



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 169 106	12 741 907
Sum inntekter		12 169 106	12 741 907
Kostnader			
Lønnskostnad		1 182 775	1 903 437
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 008	
Annen driftskostnad		9 695 717	17 354 505
Sum kostnader		10 912 500	19 257 942
Driftsresultat		1 256 605	-6 516 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 670	42 320
Sum finansinntekter		43 670	42 320
Annen finanskostnad		163 748	133 259
Sum finanskostnader		163 748	133 259
Netto finans		-120 078	-90 939
Ordinært resultat før skattekostnad		1 136 528	-6 606 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 136 528	-6 606 975
Årsresultat		1 136 528	-6 606 975
Totalresultat		1 136 528	-6 606 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 528	-6 606 975
Sum overføringer og disponeringer		1 136 528	-6 606 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 326 333	6
Sum varige driftsmidler		2 819 118	1 492 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 819 118	1 492 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		521	-14 851
Andre fordringer		502 141	446 514
Sum fordringer		502 662	431 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 956 814	6 318 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 956 814	6 318 360
Sum omløpsmidler		7 459 476	6 750 023
SUM EIENDELER		10 278 594	8 242 814



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 848 246	2 711 719
Sum opptjent egenkapital		3 848 246	2 711 719
Sum egenkapital		3 848 246	2 711 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 119 298	4 220 413
Sum annen langsiktig gjeld		4 119 298	4 220 413
Sum langsiktig gjeld		4 119 298	4 220 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 185	694
Leverandørgjeld		1 370 000	351 242
Skyldige offentlige avgifter		74 903	69 852
Annen kortsiktig gjeld		864 962	888 895
Sum kortsiktig gjeld		2 311 049	1 310 683
Sum gjeld		6 430 347	5 531 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 278 594	8 242 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472137

Enheten

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

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 169 106	12 741 907
Sum inntekter		12 169 106	12 741 907
Kostnader			
Lønnskostnad		1 182 775	1 903 437
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 008	
Annen driftskostnad		9 695 717	17 354 505
Sum kostnader		10 912 500	19 257 942
Driftsresultat		1 256 605	-6 516 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 670	42 320
Sum finansinntekter		43 670	42 320
Annen finanskostnad		163 748	133 259
Sum finanskostnader		163 748	133 259
Netto finans		-120 078	-90 939
Ordinært resultat før skattekostnad		1 136 528	-6 606 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 136 528	-6 606 975
Årsresultat		1 136 528	-6 606 975
Totalresultat		1 136 528	-6 606 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 528	-6 606 975
Sum overføringer og disponeringer		1 136 528	-6 606 975



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 326 333	6
Sum varige driftsmidler		2 819 118	1 492 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 819 118	1 492 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		521	-14 851
Andre fordringer		502 141	446 514
Sum fordringer		502 662	431 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 956 814	6 318 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 956 814	6 318 360
Sum omløpsmidler		7 459 476	6 750 023
SUM EIENDELER		10 278 594	8 242 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 848 246	2 711 719
Sum opptjent egenkapital	3 848 246	2 711 719
Sum egenkapital	3 848 246	2 711 719
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 119 298	4 220 413
Sum annen langsiktig gjeld	4 119 298	4 220 413
Sum langsiktig gjeld	4 119 298	4 220 413
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 185	694
Leverandørgjeld	1 370 000	351 242
Skyldige offentlige avgifter	74 903	69 852
Annen kortsiktig gjeld	864 962	888 895
Sum kortsiktig gjeld	2 311 049	1 310 683
Sum gjeld	6 430 347	5 531 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 278 594	8 242 814



Organisasjonsnr: 971 481 595
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

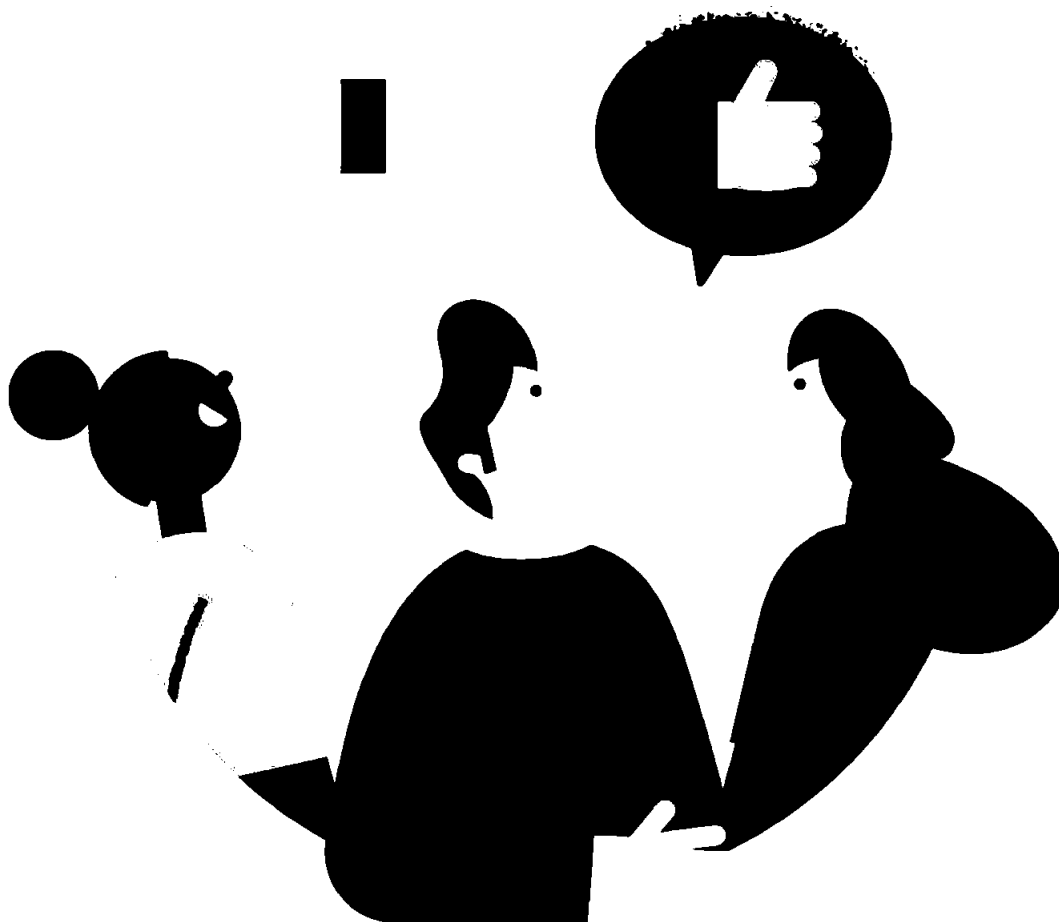
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

