading av el-bil.

Fasaderehabiliteringen

Dette har vært et stort prosjekt for oss. Full redegjørelse og regnskap fremgikk av styrets beretning til årsmøtet i august 2021. Det er ikke bokført utgifter på prosjektet etter 7. august 2021. Vedtatt tilbakebetaling av kr. 3.mill er gjennomført. En seksjonseiere har fått avtalt nedbetaling av skyldig restbeløp. Det gjenstår noe arbeid med markterrassene som er planlagt gjennomført sommeren 2022.

Uteområdene

Det har vært jevn og god aktivitet i ulike grupper i sameiet. Coronapandemien har satt noen begrensninger. Stabursgruppen fikk lagt nytt gulv i 1. etasje, det er forbedret strømtilførsel og belysning. Noe innredning er kommet på plass. Det er lagt opp til et lite



bibliotek, og kunstutstilling blir det i 2022. Adkomst til stabburet, planene for drift og fremtidig vedlikehold er aktuelle saker.

Vi har fått belysning rundt ruinene, men vi har en jobb å gjøre med å sikre muren.

Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med individuell innsats over en uke pga. C-19-situasjonen. Oppslutning og innsats var meget bra. Vi fikk tatt ned en del trær og fjernet en del stubber også. Det er i 2021 mottatt vel kr. 10.000,- i bidrag til sameiets beplantning- og blomsterkonto.

Grønn Gruppe kom i gang med engasjement for blomster-beplantningen i sameiet, og en del arbeid ble gjort for å få reparert noe av det som ble skadet under fasaderehabiliteringen.

Vi klarte ikke å få startet med mer detaljert planlegging av holdning til beplantning, hekker mv, idet internveiene og brannsikkerhet ble prioritert. Noen benker ble plassert ut.

Arbeidet med plan for utformingen av uteområdet vil fortsette med sikte på å komme frem til gode løsninger mht beplantning, hekker, blomster, benker, trær og internveier. Vi håper å få startet en god prosess til våren. Gress er tilbake på området foran blokk 10, UA 73-77.

Prioritet fremover har vedlikeholdsplanen og internveier med kulverten ved UA 51/53 og brannsikringstiltak.

Vedlikeholdsplanen

Vedlikeholdsplanen som Selvaag Prosjekt hjelper oss med foreligger nå i 2022. Den behandler tiltak på kort og lang sikt, opptil 5 år.

Noen av hovedpunktene som vedlikeholdsplanen behandler er: vann og avløp, elektriske anlegg, varmtvannsanlegget, ventilasjon, utvendig drenering, branntekniske forhold og rømningsveier. Styret ønsker i løpet av året å utarbeide en prioriteringsliste.

Det branntekniske er høyt prioritert av styret og i dette ligger også utbedring av piper. Vi følger opp det tidligere prosjektet, og har kontakt med Pipeeksperten AS som bisto sameiet i 2017. Vi tar sikte på en brannteknisk rapport av bygningsmassen, og har startet opp med uteområdene med firmaet Firesafe som vi har avtale med fra tidligere for garasjeanleggene.

Styret har ikke prioritert plan for fremtidige avfallshåndteringen med f.eks. nedgravde containere. Det er ikke angitt noen tidsplan for dette fra kommunens side.

Internveiene

Sameiet inngikk i 2021 en avtale med konsulentfirmaet K. Apeland om å utarbeide grunnlaget for å innhente tilbud på utbedring av internveiene. Det viste seg da at veien over garasjetaket mellom UA 51 og 53, den såkalte kulverten, ikke er dimensjonert for store, tunge kjøretøy som brannbiler, renovasjonsbiler og større flyttebiler, og heller ikke for sameiets traktor. Selvaag Prosjekt bekrefter at kulverten ble dimensjonert for 3 tonn med de vanlige sikkerhetsmarginene man benytter. Styret har arbeidet med å finne alternative muligheter for sikker adkomst.

I dette inngår også muligheten for forsterkning av kulverten. Det påpekes at kulverten ser ut til å ha tålt de tunge kjøretøyene som i årevis har benyttet denne veien. Den er nå blitt merket med max. 3 tonn kjøretøyvekt. Vi har engasjert brannteknisk ekspertise for å kunne forelegge løsningsforslag for Brann og redningsetaten i første omgang.

Sameiet må påregne store utgifter for å få en tilfredsstillende løsning for adkomst for store brann- og redningsbiler og tunge flyttebiler. Det er ikke mulig nå å angi mer nøyaktig om hva dette vil koste, og hvordan fremdriften kan bli. Saken er prioritert.

Når det gjelder strømforbruket for våre beredere regner vi med en avklaring med hensyn til kostnader og strømsparing.

Vi vil på sikt vurdere bergvarme, og har foretatt noen innledende undersøkelser.

Oppussing/rehabilitering

Sameiet har klare regler for oppussing og rehabilitering, både mht støy, opprydding og rengjøring, og selve den faglige utførelsen. Et enkelt skjema for dokumentasjon av fagkunnskap hos utførende rørlegger, elektriker og arbeid med ildsted er innført. Ved rehabilitering av ildsteder skal det søkes styret. Vi tror at sameiets registre kan være til hjelp for seksjonseierne i forhold til dokumentasjonskravene i avhendingsloven.

Trekk i peis/ildsted

Mange beboere klager på dårlig trekk i peisene, og også røkutslag selv når de ikke fyrer. Sameiet ser på muligheten av å legge opp til elektrisk drevet røkgassvifte på pipetoppen. Strømplegg til tak og pipene er innen rekkevidde, og så får det eventuelt bli opp til den enkelte beboer eventuelt å montere vifte. Styret vil komme konkret tilbake til dette når saken er bedre utredet.

TV-Bredbånd

Sameiets kortvarige kontrakt med Telenor utløp 31. desember 2021

Ny kontrakt med Telenor ble fremforhandlet i januar. Kontrakten innebærer et forbedret produkt som heter Frihet Medium og vil gi den enkelte større frihet til å velge og prioritere sine foretrukne TV program. Den gir som standard en bredbåndshastighet (nedlasting) på 100 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker. For de som har spesielle behov for høyere oppstrøms hastighet gis det mulighet for å øke denne fra standarden på 10 mbps til 50 mbps.

Vi har oppnådd en pris som er 30 kr/mnd pr boenhet lavere enn prisen ville bli for vårt gamle produkt og abonnement fra og med 1.mars, totalt kr 250.000 for kontraktperioden. Telenor var ikke villig til å gi oss en kontrakts-varighet på mindre enn 36 måneder.

Det er klart at vedtaket på årsmøtet i august ikke ble fulgt opp iht ordlyden. Det var på oppfølgingsliste. Styret fattet vedtak om å forlenge avtalen med ett år, hvilket ikke ble gjort, og styret skulle så starte arbeidet i samsvar med årsmøtets vedtak etter nyttår. Tidligere styreleder var den som hadde forhandlet gjeldende avtale med Telenor. Styret ble varslet av ham 25. desember om at avtalen utløp 31. desember 2021.



For å unngå problemer for sameierne ble det straks tatt kontakt med Telenor for forlengelse av kontrakten, hvilket de ikke var villige til. Alternativet var da andre tilbydere eller over på åpen avtale med Telenor med hva som ble oppfattet som lite godt for seksjonseierne. Forhandlinger om kontrakt ble innledet og avtale inngått.

Styret legger til grunn at denne avtalen gir sameiet som helhet et meget bra opplegg. Det kan selvfølgelig være noen som har særlige behov som kanskje ikke blir dekket, og det er noen som nok synes at det ikke er nødvendig med så mye nytt og stort. Avtalen gir oss tid til å starte en god prosess for å vurdere eventuelle større endringer, med intern planlegging, innhenting av konsulentbistand om nødvendig, anbudskonkurranse og gjennomføring. Til dette vil sameiet trenge minst 2 år.

Generelt.

Det er stor oppussings og renoveringsaktivitet spesielt ved kjøp/salg av seksjoner, noe som har medført uønsket og belastende støy for mange. Det er selvsagt lov å renovere, men samtidig må våre regler rundt slik aktivitet følges, slik at naboer får forutsigbarhet. Dette blir ekstra viktig også når mange jobber fra hjemmekontor. Det har stort sett gått greit, det har vært noen klager og tilfelle der styret har måttet gripe inn.

Styret har ellers jobbet jevnt og trutt med besvarelse av spørsmål på e-post og brev. Mange seksjonseiere tar kontakt om stort og smått, og stort sett er dette hyggelige henvendelser.

Oslo, 4. mars 2022

Christian Lorck

Erling Torbjørnsson Eggen

Dag Inge Høy

Mette Hjelmark

Edvard Kristoffer Stang



Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført

2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 - 21	Gavlvinduer skiftet etter plan.	Løpende vedlikehold
2020	Rehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet desember 2020
2019	Stien gangveien og Generallunden	Hellene lagt, bredden økt 30 cm.
2019 - 21	Fasaderehabilitering	Oppstart august 2019
2018-2019 2018-19	Fasaderehabilitering Ruinene	Analyse og innhenting av tilbud 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 2016	Utskifting varmtvannsberedere Kjøp av Selvaag tomt, ruinene og stabburet	Generallunden
2015-2016 2012 - 2012 2010 - 2010	Bytting av låssystem Takrehabilitering Oppussing av alle trappeganger	Kodebrikker/mobilstyring Inngangspartier og trapper er blitt fliselagt i stedet for vinylbelegg som tidligere.
2008	Alle hovedinngangsdører og callinganlegg	
2007	utskifting av beredere, Asfaltet 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	



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 741 907.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger på kr 308 409 som er tilknyttet fliser som er fakturert til enkelte seksjonseiere.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd for utskiftning av branndører.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 257 942.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet større vedlikeholdsarbeid og drift og vedlikehold bygninger.