1208 Generallunden Boligsameie





Til seksjonseierne i Generallunden Boligsameie

Velkommen til årsmøte 28.mars 2023 kl. 18:00 på Lilleaker skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport med styrets beretning og regnskap for 2022. 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 kan avgis bare en stemme pr. seksjon.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten er bakerst i heftet og leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie
avholdes 28. mars kl. 18.00 på Lilleaker skole,
samlingsalen, 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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022 MED GODTGJØRELSE TIL STYRET

- a) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT

5. INNKOMNE FORSLAG – tatt inn som vedlegg

- a) Forslag fra styret om endring av Vedtektenes §§ 2 og 4 om råderett og vedlikehold
- b) Forslag fra Brewer og Johansen om trafikkutfordringer
- c) Forslag fra Ravlo
 1. Utsendelse av innkallinger til årsmøte
 2. Utsendelse av protokoller
 3. Utsendelse av planer
 4. Informasjon om fremdrift av arbeider.
- d) Forslag fra Ravlo
 1. Skilting av adkomstveier
 2. Innhente vurderinger om adkomstvei til UA 53-59

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg styreleder for 2 år.
- b) Valg av tre medlemmer til styret for 2 år.
- c) Valg av ett varamedlem for 2 år
- d) Valg av ett medlem til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 13. mars 2023
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang

Erling Torbjørnsson Eggen

Dag Inge Høy

Anita Moe Larsen

Christian Lorck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Hjemmesiden/Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte i året har vært:

Etter valgene på det ordinære årsmøtet 20. april 2022 fikk sameiet følgende tillitsvalgte:

Styret

Leder	Edvard Stang	2022-2023	Ullern allé 49
Styremedlem	Anita Moe Larsen	2022-2023	Ullern allé 53
Styremedlem	Erling Eggen	2022-2024	Ullern allé 57
Styremedlem	Christian Lorck	2021-2023	Generallunden 25
Styremedlem	Dag Inge Høy	2021-2023	Generallunden 21

Varamedlem	Asmund Wandsvik	2022-2024	Generallunden 21
Varamedlem	Mia Harmenberg	2022-2024	Ullern allé 49

Valgkomiteen:

Medlem	Martin Tandstad Ege	2022-2024	Ullern allé 51
Medlem	Per A. Engeseth	2022-2024	Ullern allé 73
Medlem	Anne Cathrine H- Løve	2022-2024.	Ullern allé 57

Styreleder John Ravlo fratradte 25. november 2021. Christian Lorck fungerte deretter som styreleder. 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. Styremedlem Mette Hjelmark trakk seg fra styret 17. april 2022.

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. I 2022 ble det innmeldt 16 eierskifter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

De største oppgavene til styret i året som har gått, har vært arbeid knyttet til avslutning og oppgjør etter fasaderehabiliteringen, utredning av forhold rundt internveiene og trafikk på sameiets område. Spesielt har arbeidet med å finne gode løsninger med hensyn til vektbelastning for kulverten mellom blokk 13 og 14 (UA 51-53) har tatt tid. Utskifting av branndører til garasjeanleggene har fortsatt, likeså utskifting av vinduer spesielt i gavlene. Arbeidet med vedlikeholds- og områdeplan har vært omfattende. Reguleringer på grunn av C-19 pandemien stilte utfordrende krav til god kommunikasjon spesielt i begynnelsen av året.

Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2022 vært avholdt 13 styremøter og to regnskapsmøter. Det har vært to møter med blokkansvarlige.

Årsmøtet

Årsmøtet i 2022 ble avholdt 20. april. Det ble avholdt med fysisk fremmøte. Dette fordi styret fikk svært mange tilbakemeldinger på at et digitalt møte ville skape utfordringer for mange. Det var fremmet mange forslag. Til en viss grad skyldtes dette pandemien de foregående år hvor behandling av flere saker ikke var praktisk mulig, samt at flere av forslagene ikke burde vært oppe på årsmøtet, men i stedet avklart med styret på forhånd. Dette medførte at årsmøtet 20. april vedtok fortsatt årsmøte som ble avholdt 11. mai for behandling av de resterende 7 forslag. Det medførte ekstra omkostninger for sameiet at vi ikke klarte å avvikle årsmøtet på en dag. Vi bør unngå så omfattende saklister i fremtiden.

Generalposten og rundskriv

Vi prioriterer å benytte de funksjoner som hjemmesiden Vibbo tilbyr, og ikke rundskriv på epost.

Generalposten er en enkel informasjonskanal som vi ønsker å fortsette med. I år er det sendt ut 9 nummer, og de gjenfinnes på hjemmesiden. Det er hyggelig at så mange i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon. Det sparer oss for mye arbeid og kostnader. De få som ikke har dette får papirutgave levert i postkassen.



Hjemmesiden Vibbo

Det meste av informasjonen fra de gamle hjemmesidene er overført til de nye web-sidene. Den nye løsningen har nok gjort det enklere å kommunisere med styret, samtidig som det er blitt lettere for styret å kunne informere og varsle seksjonseiere og beboere.

Denne nye hjemmesiden er OBOS-løsningen; Vibbo. Den vil være den viktigste informasjonskanalen fremover. De gamle hjemmesidene ble ikke vedlikeholdt siste halvår 2021. Arbeidet med å få Vibbo til å bli et godt og smidig verktøy for oss alle er en viktig oppgave nå.

Samarbeid med nabosameiene

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har ikke vært stor aktivitet, og vi har prioritert samarbeidet med Ullernskogen og Ullernparken. Dialogen er god.

Sameiet har samarbeidsavtale med Ullernparken og Ullernskogen om vaktmestertjenester. Dette fungerer bra. Ullernskogen har fra 2023 fått ny vaktmester.

Vi har avtale med Generallunden 8-14 om snørydding, og med Ullern allé 41 om utendørs vaktmestertjenester, og deling av utgifter med garasjeanlegg og energi/el-billading. Dette avregnes etter avtale. Det er avtale med boligene i Generallunden gjennom det et felles veilag med kostnadsfordeling for vedlikehold mv. Med Ullernskogen og Ullernparken er det fordeling av utgifter til grus, og med Ullernparken om felles container.

T- banen - støyskjerming

Vi har tidligere samarbeidet med flere av nabosameiene i en støygruppe som jobbet for støyskjerming mot Kolsåsbanen. Arbeidet startet opp i 2020. Sporveien har akseptert og montert noen støyskjermer, men ikke skjerming for den delen av banen som vender mot Generallunden, Ullern allé. Støymålinger er foretatt. Sameiets støygruppe fortsatte arbeidet alene i 2022. Vårt syn er at regelverket gir Sporveien adgang til å utvise skjønn i sine vurderinger, og at nabolovens regler skal tillegges vekt. Sporveien mener at målingene tilsier at støyen fra banen er innenfor det forsvarlige i samsvar dets regelverk. Vi har engasjert adv.fa. Kvale, og Sporveien bruker adv.fa. BÅHR. Sameiets interesser har vært ivaretatt av Erling Eggen med bistand fra Nils Sejersted. Hittil er våre utgifter til juridisk bistand på kr. 174 312,50. Vi er forsikret totalt i denne saken for kr. 350.000, -. Målsettingen er en minnelig ordning.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Etter 10 år her kjenner han eiendommen, bygningsmassen og menneskene veldig godt. Det er god støtte for styret. Styret har satt stor pris på hans innsats. Det er gjennomført medarbeidersamtale.



HMS

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

Brannsikring

Sameiet 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. Vi har i 2022 benyttet Firesafe på brannteknisk gjennomgang av bygningsmassen.

Hjelpemidler – branndører, døråpnere og trappeheis.

Hovedarbeidet med utskifting av branndører og døråpner-automatikk i garasjeanleggene ble fullført i 2021. I tillegg er ytterligere tre dører i sluser skiftet ut, og 3 dører bestilt for innsetting i 2023. Vi planlegger å forbedre fjernåpning av garasjeportene i 2023.

Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2022. Det har vært 6 forsikringstilfelle i 2022. To av disse som gjelder vannskader er ikke avsluttet.

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. Informasjon om tilknytning, vilkår og bruk er utlagt på Vibbo. Sameiet har i 2022 inngått avtale med selskapet Flexibility AS om drifting av anleggene, og betaling fra brukerne.

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. Deretter er det fakturert for strømutgiftene for ladning 2. halvår. Dette ble gjort i tillegg. Alt er betalt.

Omlegging av betalingssystemet i forbindelse med ny driftsavtale hadde noen vanskeligheter i starten, men synes nå å fungere tilfredsstillende. Flexibility benytter firmaet One.co som underentreprenør for montering av ladere og vedlikehold på anlegget. Vi har ikke fortsatt samarbeidet med Watt AS som leverandør, men holdt fast ved at vi skal benytte Zaptec-ladere. Ved oppstart viste det seg at det var mange feil ved de opprinnelige monteringen. Dette medførte ekstra kostnader for nødvendig oppgradering. Leveringstiden på ladere har vært svært lang i 2022, men er nå bedre.

Det å få til en så enkel, god og riktig avregning av strømforbruket for den enkelte bruker har vært en utfordring. Ikke minst på grunn av sterkt varierende strømpriser, ladesystemet

med såkalt smart-ladings funksjoner og varierende strømstøtte. Styret valgte en modell der brukeren betaler etter spot-pris på Nordpool-børsen for den tid det lades, og sameiet har ikke viderefakturert noe av det som faktureres sameiet på nettleie, herunder strømstøtte som krediteres der.

Dette var en relativt enkel måte å fakturere og administrere driften på. Sameiet gikk underskudd de første månedene, men etter syv måneders drift var det balanse. Strømstøtte og alle elementer i nettleiefakturaen er fra og med desember 2022 fordelt slik at alle sameiets målere for lading av el-bil er slått sammen, og fordelt ut fra energiforbruk på den enkelte bruker. Statlig strømstøtte er da inklusive i dette, trukket ut, og godskrevet den enkelte bruker.

Det er nå 60-ladebokser tilsluttet anleggene, og det er 45 aktive brukere av anlegget.

Vedlikehold og tiltak

Felleskostnader skal dekke løpende drift og, om mulig, akkumulere midler til nødvendige større tiltak i sameiet. For å få en bedre forståelse av fremtidige, nødvendige tiltak har styret engasjert Selvaag Prosjekt for å få innspill til en helhetlig vedlikeholdsplan. Forslag til tiltak har styret behandlet, og er benyttet i planleggingen av gjennomføring av nødvendige tiltak i årene fremover.

Arbeidet er utført i 2 etapper: «Tilstandsvurdering av bygninger og tekniske installasjoner», samt «Utbedringsmetoder av felles vann, avløp og våtrom». Disse behandler anbefalte tiltak på kort og lang sikt, opptil 5 år, med kostnadsestimater.

Noen av hovedpunktene som planene behandler er: vann og avløp, også med fokus på våtrom i seksjonene, energioptimalisering generelt og elektriske anlegg spesielt, varmtvannsanlegget, utvendig drenering, branntekniske forhold og rømningsveier. Styret vil bruke de utredninger vi har fått som underlag for de videre prioriteringer.

Pipeløp

Etter fotografering og gjennomgang av sameiets pipeløp besluttet styret i 2017 å rehabilitere de pipeløpene der man tydelig kunne se sprekkdannelser. Fordi man ofte ikke kan se alle sprekker ble det allerede den gang anbefalt å rehabilitere alle sameiets pipeløp. Grunnet høye kostnader valgte styret bare å ta de åpenbart nødvendige pipene. Styret besluttet høsten 2022 å ferdigstille dette arbeidet i 2023.

En del av problemene med våre piper er også at mange beboere får røyknedslag, enten fra egen røyk eller også naboers røyk. Nye pipeløp og innsetting av nye, moderne og tette ildsteder skal avhjelpe dette. I den grad man erfarer at det enkelte steder fortsatt trekker inn piperøyk, vil det kunne bli aktuelt å vurdere elektrisk vifte på toppen av pipeløpet. Dette vil vi avvente til vi får erfaring med de nye pipeløpene. Vifte vil også forbedre trekkforholdene for ildstedet.



Energioptimalisering

For varmtvannsberederne, som utgjør ca. 30 % av de totale strømutfgiftene, har vi nå prosjektbeskrivelse og kostnadsoverslag på hva det vil innebære å installere bergvarmepumper. Utskifting av berederne vil da også bli gjort. Hele prosjektet antas å ha en kostnad på ca. NOK 7 mill. Dette prosjektet er ikke ferdig beregnet ennå, bl.a. mht inntjeningstid. Uansett så vil de tre eldste berederne bli skiftet ut i 2023.

Solcellepaneler på tak er under vurdering, og vi avventer innspill fra leverandør.

Heis

Sameiets reviderte avtale med Otis inngått i 2021 om vedlikehold er meget mer begrenset enn den tidligere fullservice-avtalen inngått in 2016. Det har vært flere driftsstanser som da betales for hver gang noe skjer. Utgiftene i 2022 har vært kr. 431.705, - I dette ligger også at alarmsystemet for heisene er fornyet og modernisert for kr 233.750, -. Denne oppgradering måtte gjøres på grunn av utfasing av kobbernettet for alarmtelefon.