Kostnadene er i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Styrehonorar: Årsmøtet vedtok i 2021 styrehonorar på kr 408 300.

Andre honorarer: Årsmøtet vedtok i 2021 honorar til deltakere i rehabiliteringsprosjektet på kr 471 000.

Konsulenthonorar:

Apeland: Av kr 338 281 er kr 64 062 tilknyttet rehabiliteringsprosjektet.

Større vedlikehold:

Ath Byggservice AS: Avretting av markterrasser på kr 363 551

Oslo Hageservice AS: Tilbakeføring av plen ved stabburet på kr 371 891.

Tilbakebetaling av overskudd: Sameiet tilbakebetalte i 2021 overskuddet fra fasaderehabilitering til seksjonseierne på til sammen kr 2 999 996

Drift og vedlikehold bygninger: Består hovedsakelig av kostnader for branndører.

Energi/fyring: Den store prisøkningen i 2021 har medført at sameiet har oversteget budsjettet med kr 610 750.

TV-anlegg/bredbånd: Ny 16 måneders kontrakt ble inngått med Telenor høsten 2020. Den nye kontrakten inkluderer bredbånd. Kostnaden for 2021 er økt med kr 238 026 fra 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 606 975 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 439 340.



Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Ny traktor er lagt inn under andre driftskostnader med kr. 1,335 mill.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 245 000. Her ligger det inne en buffer på kr 1 000 000 for å dekke opp kommende utgifter og forventet prisstigning på varer og tjenester.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har mer enn doblet seg fra 2020 til 2021. Begivenhetene på energimarkedet det siste halve året gir stor usikkerhet for prisutviklingen videre i 2022. Av denne grunn er budsjettet for energi økt med 1,1 mill.kr. (+77%) ift. regnskap 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på kr 30 843. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie.

Lån

Generallunden Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022. Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022. Økningen gjelder for postene felleskostnader, parkeringsleie og bodleie. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2021, 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 2021 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 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VCNDA-47XJ1-5C0VL-PF4CA-ZX071-7TQJE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 697 320	11 249 243	11 304 000	11 976 000
Innbetalinger		308 409	2 534 938	296 000	0
Andre inntekter	3	736 178	34 522 307	0	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 741 907	48 306 488	11 600 000	12 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 024 137	-924 891	-1 241 500	-1 079 000
Styrehonorar	5	-408 300	-340 000	-350 000	-230 000
Avskrivninger	14	0	0	0	-80 000
Revisjonshonorar	6	-12 400	-12 125	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-471 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-254 480	-248 410	-254 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-561 511	-238 481	-100 000	-308 000
Drift og vedlikehold	8	-11 557 664	-32 627 325	-3 677 000	-2 245 000
Forsikringer		-634 950	-676 749	-650 000	-666 000
Kommunale avgifter	9	-1 224 788	-1 227 194	-1 200 000	-1 284 000
Energi/fyring		-1 415 750	-648 466	-805 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 008 980	-770 954	-680 000	-1 038 000
Andre driftskostnader	10	-683 982	-695 191	-642 000	-2 130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 257 942	-38 409 785	-9 612 500	-11 833 000
DRIFTSRESULTAT		-6 516 036	9 896 703	1 987 500	343 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 320	114 640	20 000	0
Finanskostnader	12	-133 259	-290 150	-254 000	-126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 939	-175 510	-234 000	-126 000
ÅRSRESULTAT		-6 606 975	9 721 193	1 753 500	217 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	402 499		
Til opptjent egenkapital		0	9 318 694		
Fra opptjent egenkapital		-6 606 975	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	13	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	14	6	6
SUM ANLEGGSMIDLER		1 492 791	1 492 791
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		476	11 169
Kundefordringer		-14 851	282 488
Forskuddsbetalte kostnader		441 730	400 591
Andre kortsiktige fordringer	15	4 308	0
Driftskonto OBOS-banken		765 913	7 038 962
Skattetrekkkonto OBOS-banken		37 655	28 322
Sparekonto OBOS-banken		4 653 170	1 924 853
Sparekonto OBOS-banken II		0	8 124 521
Innestående i andre banker		861 622	861 457
SUM OMLØPSMIDLER		6 750 023	18 672 364
SUM EIENDELER		8 242 814	20 165 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 711 719	9 318 694
SUM EGENKAPITAL		2 711 719	9 318 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 220 413	9 339 624
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 220 413	9 339 624
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		550 653	521 813
Leverandørgjeld		351 242	811 418
Skyldige offentlige avgifter	18	69 852	61 701
Påløpte renter		694	1 404



21

Generallunden Boligsameie

Underregnskap 1	19	43 020	39 253
Annen kortsiktig gjeld	20	295 222	71 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 310 683	1 506 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 242 814	20 165 155
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4. mars 2022

Styret i Generallunden Boligsameie

Christian Lorck/S/	Erling Torbjørnsson Eggen/S/	Dag Inge Høy/S/
Mette Hjelmark/S/	Edvard Stang/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	10 002 460
Internett	806 400
Heisutg.	670 880
Kabel-tv	158 592
Parkering	78 932
Bod	25 160

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 742 424**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-45 104
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 697 320**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert faktura vedrørende avfall	984
Innbetalt for dugnad	7 200
Fakturert strøm elbil	600
Nettinnbetalinger	600
Salg av nøkler	4 905
Kreditert andel kapital betongarbeid. Del 4	-30 409
Fakturert snørydding/strøing	9 000
Tilskudd utskiftning av branndører	731 000
Fakturert vaktmestertjenester	6 688
Innbetalt veilag	5 610

SUM ANDRE INNTEKTER 736 178**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-606 631
Ordinær lønn, vikarer	-6 480
Overtid	-64 675
Annen lønn	-15 000
Påløpte feriepenger	-69 134
Fri bil, tlf etc.	-4 930
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-247 550
Pensjonskostnader	-1 493
Pensjonskostnader innskudd	-9 063
Yrkesskadeforsikring	-9 235
Arbeidsklær	-4 338
Refusjoner fra andre selskaper	10 000

SUM PERSONALKOSTNADER -1 024 137

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 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 2020/2021, og er på kr 408 300.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-73 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 980
Dr. Techn, Kristoffer Apeland AS	-338 281
Andre konsulentonorarer	-125 156
SUM KONSULENTHONORAR	-561 511

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-175 000
Lønn vaktmester vedrørende prosjekt	-10 298
Oslo Hageservice AS	-371 891
Alliero AS	-2 638 687
Ath Byggservice AS	-363 551
Tilbakebetalt overskudd fasaderehabilitering	-2 999 996
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 559 423
Drift/vedlikehold bygninger	-3 590 875
Drift/vedlikehold VVS	-83 754
Drift/vedlikehold elektro	-552 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-233 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-311 026
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 400
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-38 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 271
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 370
Egenandel forsikring	-27 525
Kostnader dugnader	-16 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 557 664

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 200
Vann- og avløpsavgift	-794 131



Feieavgift	-48 094
Renovasjonsavgift	-374 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 224 788

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 966
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 105
Verktøy og redskaper	-1 298
Driftsmateriell	-59 605
Lyspærer og sikringer	-311
Vaktmestertjenester	-15 000
Vakthold	-2 970
Renhold ved firmaer	-378 472
Andre fremmede tjenester	-41 042
Kontor- og datarekvisita	-4 444
Trykksaker	-20 840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 945
Andre kontorkostnader	-1 755
Telefon, annet	-6 832
Porto	-7 359
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 190
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-53 678
Bilgodtgjørelse	-3 777
Reisekostnader	-856
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-4 303
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-683 982

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 261
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	980
Andre renteinntekter	3 078
SUM FINANSINNTEKTER	42 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 259
SUM FINANSKOSTNADER	-133 259

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	723 510
SUM LEILIGHETER	723 510

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42



NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin			
Tilgang 2013	23 458		
Avskrevet tidligere	-23 457		1
Snøskjær nr. 1			
Kostpris	106 875		
Avskrevet tidligere	-106 874		1
Traktor			
Kostpris	760 879		
Avskrevet tidligere	-760 876		3
Utstyr til traktor			
Kostpris	46 000		
Avskrevet tidligere	-45 999		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			6
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Udokumentert refusjon til beboer	4 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 308

NOTE: 16

EGENKAPITAL

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	723 510		9 928 576	9 318 694
Årets resultat	0		-6 221 961	-6 606 975
Pr. 31.12.2021	723 510		3 706 615	2 711 719

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2017	-5 000 000
Oppkvittert 2018	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	660 376
Nedbetalt i år	5 119 211
	<u>-4 220 413</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 220 413

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 655
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 197
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-69 852

NOTE: 19**UNDERREGNSKAP 1**

Å konto	-78 302
El-bil	35 282
SUM UNDERREGNSKAP 1	-43 020

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-69 134
Gebyrer	57
Purregebyr	35
Påløpte kostnader (strøm desember)	-226 180
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-295 222

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 5 a) Endring i ordensreglene– § 12.1 og 12.2 - Innsetting av heve/skyvedører

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Det har oppstått uklarhet om dagens ordensregler forutsetter at styret skal behandle og godkjenne endringer med innsetting av heve/skyvedører på terrassesiden, eller om det er fritt frem for den enkelte å sette inn det som måtte passe vedkommende. Vi erfarte at det på grunn av dette oppsto misforståelser og uriktig innsetting.

Det fremmes derfor forslag om å endre § 12, 1. og 2. ledd slik at det går tydelig frem at alle saker om fasadeendring skal forelegges styret før tiltak settes i verk, og før offentlig myndighet søkes om tillatelse til endring. Styret må fastsette kjøreregler og eventuelle endringer i ordensreglene.

Sameiet fikk i brev av 3. mai 2019 rammetillatelse til sameiet/styret til å samtykke i at seksjonseier kunne sette inn heve/skyvedører på terrassesiden.

Sameiet trenger klare kjøreregler. Styret mener at hovedregelen om at alle fasadeendringer må godkjennes av Plan- og bygningsetaten, PBE, forutsetter at sak om slike endringer forelegges styret til behandling, og at styrets holdning skal følge saken til PBE hvis det søkes om endring og styret ikke gir samtykke.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene art. 12. 2 endres til å lyde:

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 sameier 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.

Styret har erfart at det er søkt PBE før styret har gitt uttrykk for sitt syn, og det er lite heldig å ha en prosess hvor styret i ettertid ikke vil akseptere avgjørelse i PBE, slik dagens regelverk kan forstås. Styret har også erfart, og mener det er uheldig, at noen seksjonseiere forstår regelverket slik at det ikke er nødvendig å søke styret. Sameiet må ivareta det overordnede regelverk, og det er lite heldig om det skal være fritt frem.

For heve/skyvedører hvor PBE har gitt samtykke til at sameiet behandler saker vil styret forutsette at utskifninger til skyvedører på terrassesiden blir gjort så likt som mulig i forhold til tidligere vinduer for å opprettholde et mest mulig enhetlig uttrykk. Dette gjelder også fargevalg for rammer, solskjerming og størrelse på vindusflater mv.

Styret legger til grunn at PBE's vedtak med rammetillatelse betyr at med skyvedørsfeltet menes området «terrassedør/vindu» til opprinnelig stue, og utskifning er tillatt uten særskilt søknad til PBE, dvs søknad rett til styret.

Fort de enkelte blokker/etasjer betyr dette at høyde fra tak og terrasse må fastsettes i hvert enkelt tilfelle. De enkelte etasjer og blokker må gjennomgås og behandles særskilt for ikke å få misforståelser.

Styret ønsker ikke opplegg med glass/heve/skyvedør i hele seksjonens bredde, og vil avslå slike søknader, selv om PBE måtte ha sagt ja. PBE har påpekt hensyn til bærende elementer, høyde til tak og gulv.

De forhold som PBE har påpekt må sameiet forholde seg til, og det enkleste har vært å forutsette dette overfor den enkelte seksjonseier. Dette har vært styrets praksis. Likeså det økonomiske ansvar som er poengtert i punkt 12.2. Styret ønsker å tilstrebe konformitet med hensyn til den rammetillatelse som er gitt.

Sak 5 b) Endring i vedtektene § 2.9 – korttidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3 flertall

Saksbeskrivelsen:

Det foreslås vedtektsendring for å følge opp endringen i eierseksjonsloven om korttidsutleie som trådte i kraft 1. januar 2020. Styret mener det er ønskelig å begrense korttidsutleie.

Det foreslås at maksimum utleietid settes til 60 dager.

Bestemmelsen tas inn i vedtektens § 2. 9. ledd som siste setning.

Forslag til vedtak:

Vedtektens § 2. 9. ledd endres ved at det tilføyes en setning, slik at paragrafen blir lydende slik:

«Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Korttidsutleie etter eierseksjonslovens § 24. 7 ledd begrenses til 60 døgn. Korttidsutleie skal meldes til styret for registrering.»

Bakgrunn: Korttidsutleie av eierseksjon:

§ 24 nytt syvende ledd i Eierseksjonsloven lyder nå: (I kraft fra 1 jan 2020) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn ----«



Forbudet mot korttidsutleie i mer enn 90 dager gjelder ikke dersom seksjonseieren bare leier ut deler av boligen (for eksempel ett soverom).

Seksjonseier vil fortsatt kunne drive med normal korttidsutleievirksomhet. Med et tak på 90 dager, vil det eksempelvis være mulig å leie ut egen bolig i 45 av årets 52 helger. Dette er fortsatt relativt omfattende utleie.

Regelen vil ikke stenge helt for korttidsutleie, men vil trolig bidra til å minske uønsket korttidsutleie i sameiet. Melding om utleie skal sendes styret.

Sak 5 c) Endring i vedtektene– § 7 - Antall styremedlemmer

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3 flertall

Det er reist spørsmål om dagens vedtekter forutsetter at styret alltid må ha fem valgte styremedlemmer, eller om varamedlemmer kan tre inn og da fungere som styremedlem videre i valgt periode. Det har vært anført at det må innkalles til ekstraordinært årsmøte med valg hvis et styremedlem eller et varamedlem faller fra, dør, er for syk til å fungere eller trekker seg.

Spørsmålet er stillet fordi to valgte medlemmer, ett styremedlem og ett varamedlem i 2019 trakk seg fra styret. Styret fattet beslutning 20. august 2019 ut fra den oppfatning at poenget med varamedlemmer er at de tiltrer styret som medlem, og at slike forhold ikke skal måtte tvinge frem nye valg. Hitsettes fra styrets protokoll for 20. august 2019:

Vedtak: Styret bestrider ikke utmeldelsen. Leikvang tiltrer da som styremedlem fra og med 20.8. 2019.

Gjeldende §7.1.ledd i sameiets vedtekter om styret og styrets oppgaver hitsettes:

«Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.»

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter, paragraf 7.1.ledd endres slik at den lyder slik at sameiet skal ha et styre på 3-7 medlemmer etter valg på årsmøte, og at det også blir mulig å velge varamedlemmer i tillegg:

«Sameiet skal ha et styre på minst tre, og inntil 7 medlemmer (*Stryktes: fem medlemmer og to varamedlemmer*) som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Det kan i tillegg også velge varamedlemmer til styret. Disse vil så være varamedlemmer generelt og ikke for et bestemt styremedlem, og fungerer som styremedlem når de tiltrer styret. Det kan vedtas at varamedlemmene skal angis som 1.2. 3. etc. varamedlem, og tiltrer da styret i den rekkefølge de er valgt som varamedlemmer.»

Sak 5 d) Endring av Ordensreglenes punkt 12.9 – varmepumper

Forslagsstiller: Elly Kirkeslett

Flertallskrav: Alminnelig flertall

25.04.2020

Ordensregel punkt 12.9 lyder: «Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt».

Bakgrunn for forslaget

Forslagsstiller er eier av en 60m² ikke gjennomgående leilighet i øverste etasje. Som andre leiligheter er det ikke klimaanlegg eller mekanisk ventilasjon. Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Inneklimaet vinterstid oppleves lite tilfredsstillende når vindu ikke kan være åpent. I lange perioder med høy utetemperatur, kan leiligheten bli svært varm blant annet fordi det ikke er mulig med gjennomlufting. Sannsynligvis vil de øverste leilighetene også bli påvirket av et oppvarmet tak.

Betraktninger om varmepumper

Betraktningene tar utgangspunkt i utedelen av varmepumpen, da jeg antar at det er utedelen som er årsak til ordensregel 12.9.

Varmepumper blir anbefalt fra fagmiljøer, (bl.a.ENOVA), som energikilde. Det gir mer jevn varme, filtrerer støvpartikler og er energibesparende. Helsegevinsten er altså en del av bildet.

Det er ikke lenger støtte til varmepumper da dette har blitt vanlig bruk i norske hjem.

De siste årene har luft-til-luft varmepumper blitt mer stillegående, takket være stadig bedre teknologi. Den store utviklingen har også ført til at pumpene i større grad kan brukes i norske hjem, - enebolig, blokk, rekkehus osv.

På Huseiernes hjemmeside kan man lese at det i begynnelsen av 2000 tallet fantes en del varmepumper som ikke var tilpasset norske forhold. De var *ikke* spesielt gode på støy eller annet. Det var også en del firma som ikke var autoriserte til å installere varmepumper. Varmepumper som er installert riktig, gir sjelden vibrasjon. De kan stå på tilegnet stativ med fjæring.

Opplevelse av støy er individuelt. Støy er definert som uønsket lyd, og deles gjerne inn i to typer (Arbeidstilsynet):

1. Irriterende støy fra f.eks ventilasjonsanlegg, vifte i PC-en og lignende.
2. Skadelig støy fra støyende omgivelser mer enn 80 dB (decibel) og impulslyd mer enn 130 dB.