Garasjerehabiliteringen

Reklamasjonssaken for arbeid utført er forlikt. Det kan være noe etterarbeid. Dette blir vurdert våren 2023 i forbindelse med femårs-befaringen.

Fasaderehabiliteringen

Dette var 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. En del arbeid som gjensto med markterrassene og utskifting av gjerder er tatt over driften i 2022. Med dette anser styret rehabiliteringsprosjektet som avsluttet.

Uteområdene

Det har vært jevn og god aktivitet i ulike grupper i sameiet.

Vi har fått belysning rundt ruinene. Vedlikehold av grunnmuren og beplantningen rundt har vært fint fulgt opp av ruigruppen vår. Vedlikehold ble gjennomført i 2022.

Det er plantet kirsebærtrær langs veien mellom blokkene langs Ullern Alle og stabbursplen til erstatning for trær fjernet da området ble brukt for parkering i forbindelse med garasjerehabiliteringen og senere fasaderehabilitering. Det ble besluttet å la blodbøken ved blokk 14 og lønnetreet på nedsiden av denne blokken bli stående.

Stabburet fikk nytt gulv i 1. etasje, det er forbedret strømtilførsel og belysning. Noe innredning er kommet på plass. Ny og bedre adkomstvei er blitt anlagt. Stabbursgruppen har vært driftig og startet opp med mange ulike arrangement, fra bibliotek til fredagspils og jazzkonsert, kunstutstillinger og foredrag. Høstens møte med blokkansvarlige ble holdt i Stabburet.



Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med individuell innsats over en uke. Oppslutning og innsats var meget bra. Det var stor oppslutningen ved stabburet i høst da vi avsluttet med sosialt samvær rundt grillen.

Grønn Gruppe har til glede for mange fortsatt arbeidet med å etablere blomsterbed og stelle blomster-beplantningen i sameiet.

Vi har hatt befaringer og hjelp fra Bar Bakke, Hageform og Trepleie i 2022. Styret besluttet at vi går videre på egen hånd basert på de innspillene vi har fått.

Internveiene

Svingene mellom Generallunden og blokkene 14 og 15 (UA 53/55 – 57/59)) er utbedret slik at større kjøretøy inklusive Brann- og redningsetatens tunge biler kan komme frem, og da via Generallunden for adkomst til disse to blokkene. Kulverten mellom blokk 13 og 14 (UA 51-53) kan ikke benyttes for disse bilene. Etter tilbakemelding fra etaten i mars 2023 vil arbeidet med skilting bli igangsatt.

Ettersom det i lengre tid har vært økende trafikk på våre gangveier, til dels med ikke-legitim kjøring, vedtok styret 19. mai å opprette en trafikk-komité for å gjøre en vurdering for styret. Dette arbeidet er av-rapportert. Sameiet vil i en prøveperiode frem til sommeren forsøke å forbedre seksjonseieres holdning og ansvar for bruk av internveiene.

I begynnelsen av 2023 ble det sendt ut en oppfordring til alle seksjonseiere om å skjerpe egen adferd og minne leietagere på de reglene vi allerede har i våre Husordensregler. Styret henstiller til at alle er bevisste på ikke-legitim motorisert ferdsel. Det største omfanget ser ut til å ha sammenheng med varetransport, både i det daglige og i tilknytning til oppussing eller andre tjenester og leveranser. Vi håper på en forbedring av framover, slik at sameiet slipper å innføre rigide hinder.

Vi har ikke videreført samtaler med Renovasjonsetaten om nye løsninger. Det er ikke kommet henvendelser derfra om slikt heller. Deres biler skal ikke kjøre over kulverten. De benytter garasjeanlegget blokk 12-15, Ullern allé 47 – 59.

TV-Bredbånd

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. Oppstrømhastighet kan økes fra standarden på 10 til 50 mbps.

Som forberedelse til forhandling av ny avtale i begynnelsen av 2025, er det etablert en komite for TV-BB: Asmund Wandsvik, Christian Erlandsen og Steinar Larsen med Jan Cato Halsaa som medhjelper for å sikre kontinuitet fra forrige utredning. De har gjennomgått forrige rapport, og dagens leveranse fra Telenor. Vurderingen så langt er at sameiet i dag har nok kapasitet og hastigheter til å dekke selv ekstreme behov til en fordelaktig pris.



Ultimo februar 2023 har Telenor henvendt seg til oss om en eventuell utskifting av coax-kabler til fiber. Dette følges nå opp av styret.

Generelt.

Det er stor oppussings- og renoveringsaktivitet spesielt ved kjøp/salg av seksjoner, noe som har medført uønsket og belastende støy for mange. Stort sett har våre regler vært fulgt og naboer fått forutsigbarhet. Det er viktig at det blir varslet om støyende arbeider, at avfall i sekker og containere blir fjernet med jevne mellomrom, og at det holdes god kontakt med vaktmester. Våre heiser er personheiser, og ikke vareheiser, og dette må seksjonseier ta hensyn til ved oppussing, inn- og utflytting.

Oslo, 28. februar 2023
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/S/

Erling Torbjørnsson Eggen/S/

Dag Inge Høy/S/

Anita Moe Larsen/S/

Christian Lorck/S/



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 12.169.106,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 10 912 500, mot budsjett 10 333 000, - I dette er utgiftsført istandsettelse av gjerder og markterrasser ca. kr. 800.000, - etter fasaderehabiliteringen og utbedring av svinger, asfaltering og drenering med ca. kr. 562.000, -, samt elektroarbeid for strøm til tak. Kostnadene for strøm ble lavere enn budsjettet, idet sameiet har mottatt strømstøtte.

Resultat

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 1 136 528, og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke resultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 148 427

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.305.000.

Etter sameiets store rehabiliteringsprosjekt i 2020/21 har styret lagt vekt på ikke å bruke store midler på større prosjekter i året som er gått. Dette innebærer at kostnadene i regnskapet for 2022 i stor grad er de faste driftskostnadene som påløper for å drive sameiets eiendom og bygningsmasse.

Rehabilitering av pipeløp

Dette prosjektet er omtalt foran, og besluttet gjennomført til en kostnad som vi anfører å være ca. 25% rimeligere pr. pipeløp enn de enkeltvise utskiftingene vi har sett i det siste. Dette prosjektet preger vårt vedlikeholdsbudsjett for 2023, og utgjør totalt kr. 4,3 mill.

Garasjeporter

2G telefonsystemet for åpning av portene er besluttet nedlagt fra 2024/25. Vi skifter i 2023 til 4G.