WHO (Verdens helseorganisasjon) anbefaler at støy fra utendørs kilder ikke overstiger 55dB i gjennomsnitt støynivå på dag og kveld. Om natta bør gjennomsnittelig og maksimalt støynivå utenfor soverom ikke overstige henholdsvis 45dB og 60 dB for å unngå søvnforstyrrelser.

Lyden/evt opplevelse av støy fra utedelen på en varmepumpe varierer ut fra «hvordan den jobber» og valg av innstillinger på fjernkontrollen .

Det blir oppgitt at lydnivået på de mest vanlige pumpene kan ligge på 30 -45 dB. En alminnelig samtale blir oppgitt til 65 dB (Arbeidstilsynet). En stillegående vaskemaskin, er i dag oppgitt til max 42 dB (Huseierne).

Betraktninger om plassering av utedel i forhold til naboeligheter.

Jeg kan forstå at flere er skeptisk til lyden en varmpumpe kan gi. Særlig gjelder dette de som ikke har erfaring med nyere varmpumper eller som rett og slett ikke opplever behovet.

Leilighetenes terrasser i sameiet er etter min erfaring godt skjermet fra hverandre. Videre her tar jeg utgangspunkt i leiligheter som har naboer på begge sider. Betongveggen mot naboeligheten på den ene siden, er 20 cm tykk og 270cm bred. Høyden 240cm høy (fra gulv til tak) i halvparten av bredden og 200 cm høy i den ytterste delen av skilleveggen.

På den motsatte siden er det skillevegg som beskrevet , men med tillegg av utebod. Dette bør gi god støyskjerming begge veier. Jeg har ikke opplevd å høre samtaler på terrassen til naboer, bare at «noen prater»!
Jeg har observert at balkongsiden er smalere og har mest sannsynlig mindre skjerming for lyd mellom naboenes uteareal enn det terrassesiden har.

Konklusjonene på mine betraktninger under dette punktet, blir derfor at utedelen av en varmpumpe må plasseres på terrassesiden fordi skjerming til naboene er best her. De som ønsker varmpumpe, veier jo selv fordeler og ulemper, - også med hensyn til at en pumpe vil oppta en del av terrassen. Dessuten vil en pumpe være minimalt i bruk i sommerhalvåret.

Begrunnelse for endring av ordensregel 12.9.

Ordensregelen har ikke blitt endret siden 2006. Jeg har etterspurt om dette er riktig uten å ha fått bekreftet eller avkreftet dette.
Det er beklagelig at varmpumper skal hindres i Generallunden boligsameie med dårlig ventilasjon og overopphetede leiligheter på de varmeste sommerdagene. Ved å tillate varmpumpe, er det hver sameier som bestemmer behovet. Ved evt. innstallasjon av et felles ventilasjonsanlegg, blir det nok en stor utgift på alle .

Støy og vibrasjon er ikke lenger et godt nok argument for å forby varmpumper i Generallunden boligsameie.

Jeg har tro på at sameiere som ønsker varmpumpe ikke ønsker å forstyrre naboer . Ei heller sin egen nattesøvn eller sin egen opplevelse av å slappe av på terrassen på fine sommerdager.

Forslag til vedtak. Et av to alternativ velges:

- 1. Punkt 12.9 i Ordensregler for Generallunden boligsameie vedtatt 30.03.2006, strykes.**
- 2. Punkt 12.9 i Ordensregler for Generallunden boligsameie vedtatt 30.03.2006, erstattes med « Varmepumpe av nyere dato tillates under forutsetning av at installasjonen foretaes av autorisert installatør. Utedelen plasseres på terrassesiden. Sameier varsler styret om anskaffelsen.»**



Elly Kirkeslett Forslagstiller Ullern Alle 59.

Vedlegg: Mottatt brev fra Huseiernes datert 28. januar 2022.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener dagens regel ivaretar seksjonseiernes og sameiets interesser.

Bestemmelsen ble behandlet ved vedtektsrevisjon 26 april 2017, uten endring i ordlyd.

Slike innretninger (varmepumpe/aircondition) vil medføre støy hele året, og utfordringen er gjerne beskrevet og omtalt som «opplevd støy».

I tillegg til støyplage mener styret at endel spesielle hensyn må ivaretas om installasjon skal tillates, blant annet for å sikre for avrenning og isdannelse med fare for lekkasjer til naboer. Det er videre tekniske begrensninger med hensyn til rørstrekk, lengder og høyder.

Sameiets regelverk må gjelde for alle. Styret kan ikke anbefale at det skal være fritt frem for den enkelte seksjonseier å montere som en selv vil. Byantikvaren peker på estetisk forfall som en trussel.

Hvis det skal vurderes å gjøre noe bør sameiet hyre inn hjelp for befaring, vurdering og anbefaling for hvordan varmepumpe/aircondition kan installeres i hele sameiet, og samtidig sikre at det ikke blir forstyrrende opplegg for naboers terrasser, soverom mv. Samtidig som at sikkerhet for såvel innvendig som utvendig service er ivaretatt.

Styrets forslag til vedtak:

Punk 12. 9 i Ordensreglene endres ikke.



Elly Kirkeslett 13245600
Ullem Allé 59
0381 OSLO

Oslo, 28.01.2022

Vår ref.: 2022/156338

Varmepumper i eierseksjonssameier

Hei og takk for din henvendelse.

Du har tatt kontakt med Huseierne i forbindelse med at sameiet du bor i vurderer å tillate varmepumper. I den anledning lurer skriver du:

"Det er mer en generell forespørsel om det er sameier som tillater varmepumper da dette har vært utfordringer. Noe som tidligere er omtalt både i Huseiernes tidsskrift og medier for øvrig. Men mye forandrer seg! Så viss dere kan svare generelt, vil det hjelpe,- uten å oppgi navn på sameier."

Jeg forstår det slik at du lurer på om det kan oppstå problemer dersom man tillater varmepumper i eierseksjonssameier.

Montering av varmepumpe kan etter omstendighetene føre til ulemper for andre brukere av eiendommen i form av støy eller at den er sjenerende. Vi har sett eksempler på at naboseksjoner plages av slike varmepumper. Mange slike luft-til-luft varmepumper har en kjølefunksjon som gjør at de kan benyttes som aircondition om sommeren. Dersom det er kort vei til naboens vindu, kan det fort medføre ulemper for naboene. Hvorvidt varmepumper vil medføre ulemper i deres sameie, må vurderes konkret. Vi har ikke tilstrekkelig informasjon til å ta stilling til dette.

Vi anbefaler at sameiet vurderer avstand mellom seksjonene og om varmepumper kan plasseres på en måte som medfører minimalt med støy for de øvrige seksjonseierne. Dersom sameiet skal tillate varmepumper, kan det være fornuftig å fastsette klare vilkår for montering. Eksempelvis kan man bestemme hvor/hvordan pumpene skal monteres, hva slags pumper som kan benyttes, at seksjonseieren har risikoen for skader som følge av varmepumpen, at seksjonseieren har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen, at seksjonseieren må bekoste tilbakestilling dersom varmepumpen demonteres og at styret må samtykke i hvert enkelttilfelle.

Det er langt fra uvanlig at sameiet tillater at den enkelte seksjonseier installerer varmepumpe.

Jeg håper dette var til hjelp.

Med vennlig hilsen
Mina K. Bogsti
Advokatfullmektig
Ansvarlig advokat: Annita H. Magnussen

Huseierne

Sak 5 e) Kjøp av ny traktor

Forslagsstiller: Vigdis Hovde

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Generallunden boligsameiets Vedtekter §12 (Eierseksjonsloven §§ 50,57 og 58):

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: «tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene jfr Eierseksjonslovens § 50

John Ravlo informerer på Vibbo i januar 2022 at styret nylig har inngått avtale om kjøp av en ny traktor til 1,3 millioner, ca 2,5 ganger grensen for 2/3 flertall på et årsmøte. Jeg kjøpte en seksjon i 2021 og jeg stiller meg undrende til at styret i Generallunden boligsameie fatter tiltak som etter vedtektenes § 12, skal avgjøres av et årsmøte?

Jeg har forstått at flere av vaktmestertjenestene deles mellom Ullernskogen-, Ullernparken- og Generallunden boligsameier. Disse tre sameiene har vel bare behov for et gitt antall **traktorer**

– kanskje to stk totalt? Har det noen gang vært diskutert med de andre sameierne om et samarbeide, delingsmodell (økonomisk og bruk/benyttelse), vedrørende innkjøp/leasing av traktorer?

Styret fikk et ekstraordinært ansvar på siste ordinære årsmøte, å gå over økonomien i sameiet for å redusere kostnader der dette er mulig. Hvordan kan det da være mulig at styret bruker vel to ganger så mange kroner på en traktorinvestering, enn det de har mandat til? Styret i vårt sameie har kun mandat til å bruke en halv million kroner, uten å innkalle til årsmøte jf. Vedtekter §12 og Eierseksjonsloven § 50.

Jeg mener årsmøtet må ta stilling til om dette er en god forvaltning av sameiets økonomi, og ber om at saken kommer opp på årsmøtet 2022.

Forslag til vedtak:

1. Styret begrunner innkjøp av ny traktor
2. Styret må presentere flere økonomiske modeller, før ny traktor anskaffes.

Styrets innstilling:

Forslagene støttes ikke.

Sameiets traktor, Case 2009-modell, er 13 år gammel, har gått mer 2000 timer. Det har lenge vært klart at traktoren måtte skiftes ut og erstatte denne med en mindre og lettere utgave for bedre vedlikehold og drift av eiendommen. Dette da samtidig som type og utstyr tilpasses det utstyret som nabosameiene som vi har samarbeid med har. Påvisningen av tyngdebegrensningen mht kulverten ved UA 51/53 var utslagsgivende for raskt å finne en bra løsning, idet den gamle traktoren er for tung for kulverten. Det var derfor nødvendig å skifte den ut. Dette er vanlig drift og vedlikehold av sameiets maskinpark; jfr. §7, 3.dje ledd i våre vedtekter som er i tråd med bestemmelsene i §§ 57 og 58 i eierseksjonsloven. Traktoren ville uansett en dag måtte skiftes ut. Den er både smalere og lettere og vil samtidig effektivisere vaktmesterfunksjonen.

Avtale om kjøp er inngått, og antatt levering er april 2022. Styret vurderte leasing. Styret mener at hensynet til de avtaler vi har med nabosameiene Ullernparken, Ullernskogen, Sameiet Ullern allé 41, sameiet Generallunden 8-14 og Veilaget Generallunden tilsa at det ville bli uforholdsmessig tungvint og dyrt å leie inn fremmede tjenester for å kunne ta disse forpliktelsene og samtidig håndtere vedlikeholdet i sameiet herunder bl.a. snemåking og strøing.

Eierseksjonslovens § 50 kommer ikke til anvendelse i en sak som dette som gjelder vanlig forvaltning og vanlig bo- eller bruksinteresser. § 50 gjelder «særlige bomiljøtiltak» som går ut over vanlig forvaltning som kan vedtas av styret.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagene støttes ikke.

Sak 5 f) Veiadkomst / Brannsikring UA53-59

Forslagsstiller: John Ravlo

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Under det forberedende arbeidet som ble gjort høsten 2021 for å utarbeide anbudsgrunnlag for oppgradering av adkomstveien til UA53-59 ble det i begynnelsen av november 2021 avdekket at garasjetaket mellom UA51 og UA53 kun er dimensjonert for kjøretøyer med totalvekt på maksimalt 3 tonn. Det ble satt opp sperring og skilt for å hindre skader på taket og unngå at tyngre kjøretøy faller ned gjennom taket. Sperringen av adkomstveien for kjøretøy over 3 tonn medfører en rekke konsekvenser for de 48 leilighetene i UA53-59:

- Tyngre kjøretøy som brannbiler, renovasjonsbiler, flyttebiler og varetransport har ikke lenger tilgang til UA53-59.
- Brannsikringskravene for de 48 leilighetene er ikke på plass når brannbil ikke har tilgang til blokkene eller avbøtende tiltak er gjennomført. Leilighetene ville ikke fått innflyttingstillatelse etter dagens krav.
- Frakt av varer som krever kjøretøy over 3 tonn er ikke mulig uten å kjøre inn via gangveien mellom blokkene i Generallunden.
- Alle som vil selge en leilighet i sameiet må etter den nye avhendingsloven informere kjøperen om hvor mye utbedring av veiadkomst og brannsikring vil koste hvis ikke selgeren skal bli ansvarlig for å dekke utgiften.
- Manglende veiadkomst og leiligheter som ikke tilfredsstiller dagens brannsikringskrav reduserer verdien av leilighetene.

Styret har ikke gitt noen informasjon om hvilke løsninger de arbeider med, hvordan de vil oppfylle det HMS-ansvaret de har, tidsramme for prosjektet og hva dette vil koste den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å legge frem en plan for arbeidet med veiadkomst til UA53-59 for alle sameierne senest 17. mai 2022. Planen skal inneholde kostnadsoverslag og fremdriftsplan.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke.

Det vises til styrets beretning foran om de tiltak som er gjort. Styret vil arbeide så raskt som mulig for å få de nødvendige avklaringer. I dette ligger også at det må foretas vurdering av ulike løsninger, kostnader og om noe arbeid må/bør settes ut på anbud. Ut fra det som er igangsatt håper vi at grunnarbeid er gjort sammen med fagfolk slik at vi kan vurdere tiltak og fremdriftsplan mer konkret.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget støttes ikke.

Sak 5 g) – Vibbo – som kommunikasjonsplattform internt i sameiet

Forslagsstiller: John Ravlo

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kommunikasjon til/fra styret i Generallunden foregår i hovedsak via e-poster som sendes til/fra styrets e-post direkte eller via OBOS' VIBBO-løsning. VIBBO inneholder også en nyhetsside og ulike temaside hvor styret kan gi informasjon til eiere og beboere. VIBBO har en elektronisk oppslagstavle som er tilgjengelig for eiere og beboere, en form for sosialt nettverk, hvor alle kan publisere oppslag og diskutere aktuelle saker.

Det har vist seg at enkelte oppslag og diskusjoner har gått utover det som forventes av nettvett og kildekritikk når man er inne i sosiale medier. Seksjonseiere legger ut og sprer feilinformasjon og skriver på en svært nedlatende måte om andre eiere og beboere. Mange vil definere oppslagene som netthets og manglende nettvett.

Det ekstraordinære årsmøtet i januar 2022 ble avholdt som et digitalt møte uten at det ble lagt opp til noen mulighet til å stille spørsmål til kandidatene eller diskutere sakene før årsmøtet fant sted. Flere eiere brukte Oppslagstavlen i VIBBO til å stille spørsmål og diskutere relevante temaer og spørsmål. Sakene ble tatt opp i en saklig tone godt innenfor det som kan forventes til normalt nettvett. Likevel kom det flere innlegg som ikke bidro med svar eller til diskusjonen, men i stedet ga feilinformasjon og negative omtaler av sameiere. Styremedlemmer var blant de som var mest aktive til å spre feilinformasjon og skrive nedlatende om andre sameiere. VIBBO er et internt nettverk, men vi må forvente at også eksterne får tilgang til innholdet. Slike innlegg kan derfor fremstille sameiet på en negativ måte, bidra til å ødelegge bomiljøet og redusere sameiets omdømme og verdier.

Oppslagstavlen i VIBBO inneholder ikke noen direkte mulighet for en administratorrolle / redaktør for enkeltinnlegg, men det er fullt mulig for styret å fjerne innlegg, stenge ned hele oppslagstavlen og lage regler for bruk slik at vi unngår at VIBBO blir et sted for feilinformasjon og nedsettende kommentarer om sameiere og beboere.

Forslag til vedtak:

- 1: Styret skal utarbeide retningslinjer for bruk av Oppslag i VIBBO for å sikre at innlegg tilfredsstillende normale krav til nettvett og bruk av sosiale medier.
- 2: Styret skal sørge for at oppslag i VIBBO løpende blir gjennomgått og er i tråd med retningslinjene for å unngå at feilinformasjon og nedsettende omtaler av eiere/beboere blir publisert og spredd.

Styrets innstilling:

Det vises til styrets beretning foran. Styret forstår ønsket om å ha en egen «vær varsom plakat» for sameiets beboere, men synes dette burde være unødvendig. Styret i sameiet kan ikke påta seg et redaksjonelt ansvar for kommentarer og innlegg som produseres av seksjonseiere, medboere og leietagere med tilgang til hjemmesiden Vibbo. Alternativet til denne åpne formen for kommunikasjon vil derfor være at styret beslutter å stenge tjenesten, slik som i fjor. Det burde ikke være nødvendig i et sameie hvor vi ønsker at seksjonseierne skal ha og utøve respekt for hverandre.

Styret ønsker å holde siden åpen som idag. Hvis dette ikke er akseptabelt og det ønskes innført redaktøransvar og sensur så er alternativet etter styrets skjønn å stenge tjenesten. Derfor foreslås det alternativt å stenge funksjonen.

Idag kan styret velge om beboere skal kunne kommentere på en nyhet eller ikke, også etter publisering. Alle publiserte kommentarer vil da bli skjult.

Styret har idag også muligheten til å skjule enkeltkommentarer fra beboere, som f.eks. hvis det menes at det er upassende innhold.

Ved bruk av funksjonen oppslag kan også beboerne engasjere seg og legge ut beskjeder på Vibbo. Oppslaget kan redigeres etter publisering, og slettes av personen som la det ut. Alle beboere kan kommentere på alle oppslag.

Styret har ikke mulighet til å fjerne enkeltoppslag uten å kontakte rådgiver hos OBOS, men kan velge å deaktivere hele funksjonen, og dermed fjerne beboernes mulighet til å publisere egne oppslag. OBOS mener at dette bare gjøres i helt spesielle tilfeller. Beboerne vil da få en melding om at styret har valgt å skru av funksjonen.

Styret hadde i mars i år møte med blokkansvarlige, og der ble det tatt opp at styret bør vurdere å slette åpenbart uhøflige, krenkende og nedlatende innlegg på Vibbo etter noen ukers tid. Grove overtramp bør slettes med en gang. Det ble påpekt at nye sameiere får et svært dårlig inntrykk av samholdet og tilstanden i sameiet, når de leser oppslagene på Vibbo.