Gavlvinduer

Vi følger den plan som er lagt for utskifting av gavlvinduer. I 2022 ble det ikke skiftet gavlvinduer. Budsjettet tar sikte på 5 vinduer i 2023 til en total kostnad på kr 60.000. I 2024 planlegges det å skifte ut et større antall.

Trafikk

Styret har startet en kampanje for bevisstgjøring av seksjonseierens ansvar for overholdelse av våre ordensregler § 4. Dersom situasjonen ikke blir bedre vil styret vurdere sterkere tiltak. Dette kan innebære større investeringer i nye typer bommer og andre tiltak.

Kulverten

Selvaag Prosjekt har gjort en vurdering av konstruksjon og kostnad for forsterkning av kulverten slik at den kan tåle 7,5 tonn. Dette prosjektet er av Selvaag anslått til NOK 2,45 mill. Styret vil vurdere om behovet for en slik forsterkning er til stede.

Vannrør - forbruksvann

Det er hentet ut rørprøver fra varmt- og kaldvannsrør for laboratorieanalyse hos SINTEF og vurdering av restlevetid. Dette for å få et godt bilde av situasjonen, både for rørene i fellesanlegget og i seksjonene, slik at vi får et bedre grunnlag for planleggingen av det videre vedlikeholdsarbeidet for seksjonseiere og hele sameiet. Det er allerede avdekket tegn til kritisk korrosjon på grenrør flere steder, både på varmt- og kaldtvanns tilførselsledninger frem til stoppekran. Et fremtidig prosjekt med utskifting av alle sameiets

rør vil være meget omfattende. Vi må regne med at det er tilsvarende angrep i seksjonenes våtrom og røropplegg. Seksjonseierne oppfordres på det sterkeste til å rehabilitere røropplegget. Vi arbeider med dette prosjektet videre.

Avløpsrør

Det vil bli vurdert spyling og kamerakontroll av stigerørene/stammene for å kartlegge behov for rørfornyning med re-lining metoden av bunn- og uttrekksledninger, dvs avløpsrørene i bakken ut til kommunal kum.

Varmtvannsberedere

Det er besluttet at beredere i blokk 15 skal skiftes ut i 2023. Det er budsjettert med kr. 300.000, -.

Brannsikring

Det er planlagt å skifte ut tre branndører. Sammen med en del mindre tiltak er det lagt inn kr. 100.000 for dette.

Diverse

Det er avsatt kr. 50.000 for reparasjon og utskifting av sykkelbod-tak ved blokk 16 og 17. Beplantning foran blokk 10 mot Ullern Allé er bestilt og budsjettert med kr. 70.000, -. Dette er til erstatning for busker mv. som ble ødelagt under fasaderehabiliteringen. Det er ikke budsjettert noe konkret for stabburet. Postkasse-modulene kan trenge utskifting, men vil neppe bli prioritert i inneværende år. Vi vil vurdere reparasjoner og istandsettelse av inngangspartiene. Styret har ikke prioritert plan for fremtidige avfallshåndteringen med f.eks. nedgravde containere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 23,4 % for vann og avløp og 13 % for renovasjon. Feiegebyret går ned med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser og øker jevnlig.

Energikostnader

Energikostnadene har holdt seg høye det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men at strømstøtten blir videreført, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og sparing. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er varslet økt av Tryg med 10 % for 2023.



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 fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023. Økningen gjelder for postene felleskostnader, heis, samt leie av sameiers parkeringsplasser og boder.

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 2022, 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 2022 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, 7. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VCV8H-06PKP-55F5-LVHHD-APAX6-NGHHP



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 932 573	11 697 320	11 976 000	13 938 000
Innbetalinger		0	308 409	0	0
Ladeinntekter EL-bil		123 156	0	0	100 000
Andre inntekter	3	113 377	736 178	200 000	75 000
SUM					
DRIFTSINNTEKTER		12 169 106	12 741 907	12 176 000	14 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-952 775	-1 024 137	-1 079 000	-1 137 000
Styrehonorar	5	-230 000	-408 300	-230 000	-350 000
Avskrivninger	14	-34 008	0	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-12 370	-12 400	-13 000	-13 000
Andre honorarer		0	-471 000	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-260 855	-254 480	-260 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-285 263	-561 511	-308 000	-310 000
Drift og vedlikehold	8	-3 999 350	-11 557 664	-2 245 000	-6 305 000
Forsikringer		-662 310	-634 950	-666 000	-731 500
Kommunale avgifter	9	-1 198 593	-1 224 788	-1 284 000	-1 435 000
Energi/fyring		-1 428 682	-1 415 750	-2 500 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 063 595	-1 008 980	-1 038 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-784 699	-683 982	- 630 000	-631 000
SUM					
DRIFTSKOSTNADER		-10 912 500	-19 257 942	-10 333 000	-14 027 500
DRIFTSRESULTAT		1 256 605	-6 516 036	1 843 000	85 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 671	42 320	0	0
Finanskostnader	12	-163 748	-133 259	-126 000	0
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-120 078	-90 939	-126 000	0
ÅRSRESULTAT		1 136 528	-6 606 975	1 717 000	85 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 606 975		
Til opptjent egenkapital		1 136 528	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	13	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	14	1 326 333	6
SUM ANLEGGSMIDLER		2 819 118	1 492 791
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63 653	476
Kundefordringer		521	-14 851
Forskuddsbetalte kostnader		438 488	441 730
Andre kortsiktige fordringer		0	4 308
Driftskonto OBOS-banken		1 869 730	765 913
Skattetrekkkonto OBOS-banken		40 577	37 655
Sparekonto OBOS-banken		4 189 029	4 653 170
Innestående i andre banker		857 478	861 622
SUM OMLØPSMIDLER		7 459 476	6 750 023
SUM EIENDELER		10 278 594	8 242 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	3 848 246	2 711 719
SUM EGENKAPITAL		3 848 246	2 711 719
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 119 298	4 220 413
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 119 298	4 220 413
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		793 617	550 653
Leverandørgjeld		1 370 000	351 242
Skyldige offentlige avgifter	17	74 903	69 852
Påløpte renter		1 185	694



19

Generallunden Boligsameie

Underregnskap 1		0	43 020
Annen kortsiktig gjeld	18	71 345	295 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 311 049	1 310 683
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 278 594	8 242 814
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28. februar 2023
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/S/ Erling Torbjørnsson Eggen/S/ Dag Inge Høy/S/
Anita Moe Larsen/S/ Christian Lorck/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 KLASIFISERING 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

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	10 227 559
Internett	806 400
Heisutg.	670 880
Kabel-tv	158 592
Parkering	83 536
Bod	25 730
Nedbetaling	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 978 697

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-46 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 932 573