Styrets forslag til vedtak:

1. Forslaget støttes ikke. Driften av Vibbo fortsetter, men styret kan stenge funksjonen når det mener det er nødvendig.

Alternativt:

2. Funksjonen for å kommentere på saker og oppslag på Vibbo stenges.

Sak 5 h) Uteområder og skjøtsel av parken

Forslagsstiller: John Ravlo

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Etter at fasaderehabiliteringen var ferdig, ble det avholdt en befaring med anleggsgartner for å kartlegge skader på vegetasjon langs fasadene. Det ble senere avholdt befaring med en annen anleggsgartner som forberedelse til en skjøtelsesplan for parken. Videre ble det avholdt befaring med entreprenør som forberedelse til innhenting av tilbud for ferdigstillelser av markterrassene i henhold til årsmøtevedtaket fra 2019 og for oppgradering av gjerder og tilknyttede fellesområder som trenger vedlikehold.

Felles for alle innspillene sameiet fikk var at vi har en del dårlig vegetasjon i form av busker og trær som står for tett, som er svartelistet i Norge, som står for nær bygninger eller som viser tegn til sopp og råteskader. Mange av sameiets gjerder er i dårlig forfatning og en del av de plantene som er plantet de senere årene er ikke plantet på de beste stedene i forhold til gartnerfaglige vurderinger.

Forventninger til mer utfordrende vær og klima, med kraftigere regnskyll og vindkast, øker behovet for forebyggende tiltak i form av drenering og sikring av at trær ikke blåser ned og medfører skader på mennesker og eiendom. De kraftige vindkastene sist høst blåste ned flere trær lenger opp i Ullernåsen, og det er risiko for at tilsvarende hendelser kan skje hos Generallunden.

Det er behov for en kartlegging av hele parken, både når det gjelder trær, busker, planter, drenering og utbedring av gjerder og annen felleseiendom.

Forslag til vedtak:

1: Styret skal innen sommeren gjennomføre en fullstendig kartlegging av oppgraderingsbehov av gjerder og felleseiendom i uteområdene.

2: Alle store trær skal vurderes med hensyn til vekstforhold og fare for trefall som kan ramme mennesker og eiendom. Trær som representerer en fare for mennesker eller eiendom, eller hvor nedfall kan gi fuktskader, mose- eller soppvekst eller andre skader på bygninger, skal beskjæres eller fjernes.

3: Hekker og busker skal kartlegges med hensyn til mulige sopp og råteskader, svartelister og plassering. Hekker og busker som ikke er i god stand fjernes. Planter som gartnerfaglig er plantet på feil sted flyttes til en bedre plassering.

4: Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for parken som definerer de fremtidige målsetninger for parken og som fastsetter strategi og skjøtelsesbehov for at sameiet gradvis skal nå de fastsatte målene.

Styrets innstilling: Styret erkjenner sameiets behov for vedlikehold og oppgradering av uteområdene, men føler at problemet er satt på spissen med dette forslaget. Økonomien i sameiet tilsier heller ikke så kraftige aktiviteter som det her legges opp til.

Styret følger opp det arbeidet styret satte i gang i 2021. I bunnen for styrets arbeid ligger fortsatt hovedskissen utarbeidet av landskapsarkitektene Bar Bakke AS. Det er også i år foretatt befaring av trær etter vinteren, og noe arbeid er gjort nå. Styret satte høsten 2021 i gang arbeidet med å se på behov for vedlikehold og oppgradering av gjerder. Styret mener at de hensyn som er påpekt i punkt 2 er ivaretatt. Styret hadde i 2021 befaring av to anleggsgartnere. Siden det ikke har vært fremdrift vil styret gjenoppta kontakten med

anleggsgartner med sikte på å få til en god og riktig fremdrift. Det er fortsatt målet å komme frem til en god skjøtselsplan for uteområdene som tar hensyn til sameiets interesser hvor også seksjonseierne innsats gjennom dugnad og egeninnsats for et godt bomiljø inngår.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagene støttes ikke.

Sak 5 i) Advokatsalær

Forslagsstiller: Kari Vedum

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Begrunnelse: Det sjokkerte meg at tidligere styreleder John Ravlo trakk seg fra styret etter å ha blitt presset ut av tre styremedlemmer; Erling Eggen, Dag Inge Høy og Christian Lorck. Videre sjokkerte det meg at disse tre styremedlemmene hadde kontaktet advokat for å se om det fantes noen smutthull i det norske lovverket for å få avskjediget styrelederen før et årsmøte. Det er kun årsmøtet som kan innsette og avsette styrelederen. Det kom først et informasjonsbrev til alle seksjonseiere fra John Ravlo hvor han informerte om sin fratredelse som styreleder. Senere på Vibbo, fikk vi ytterligere informasjon om denne saken fra flere i styret og tdl. styreleder Dietrichson. Dette er en sak som tydeligvis har flere fasetter. Jeg fikk aldri noe konkret svar på hvem som hadde betalt advokat fakturaen, kun noe ullent svar fra Erling Eggen. Dersom disse styremedlemmene har handlet mot sitt mandat som styremedlemmer, bør de ta konsekvensene av dette.

Forslag til vedtak:

A. Informasjon om hva som har skjedd i denne saken fremlegges i sin helhet på ordinært årsmøte.

B. All kommunikasjon mellom Erling Eggen, Dag Inge Høy og Christian Lorck og advokaten fremlegges på årsmøtet.

C. Advokatsalæret betales av de tre styremedlemmene; Erling Eggen, Dag Inge Høy og Christian Lorck dersom deres intensjoner og mandat var i strid med Eierseksjonsloven.

Styrets innstilling:

På styremøtet 25. november 2021 ble det diskutert sameiets forhold til firmaet Apeland og arbeidet med prosjektering av internveien fra Blokk 10 til krysset ved gangveien. Apeland er betalt ca. kr. 338.000, -. Etter denne gjennomgangen valgte styreleder Ravlo å trekke seg fra styret med umiddelbar virkning. Det var muntlig enighet om ikke å kommentere utad noe om saken. Den e-post med rapport som er sendt ut av Ravlo etter at han fratradte er ikke sendt fra eller til styrets adresse.

Styret vil holde seg til det som ble avtalt. Det var enighet om at Ravlo skulle informere valgkomiteen og styremedlemmet Hjelmarm som hadde forfall til møtet, om at han hadde trukket seg. Deretter signerte Ravlo sin fratreden. Han informerte valgkomiteen 26 november i epost: «--jeg vil trekke meg fra styrevervet og overlate stafettspinnen til noen som har bedre tid og mulighet til å ta arbeidet videre.» Sameiet skulle likeledes orienteres

gjennom Generalposten med den oppgitte begrunnelse: «- på grunn av stort arbeidspress, har styreleder trukket seg». Dette ble sendt ut 5. desember 2021.

Ravlo undertegnet i møtet erklæring om at han trakk seg med «øyeblikkelig virkning», og forlot møtet. Han tilbød sine tjenester videre for å sikre styrets oppfølging av saker, og ellers være behjelpelig med oppfølging, om det var behov for det.

Med hensyn til kommunikasjonen med advokat så ble henvendelsen gjort av sameiet, og oppfattet av advokaten som henvendelse fra sameiet, som fakturerte sameiet. Styremedlemmet Hjelmark hadde reisefravær. Henvendelsen ble gjort for å få en avklaring av sameiets rettslige forpliktelser i forhold til avtalen med Apeland. Sameiet har betalt regningen på kr. 6.750,-. Dette er forsvarlig saksbehandling i samsvar med Eierseksjonsloven og vedtektene våre.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

Sak 5 j) Kjøring på gangveiene

Forslagsstiller: Cecilie Brewer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Er jeg den eneste som synes det er mye kjøring på gangveiene våre?

De siste årene, sikkert grunnet pandemien, har flere fått tjenester direkte levert på døren. Dette gjelder taxi, matlevering, varelevering, håndverkere etc .



Vi har parkeringsplasser rett ved bommene inn til sameiet og det er enkelt å spasere derfra til samtlige adresser i sameiet – tar max 3 minutter på det meste. Håndverkere kan lesse/losse av/på ved døren, for så å parkere sine biler på parkeringsplassen. Drosjene kan stoppe ved T- bane skiltet (dette gjorde de tidligere) eller ved parkeringsplassen eller slippes inn i garasjene (seksjonseierne må informere ved bestilling).

Vi hører om sameier som har en låst bom som f.eks. kan åpnes med en kode. Dette eller lignende, kan lett implementeres i vårt sameie.

Ber om at vi nå får en slutt på all motorisert trafikk på gangveiene/gressplenene i vårt sameie iht skilting.

Forlag til vedtak:

- 1. Styret utreder og gjennomfører tiltak på hvordan all motorisert trafikk på våre gangveier reduseres til kun nødvendig trafikk iht til skilting.**
- 2. Styret får en tidsfrist på 6 måneder for å iverksette dette tiltaket.**

Styrets innstilling:

Styret ønsker å nedsette en komite for å se på dette.

De regler sameiet har bør være klare nok og være tilfredsstillende.

Trafikk på internveiene må vi akseptere. Det viktigste er at beboerne selv er bevisste, og ved bestilling av tjenester gir klar beskjed og informerer om sameiets trafikkregler.

Likeledes må vi som sameiere også selv respekterer våre egne kjøreregler. Vi som sameiere må ha respekt for at vi er i ulike livssituasjoner, og vi må utvise respekt for dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styret vil nedsette en komite for å utrede saken. Det er da ikke behov for en tidsfrist.

Sak 5 k) Vibbo hjemmesider

Forslagsstiller: Cecilie Brewer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Hvorfor er ikke disse sidene oppdatert iht årsmøtevedtak 2021? Finner ikke kontaktinformasjon til forretningsfører.

Forslag til vedtak:

Kontinuerlig oppdatering av sameiets Vibbo sider en gang pr måned

Styrets innstilling: Det er beklagelig at noen mener at ikke all nødvendig informasjon er tilgjengelig på hjemmesiden, og at omleggingen fra den gamle hjemmesiden med oppdatering oppfattes som mangelfull. Forslag til forbedringer, og påpekning av mangler tas imot med takk. Oppdateringer må gjøres kontinuerlig. Styret vil fraråde at dette blir en oppgave som skal gjøres en gang pr. måned. Nedstengningen av den gamle hjemmesiden fra årsskiftet har gitt oss noen utfordringer som vi håper blir løst.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Sak 5 I) Blokkansvarlige

Forslagsstiller: Cecilie Brewer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Hvilken effekt og misjon har de blokkansvarlige?

Flere dobbeltfunksjoner i sameiet er også uheldig; blokkansvarlig og styreleder, blokkansvarlig og valgkomite.

I dagens dataverden, kommuniserer de fleste på mail eller på Vibbo

Forslag til vedtak:

Kommunikasjonsformen til styret er digital – enten mail eller via Vibbo. Blokkansvarlig ble opprettet i sin tid da man ikke var på den digitale plattformen. I 2022 er behovet for blokkansvarlig utdatert. Ønsker denne funksjonen opphevet.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke.

Sameiet har vedtatt på et tidligere årsmøte å ha bestemmelse om blokkansvarlige i ordensreglene. Forslaget som er fremmet må forstås slik at denne bestemmelsen foreslås opphevet. Styret har ikke drøftet nedleggelse av disse tillitsvervene, og var glade for å kunne avvikle møte i mars. Styret mener at ordningen med blokkansvarlige har vært et godt og viktig element i sameiet. Møtet som styret hadde med blokkansvarlige i mars ble gjennomført med god diskusjon også om hvordan vi skal arbeide fremover.

Sameiets organisering med blokkansvarlige har en funksjon for det praktiske samarbeid såvel som den sosiale kommunikasjon i sameiet. Funksjonen avlaster antall henvendelser til styret samtidig som det er en viktig funksjon i det daglige liv og kontakten i blokkene. Spesielt i forbindelse med inn- og utflytting har denne form for kontaktpunkt vist seg meget nyttig.

Nåværende styreleder hadde sitt første møte i styret 2. februar 2022. Det ble meddelt fratreden som blokkansvarlig for blokk 12. Ny blokkansvarlig tok plass medio februar 2022, også kunngjort ved oppslag.

Styret mener at det å ha verv som medlem i valgkomiteen ikke er til hinder for at vedkommende kan ha tillitsvervet som blokkansvarlig.

Styres forslag til vedtak:

Sameiets regler om blokkansvarlige oppheves ikke.

Sak 5 m) Tiltak for energisparing i sameiet**Forslagsstiller:** Sissel Elisabeth Breunig**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

Styret har henstilt til beboerne å begrense bruk av varmtvann på grunn av vinterens høye strømpriser. Disse forventes å forbli høye i lang tid fremover. Det er viktig for oss alle å redusere energiforbruket og finne tiltak som for fremtiden kan spare oss for høye strømgjeldninger, og derav økte husleier. Det finnes løsninger for å redusere strømforbruk og derav overskudd av produsert energi kan tilbakeføres til offentlig el-nett som f.x. solceller. Andre alternativer er solpaneler, og jordvarme, muligens også flere løsninger.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet pålegger styret å innhente informasjon og tilbud på energireducerende tiltak for sameiet, vurdere kostnader av de enkelte løsninger og hva de på lengre sikt kan gi av besparinger, både direkte og ved mulig salg av overskuddsenergi, samt hva de alternative tiltak vil innebære av tekniske løsninger ved gjennomføring.

Styrets innstilling:

Det vises til styrets beretning foran. Oppfølgingen av energibesparende tiltak er en viktig del av styrets arbeid som er sterkt vektlagt. En fullskala utredning og gjennomgang av alle alternative muligheter med tilbud vil være sterkt tid- og resurskrevende for sameiet, og det har vi ikke kapasitet og økonomi til nå.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget støttes ikke.

Sak 5 n) Sameiets internettavtale**Forslagsstiller:** Nina Åtland**Flertallskrav:** Alminnelig flertall**Sak 8. Sameiets internettavtale, gå over til fiber eller ikke, ref protokoll årsmøte 24.08.2021**

Saken gjelder hvordan vi skal dekke beboernes behov for tilgang til Internett og TV kanaler når dagens avtale med Telenor T-We går ut ved utgangen av 2021. Den forrige TV-avtalen med Telenor utløp 30.6.2020. Styret vurderte før utløpet av avtalen om vi skulle oppgradere det interne kabelnettet og installere nye fiberkabler til erstatning for de gamle koaks-kablene. Styret mente at en oppgradering ville være den beste løsningen, men før avtalen utløp kom det krav fra en gruppe seksjonseiere om at «spørsmålet om installering av nye fiberkabler og tilhørende arbeid og konsekvenser forelegges seksjonseierne i et årsmøte før det eventuelt inngås avtale om en oppgradering av det interne nettet». Fra andre seksjonseiere kom det forslag om at årsmøtet skulle gjøre vedtak om å installere nye fiberkabler. Siden det ikke ble noe årsmøte i 2020 hvor saken kunne behandles, valgte styret å forlenge avtalen med Telenor og løsningen med bruk av coax-kablene frem til 31.12.2021. Se innkallingen for fullstendig saksframstilling.

Omforent forslag til vedtak. Styrets og forslagstiller ble omforent om følgende:

«Styret gis i oppgave å innhente tilbud fra leverandører av TV- og Internett når dagens avtale løper ut den 31.12.2021. Ny avtale skal sikre god Internett-tilknytning og TV-pakke for sameierne. Tilbud

og styrets innstilling skal fremlegges for årsmøtet senest innen neste ordinære årsmøte 2022».

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styret har på nyåret tegnet en 3 års avtale med Telenor der dagens løsning videreføres. Det har vært advarsler mot å tegne så lange avtaler på en eksisterende avtale der leverandøren ikke investerer i en ny løsning. Styret skriver at vi nå har fått en avtale som gir oss en bredbånds hastighet på 100 mbps. Det gjelder kun nedlastning. Opplastning er fortsatt kun maks 10 mbps. Det betyr at for oss som fortsatt er yrkesaktive og avhengig av hjemmekontor er dette ikke bra. Jeg opplever at jeg må stenge video på Teamsmøter da det skaper hakking og frysing i møter og ved jobbing av migrering av store datamengder tar dette meget lang tid. Styret har her handlet imot årsmøtevedtaket fra august 2021.

Forslag til vedtak:

Vi kan ikke ha et styre som går imot et årsmøte vedtak. Dersom styret ikke følger vedtak fattet av årsmøte vil dette være mistillit og styret bør gå av.

Styrets innstilling:

Det vises til styrets beretning foran hvor det er redegjort for saken.

Kontrakt med Telenor er inngått, og styret mener det var den beste løsning vi kunne få til i den gitte situasjon. Styret legger til grunn at denne avtalen gir sameiet som helhet et meget bra opplegg. Avtalen gir oss tid til å starte en god prosess for å vurdere eventuelle større endringer, med intern planlegging, innhenting av konsulentbistand om nødvendig, anbudskonkurranse og gjennomføring.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

Sak 5 o) Riggplassen - ferdigstillelse

Forslagsstiller: Nina Åtland

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Riggplassen etter ferdigstilling av fasaderehabiliteringsprosjektet.

Da det ble laget parkeringsplasser foran blokk 10 før garasjerehabiliteringen, som senere ble benyttet til riggplass for fasaderehabiliteringen. Ved opprettelse av parkeringsplasser ble det informert om at dette området skulle settes tilbake igjen i samme stand som det hadde vært.

I fjor sommer ble det anlagt gressplen på dette område. Dessverre er ikke plenen blitt like jevn som den opprinnelig var og vi ser at det dannes en stor dam på plenen nå som snøen smelter. Det ble unnlatt å plante tilbake åtte prydbusker/trær som vi hadde langs etter gangveien ved blokk 10. Busker som ble fjernet under balkonger i blokk 10 er heller ikke erstattet. Vi ser mye unødig kjøring på gangveiene våre og store biler som kjører ut på våre plener for å snu. I tillegg ser vi biler som parkerer på våre plener.

I tillegg til at disse prydbuskene var pene, hindret de også kjøring og parkering på våre plener.

Forslag til vedtak:

Styret må lage en plan for å erstatte den beplantning som ble fjernet og skadet under rehabiliteringen av vårt sameie, og gjennomføre ny beplantning i løpet av vår/forsommer 2022.