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	1 250
Viderefakturert andel container	19 721
Innbetalt for dugnad	10 200
Fakturert administrasjonskostnader ELBIL	2 967
Flyttegebyr	10 000
Regnskapskorrigeringer	100
Salg av nøkler	26 300
Salg av traktorutstyr	10 998
Fakturert vaktmestertjenester	25 934
Innbetalt veilag	5 907
SUM ANDRE INNTEKTER	113 377

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-638 649
Overtid	-61 710
Påløpte feriepenger	-71 437
Fri bil, tlf etc.	-5 045
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-160 272
Pensjonskostnader innskudd	-15 841
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-1 606
SUM PERSONALKOSTNADER	-952 775

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 01 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha



tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 871, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 370.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-138 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 629
Selvaag Prosjekt AS	-56 250
Andre konsulenthonorarer	-51 734
SUM KONSULENTHONORAR	-285 263

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-631 623
Drift/vedlikehold VVS	-211 623
Drift/vedlikehold elektro	-448 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 681 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-594 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-289 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 469
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 846
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 510
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-8 285

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-3 999 350****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 078
Vann- og avløpsavgift	-776 353
Feieavgift	-35 055
Renovasjonsavgift	-378 107

SUM KOMMUNALE**AVGIFTER****-1 198 593****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-73 532
-----------	---------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 638
Verktøy og redskaper	-1 855
Driftsmateriell	-76 634
Vaktmestertjenester	-15 000
Renhold ved firmaer	-390 241
Andre fremmede tjenester	-53 947
Kontor- og datarekvisita	-20 496
Trykksaker	-11 821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 871
Andre kontorkostnader	-1 399
Telefon, annet	-11 194
Porto	-1 920
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 179
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-42 189
Bilgodtgjørelse	-4 498
Reisekostnader	-1 422
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-4 232
Velferdskostnader	-30 551
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-784 699

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 859
Renter bank	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 047
SUM FINANSINNTEKTER	43 671

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 748
SUM FINANSKOSTNADER	-163 748

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



23

Generallunden Boligsameie

Avskrevet tidligere	-23 457	1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	106 875	
Avskrevet tidligere	-106 874	
Avskrevet i år	-1	0
Traktor		
Tilgang 2022	1 360 337	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-34 008	1 326 332
Utstyr til traktor		
Kostpris	46 000	
Avskrevet tidligere	-45 999	
Avskrevet i år	-1	0
		1 326 333
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 010

**NOTE: 15
EGENKAPITAL**

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	723 510		1 716 823	2 711 719
Årets resultat	0		1 034 028	1 136 528
Pr. 31.12.2022	723 510		2 750 851	3 848 246

**NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

779 587

Nedbetalt i år

101 115

-4 119 298

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 119 298

**NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**



Forskuddstrekk	-40 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 326
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-74 903

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-71 437
Gebyrer	92
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-71 345

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 5 A - Endring i vedtektene §§ 2 og 4 - bruksrett til markterrasser

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3 flertall

Styret mener det er riktig å få skrevet inn i vedtektene den eksklusive bruksrett som seksjonseiere har til markterrasser tilknyttet deres seksjon.

Styret fikk i 2021 utredet enkelte rettslige spørsmål i tilknytning til seksjonseieres råderett over, samt rettigheter og plikter knyttet til markterrassene. Adv.fa. Dalan ved adv. Jan Erik Nielsen utredet dette. Hans betenkning ble sendt seksjonseierne høsten 2021.

Konklusjonen var at en slik tilknyttet markterrassene er etablert i samsvar med tidligere lovgivning og bruksrett etter sin karakter forutsatt å være varig, og må ansees som en stiftelsesforutsetning. Det fremmes derfor forslag om et nytt 6. ledd i vedtektenes § 2 råderett, og et nytt 5. ledd i § 4 om vedlikehold. Styret har hatt bistand av adv. Nielsen om utformingen av forslagene.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 2 gis et nytt 6. ledd:

«Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til terrasser og balkonger/verandaer tilknyttet den enkelte bruksenhet. For markterrassene på terrassiden gjelder bruksretten t.o.m. betong blomsterkasse. For markterrasser på balkong/verandasiden gjelder bruksretten frem til felles gjerde.»

Vedtektenes § 4 gis et nytt 5. ledd:

«Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter videre innsiden av terrasser og verandaer. Dette gjelder særlig plikt til å fjerne is og snø, og holde sluk åpne, slik at skade på andre bruksenheter og fellesareal unngås. Seksjonseiere med markterrasse har den innvendige vedlikeholdsplikten av markterrassen innenfor bruksrettsområdet som fremgår av vedtektenes § 2. Dette omfatter bl.a. plikt til å sørge for at beplantning/vegetasjon holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.»

Nærmere om begrunnelsen for forslagene:

Sameiets bebyggelse er seksjonert i 1982, dvs. før vi fikk den første eierseksjonsloven av 1983. Seksjoneringer på dette tidspunkt skjedde på grunnlag av en ikke lovfestet tinglysningspraksis godkjent av Justisdepartementet. Vanlig praksis på dette tidspunkt var

at terrasser både på og over bakkeplan, samt balkonger, ikke ble inkludert innenfor seksjonsgrensene, som gjerne kun omfattet selve boligen.

Seksjoneringsmessig er med andre ord da terrassene del av fellesareal. Den fysiske innretningen ved at kun seksjonseier har tilgang til terrassen som er tilknyttet den enkelte bolig tilsier imidlertid at terrassen naturlig nok utgjør del av det areal seksjonseier har eksklusiv råderett over.

Eierseksjonsloven av 1983 åpnet ikke for å legge deler av bakkeplan til del av en seksjon. Derfor ble vanligvis slik eksklusiv råderett over areal utenfor seksjonsgrensene basert på avtale mellom seksjonseierne, nedfelt i vedtektene og/eller gjennom et såkalt bruksreglement. Det er ikke gjort i vårt sameie.

Muligheten for å opprette såkalte tilleggsdeler på bakkeplan til seksjonene kom først ved eierseksjonsloven av 1997. Loven av 1997 innførte også en bestemmelse om at seksjonseiers eksklusive råderett over fellesareal skal være midlertidig og være vedtektsfestet. Det er ikke gjort i vårt sameie.

Ved den nye eierseksjonsloven av 2017 er det innført en bestemmelse (esl § 25) som sier at enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealer maksimalt kan vedtektsfestes til å gjelde i 30 år. Denne bestemmelsen er imidlertid ikke til hinder for at årsmøtet vedtar nye perioder for 30 år.