Styrets innstilling:

De momenter som er nevnt er tatt vare på i grunnlagsmaterialet for de tiltak som styret ønsker å få gjennomført. Styret har ønsket bistand fra anleggsgartner for å få en helhetlig løsning. Utvikling og bruk av området som ble brukt til riggplass sees på i sammenheng med arbeidet med internveier, beplantning og adkomst til stabburet, og vi håper på hurtig avklaring, men kan ikke nå binde sameiet til spesifikke løsninger og tidsfrister. Styret vil se på muligheten for at enkelte tiltak kan gjennomføres også med innsats fra beboere, slik som gjort i fjor, bl.a. ved blokk 10 og 12.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagene støttes ikke, og styrets orientering tas til etterretning.

Sak 5 p) Stabburet

Forslagsstiller: Nina Åtland

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Stabburet

Vi ser at det har vært en del aktivitet i stabburet vårt etter at Generalstabens utstyr ble kastet ut fra Stabburet. Det er klare regler for hva styret kan vedta og hva de må ha et årsmøte vedtak på. Oppgradering er ikke vedlikehold, og krever et årsmøtevedtak på 2/3 flertall.

Sameiet vårt har akkurat vært igjennom store kostnader på to rehabiliteringsprosjekter. Flere saker står på vedlikeholdsplanen, (Soilrør, markterrasser, gjerder og søppel- og sykkelboder) for å bli behandlet og gjennomføres. Dette bør prioriteres i nærmeste fremtid.

1. Forslag til vedtak:

Styret må redegjøre for alle arbeider og kostnader de til nå har lagt ned i stabburet etter at Generalstabens utstyr ble fjernet.



2. Forslag til vedtak:

De som ønsker å utvikle stabburet videre og påføre ytterligere kostnader må danne «Stabburets venner» på lik linje som «Dukkestuens venner». Her kan man få inn årlig medlemskontingent og man kan søke legater om midler til bruk for videre arbeider med stabburet.

3. Forslag til vedtak

Om ikke forslag to blir vedtatt, så må styre behandle alt av oppgraderinger av stabburet på årsmøte der man må ha 2/3 flertall for å kunne sette i gang ytterligere oppgraderinger slik eierseksjonsloven krever. Alle planer om videre oppgraderinger må legges frem for sameierne i et årsmøte.

Styrets innstilling:

1) Det er brukt ca. kr. 210.000, - etter at det ble ryddet ut av stabburet. Styret har bevilget kr. 50.000, - til stabbursgruppen for 2022. De største utgiftene er relatert til utskifting og legging av nytt gulv i 1. etg, i 2021, ca. Kr. 82.000, -, opplegg for strøm til stabburet ble gjort samtidig med lysanlegget for ruinen i 2021, og kostet ca. kr. 70.000, -. Utgifter til arkitekt var i 2021 kr. 27.750, - for gjennomgang av hele stabburet etter råd fra byantikvaren. Innredning med klappstoler, gass, varme, innvendig strøm og belysning og brannslukningsapparat er senere gjort og det er i tillegg kommet gaver til innredningen fra seksjonseiere.

Hittil bokført innkjøpt i 2022: Klappstoler: 5 590,-; puter 1 203,-, spotlamper: 6 995,80; innvendig elektro: 16 400,-; Gass/varme 299,- pluss 1409,- for ovn.

2) Styret mener at å skille ut driftsansvar til en forening ikke er aktuelt idet vi må se hen til hvorfor sameiet kjøpte dette i sin tid, og sameiets interesser og forpliktelser. Dette er ikke til hinder for at det lages en venne/støtteforening som arbeider for gode løsninger i samarbeid med sameiet.

3) Sameiet har eieransvaret for stabburet, og må ta vare på dette. Vi kan ikke la det forfalle. Styret har ansvar for vanlig vedlikehold. Det er av stabburskomiteen påpekt mye som det antagelig må tas i. De som har engasjert seg for å ta vare på stabburet slik at det også kan bli til nytte for oss alle på lang sikt, har gjort en stor innsats.

For styret er det naturlig at større planer for rehabilitering og tanker om bruk etc. som vil kreve store investeringer blir grundig drøftet av styret, og styret er enig i at slik spørsmål kan være sak såvel for et beboermøte som for et årsmøte. Hva som foreslås til vedtak er avgjørende for spørsmålet om flertallskrav, og dette kan ikke låses på forhånd i et vedtak nå.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagene avvises.

Orienteringen om arbeid utført tas til etterretning.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av ett medlem til styret for 2 år
- b) Valg av to varamedlemmer til styret for 2 år
- c) Valg av et medlem til valgkomiteen for 2 år. Styrets innstilling for 2 år: **Martin Tandstad Ege, UA 51** (gjenvalg)

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2022

Alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 16. mars 2022

1 VERV PÅ VALG

Følgende verv er på valg på det ekstraordinære årsmøtet:

- **Styremedlem, to år**
- **Varamedlem, to år**
- **Varamedlem, to år**

Det er i sameiet tradisjon for varamedlemmer møter fast i styremøter og deltar aktivt i styrets arbeid.

2 KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Varamedlemmer Kirsti Jaer og Erik Høstmark Løve har meddelt valgkomiteen at de ikke ønsker gjenvalg.

På generelt grunnlag søker valgkomiteen å oppnå et styre som er representativt for sameiets demografi, representerer sameiets ulike blokker og kjønnsbalanse. Valgkomiteen har forut for det ordinære årsmøtet 2022 jobbet særskilt aktivt med å rekruttere yrkesaktive kvinner for å oppnå kjønnsbalanse.

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 likefullt 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.



3 VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Erling T. Eggen, Ullern Alle 57**

Eggen er i dag en del av styret og har stilt seg til disposisjon for sameiet videre.

Eggen er utdannet jurist og har mange års erfaring som advokat. I dag er Eggen pensjonist. Eggen besitter en kompetanse som er relevant for styret, og har over tid utvist stort engasjement for sameiet. Valgkomiteen har følgelig innstilt Eggen for gjenvalg.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Anita Moe Larsen, Ullern AM 53**

Larsen er utdannet innen kommunikasjon, PR og markedsføring fra Norges Markedshøyskole. Larsen er yrkesaktiv og jobber som kommunikasjonssjef i Norway Health Tech. Firmaet fokuser på implementering av innovativ teknologi i helsesektoren. Tidligere har Larsen jobbet som senior rådgiver innen media og kommunikasjon i Telenor Asia. Det er valgkomiteens vurdering at Larsen er en utmerket kandidat som vil bidra til å gjøre styret mer representativt for sameiets demografi.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Mia Harmenberg, Ullern Alle 49**

Harmenberg er utdannet jurist fra Stockholm Universitet med tilleggsutdannelse fra Australian National University. Harmenberg er yrkesaktiv, ansatt som manager i PWC og jobber med Compliance og Financial Crime Risk. Videre har Harmenberg arbeidserfaring innen bank og finans fra flere banker og firmaer både i Sverige og Norge. Det er valgkomiteens vurdering at Larsen er en utmerket kandidat som vil bidra til å gjøre styret mer representativt for sameiets demografi.

Godt valg!

Valgkomiteen ved Anne-C. Høstmark Løve, Per Engeseth og Martin Tandstad Ege



Generell orientering om sameiet

Vår Hjemmeside er vibbo/generallunden.no

Den gamle hjemmesiden www.generallunden.no er nedlagt

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. Sameiet og OBOS har her praktisert ulike krav til samtykke. De fleste seksjonseiere har nå samtykket i elektronisk kommunikasjon.

I sameiets eget epostopplegg og kontaktregister som er uavhengig av OBOS sitt, praktiserer vi at ved elektronisk henvendelse mv. så blir adressen registrert. Epostregisteret deles ikke med andre.

Det er viktig at OBOS og styret får beskjed om epostadresser og endringer i kontaktinformasjon. Seksjonseiere bes bruke opplegget på Vibbo.

Uteområdene

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

Håndverkere som foretar oppussing/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 utstedt ferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk), monteringsbevis (ildsted) og våtromsertifikat/garanti.

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 i husordensreglene.

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

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 og utstyr som modem og rutere tilhører Telenor og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting.

Elektriske kjøretøy

Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Tilknytning må avtales med sameiet. Vilkårene for dagens brukere finnes på Vibbo. Opplegget er under revisjon.

Nøkler og adgangsbrikker

All informasjon om bestilling og betaling av nøkler/brikker finnes på sameiets Nettsider, Vibbo. Alle bestillinger må forhåndsbetales.

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**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel, ved vannskade kr. 10 000,-. 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 syketransport, 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 sikringsskap. 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, (stoppekran for vann).

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

Arealet på 8,4 mål med stabbur, Ullern allé 79, og gårdsruiner fikk sameiet kjøpt 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.

Dukkestenen driftes av venneforeningen: «Den Gamle Dukkestues Venner».



Kontaktinformasjon: Se sameiets side på vibbo:
vibbo.no/generallunden, samt oppslagstavlen i hver oppgang

Styrets e-postadresse: styret@generallunden.no

Styrets postadresse:

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

Fakturaadresse: Sameiet har EHS

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: hedda.troan@obos.no
Kontaktperson: Hedda Trøan

Forsikringsavdelingen:

tel. 22 86 83 98
e-post forsikring@obos.no.

Innbetalingservice vedrørende fakturaer:

Tlf. 22 86 55 00
innbetalingsservice@obos.no

Eierskifte:

Tlf. 22 86 55 00
eierskifte@obos.no

Vaktmester:

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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