Denne begrensningen gir heller ikke uten videre noen rett for sameiet til å endre råderetten til terrasser på fellesarealer, som er etablert i samsvar med tidligere lovgivning og etter sin karakter er forutsatt å være varig slik en tilknyttet terrasse vil ha karakter av. Etableringen av terrassene på ovennevnte grunnlag må nok anses nærmest som en stiftelsesforutsetning som ikke ensidig kan endres uten samtykke fra de berørte seksjonseiere.

Styret legger til grunn at markterrassene slik de ble etablert av utbygger, og overtatt av de opprinnelige seksjonseierne innebærer en varig råderett for seksjonseier, som ikke kan endres av et flertall uten tilslutning fra den seksjonseier som blir berørt. I så måte kommer ikke markterrassene i noen vesentlig annen situasjon en terrassene for øvrig i sameiet, som er knyttet til den enkelte seksjon.

Sak 5 B - Trafikkutfordringer på interne gangveier

Forslagsstillere: Cecilie Brewer, Tonje Johansen

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Gjennom mange år, spesielt de siste, har det vært mye kjøring på våre gangveier, hvor bilene både rygger uten gode siktforhold og kjører for fort.

På årsmøtet i 2022 ble det fremmet forslag om å få montert en låsbar fysisk hindring – en veibom som kun beboere, utrykningskjøretøy, pasienttransport, post- og avisleveranser og tilsvarende kunne åpne for nødvendig trafikk. Dette for å hindre uønsket og farlig kjøring på våre interne gangveier. Flere seksjonseiere fortalte på møtet at de plages av den

utbredte kjøringen på sameiets gangveier. Flere hadde opplevd farlige hendelser (nestenpåkørsler). Kjøringen har tiltatt de senere årene, og foregår særlig på gangveiene i området mellom blokkene 10/11 og 12/13/14.

Styret ønsket å nedsette en trafikk-komite som skulle utrede saken. Komiteen skulle se på hvordan trafikk på våre gangveier kunne reduseres til kun nødvendig trafikk i henhold til skilting. Forslagsstiller aksepterte dette.

Det ble nedsatt en trafikk-komite, som gjorde en grundig utredning vedrørende nødvendig og ikke nødvendig kjøring på våre gangveier, samt økonomiske forhold. Trafikk-komiteen leverte en detaljert rapport til styret i oktober 2022. Styret var meget fornøyd og takknemlig for rapporten.

Rapporten, på bestilling fra styret, foreslår flere tiltak:

- Dagens ordensregler bør utdypes - det bør fremgå hvordan ulik kjøring/levering/henting ønskes utført, ikke bare hva som ikke er lov. Trafikk-komiteen har i sin rapport laget et forslag til utdypende vedlegg til ordensregler (se vedlegg «Regler for ferdsel med kjøretøy på sameiets gangveier»).
- Informasjonskampanje til sameierne om kjøreregler på våre gangveier, jfr ordensregler.
- Skiltingen ved sameiets tilkomstveier bør endres. Det er mye tekst og mange gidder dermed ikke å lese dem. Legitim kjøring mistolkes. Skilt for taximøtepunkt bør vurderes.
- Sameiet har flere fartshumper- noen flere kan synes fornuftig for å holde farten nede. Dette anbefales spesielt på gangveien forbi Stabburet.
- En låst veibom vil kunne bidra til å redusere innkjøring av diverse vareleveranser mm. Bommen bør åpnes manuelt med brikke, og ikke via mobil/app av seksjonseier. Dette for å høyne terskelen for å åpne bommen for unødvendig og potensielt farlig kjøring. Immobile beboere som har fått godkjenning av styret, vil ha tilgang til å åpne bommen med app. Tilsvarende automatisk tilgang vil utrykningskjøretøy/ambulanser og vaktmester ha. En låsbar elektrisk veibom koster rundt Kr 100 000,- ferdig installert. Telekostnader (GSM-løsning) Kr 300 – 400,- pr. mnd. Service vil komme i tillegg på ca Kr 3 200,- pr. år.

Hovedproblemet anses å være mat- og varelevering, taxi og privatkjøring. Når man bestiller varer på nett, får man ofte ingen mulighet til om å informere om sameiets kjøreregler til transportør/ leverandør. Transportøren dytter dermed opp dagens veibom, og kjører inn av makelighetshensyn.

En elektrisk veibom vil benytte samme brikkeløsning som garasjeportene og inngangsdørene. Derav vil dette ikke medføre noe merarbeid for styret/vaktmester da brikkene kodes via et program på internett.

Lite av det rapporten fra trafikk-komiteen konkluderte med, har hittil blitt delt med sameierne. Styret har i disse dager startet med en informasjonskampanje for å bevisstgjøre sameierne, slik at uønsket trafikk på gangveiene reduseres. Det er planlagt å ta et oppsummeringsmøte sammen med de blokkansvarlige før St Hans, for å evaluere effekten av kampanjen.

Vi ønsker at styret setter igang flere tiltak enn dette.



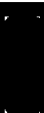

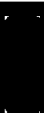




Regler for ferdsel med kjøretøy på sameiets gangveier

Det ønskes minst mulig kjøring på området, for å skape trivsel samt forebygge ulykker.
All ferdsel skal skje i gangfart.

Privatkjøring med - varer/gods - hente/bringe folk (taxi, TT-kjøring, pasientreiser; se lenger ned)	Skal ikke foregå på sameiets gangveier. Gjøres via garasjen hvis behov. Kan kjøre helt til oppgangsdør i garasjen og stå der, men kun kortvarig siden parkerte biler kan trenge å komme ut. Hvis bilen forlates, skal telefonnummer legges synlig i bilvinduet. <u>Unntak:</u> 1) Beboere som ikke har mulighet for å forflytte seg ned til garasje, kan kjøres på gangveiene. 2) UA 57-59 kan kjøre på gangvei frem til døren, såsant de kjører via garasje og ut i enden av blokk 14. (UA57-59 har ikke garasje i kjeller.)
Pakkelevering/ matlevering	Skal ikke foregå på sameiets gangveier. Slik kjøring skal stoppe ved bom inn til sameiets område. Beboer kontaktes for henting ved bom, eller levering foregår videre til fots (f.eks. vha tralle). Hvis bilen forlates, skal den stilles på gjesteparkeringsplassen. <u>Unntak:</u> 1) Leveranser av tunge varer (eks større møbler), kan kjøres på gangveiene. Gjelder også volumiøse leveranser som ikke kan transporteres vha tralle. Beboer bør helst dirigere kjøringen manuelt. Obs leveranser til UA53-59 må tas inn via gangvei fra Generallunden (pga 3 tonn-grense på garasjetak mellom blokk 13 og 14). 2) Immobile beboere kan evt søke styret om dispensasjon for matlevering o.l.
Isbilen/ Fiskebilen o.l.	Skal ikke kjøre på sameiets gangveier. Bilene kan stå på snuplassen i enden av Ullern allé, evt utenfor bommen i Generallunden. Gangveiene er private, og slik trafikk kan derfor nektes.
Hjemmetjeneste	Skal ikke kjøre på sameiets gangveier. Skal parkere på gjesteparkeringsplassen ved UA77 el. Generallunden.
Syklister/sparkesyklister (elektriske og vanlige), rullebrett/«onewheels»	Får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Ferdsl skal skje i gangfart, også for disse.
Håndverkere og liknende servicepersonell	Får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Men de skal IKKE parkere/bli stående på gangveier eller gressplen. - De kan losse av verktøy mm, og så kjøre bilen til nærmeste gjesteparkeringsplass. Øvrig verktøy de etterhvert trenger, går de til bilen på P-plassen og henter. - Sagkrakk o.l. skal IKKE settes opp på/ved gangvei, men tas opp i leilighet/på balkong. - Hvis bilen forlates, skal telefonnummer legges synlig i bilvinduet. - Håndverkere som total-renoverer leiligheter ifm kjøp, kan få låne garasjebrikke fra beboer, og bruke dennes parkeringsplass i garasjen. <u>Unntak/bearensning:</u> Beboere i blokk 14 og 15 (UA 53-59) bør lede slik trafikk via garasjen, og ut på enden av blokk 14. Parkering av bilen kan så gjøres på de 2-3 gjesteparkeringsplassene utenfor blokk 14.



Transport via profesjonelle aktører ifm oppussing <i>(eks: materialer inn, bygningsavfall vekk)</i>		Biler som er for store til å komme inn via garasjeport, og som skal levere/hente tunge ting får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Mindre biler tas fortrinnsvis inn via garasje. Hvis bilen forlates, skal telefonnummer legges synlig i bilvinduet. Obs storbil-kjøring til/fra UA53-59 må tas via gangvei fra Generallunden (pga 3 tonn-grense på garasjetak mellom blokk 13 og 14).
Inn- og utflytting/ «flyttelass»		Får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Telefonnummer skal legges synlig i bilvinduet, for at ambulanser/ TT-drosjer etc skal kunne komme raskt i kontakt med bilfører, og få fortgang i flytting av bilen. Obs tyngre kjøring til/fra UA53-59 må tas via gangvei fra Generallunden (pga 3 tonn-grense på garasjetak mellom blokk 13 og 14). <u>Unntak/begrensninger:</u> Beboere i blokk 14 og 15 (UA53-59) bør om mulig lede småbil-trafikk via garasjen, og ut på enden av blokk 14; for å begrense kjøring på gangveiene.
Vanlig taxikjøring		Skal ikke foregå på sameiets gangveier. Taxien skal stoppe ved bom inn til sameiets område («Møtepunkt taxi» er markert med skilt), evt annet sted (butikk/T-bane-stasjon e.l.). Beboer/besøkende går dit/derfra. Personer med dårlig gangfunksjon/ annen funksjonsnedsettelse, kan hentes/bringes via garasjen. Beboer kan ringe og åpne garasjeporten fra sin leilighet. <u>Unntak:</u> 1) Store taxier som skal hente personer med dårlig gangfunksjon/ annen funksjonsnedsettelse, kan kjøre på gangveiene. Obs store taxier til/fra UA53-59 må tas via gangvei fra Generallunden (pga 3 tonn-grense på garasjetak mellom blokk 13 og 14). 2) Vanlige taxier som skal bringe/hente person med dårlig gangfunksjon/ annen funksjonsnedsettelse til/fra UA 57-59, kan kjøre på gangvei frem til døren, såsant de kjører via garasjen og ut i enden av blokk 14 (de har ikke garasje i kjeller). Beboer kan ringe og åpne garasjeportene fra sin leilighet.
TT-kjøring / Pasientreiser		Store biler (eks rullestolbiler) får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Mindre biler bør om mulig loses gjennom garasjene. Obs store biler til/fra UA53-59 må tas via gangvei fra Generallunden (pga 3 tonn-grense på garasjetak mellom blokk 13 og 14).
Rosa busser <i>(transporttilbud for de over 67 år)</i>		Skal ikke kjøre på sameiets gangveier. Bussen skal stoppe ved bom inn til sameiets område («Møtepunkt taxi» er markert med skilt), evt annet sted (butikk/T-bane-stasjon e.l.). Beboer/besøkende går dit/derfra.
Ordinær postombæring, avisbud, ambulanse, politi, brannvesen		Får lov til å kjøre på sameiets gangveier.
Vaktmester		Får lov til å kjøre på sameiets gangveier. Men traktor o.l. skal IKKE parkeres/bli stående utilsett over tid på gangveier. Får lov til å parkere på gresset visse steder.

16.10.2022



1.Forslag til vedtak:

- a. *Styret bes om å utdype dagens ordensregler § 4, mtp kjøring på gangveiene. Det bør konkretiseres hvordan ulik kjøring/levering/henting ønskes utført, ikke bare hva som ikke er lov.*
- b. *Foreslått vedlegg fra trafikk-komiteen inntas som vedlegg i ordensreglene (se vedlegg «Regler for ferdsel med kjøretøy på sameiets gangveier»).*

2.Forslag til vedtak:

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

3.Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette fysiske tiltak som montering av 1-2 elektriske veibommer.

1 a) Styrets innstilling:

Styret er enig i at arbeid med endringer ordensreglene § 4 bør igangsettes. Forslaget godtas.

1 b) Styrets innstilling:

Styret mener at trafikklysmodellen best passer som veiledende informasjon på Vibbo. Når § 4 skal revideres, er det lite hensiktsmessig å innføre trafikklysmodellen som en del av gjeldende Ordensregler.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

2) Styrets innstilling:

Styret er enig i at skilt ved tilkomstveier skal oppdateres. Forslaget godtas.

3) Styrets innstilling:

Styret synes det er greit med en slik uttrykkelig fullmakt, men behovet for antall bommer og typer hindringer må vurderes.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette fysiske tiltak som f.eks. montering av elektriske veibommer.

Sak 5 C- Informasjon fra styret til sameierne**Forslagsstiller:** John Ravlo**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

Leilighetene i Generallunden representerer en stor verdi og medfører en betydelig løpende utgift for de som eier leilighetene. Mange av sameierne er opptatt av at verdiene tas vare på og at det er forutsigbarhet rundt hvilke utgifter man kan forvente fremover.

De seneste årene har årsmøte gjort en rekke vedtak om investeringer, vedlikehold, utarbeidelse av økonomiske oversikter og informasjon om dette til sameierne. Ut fra den informasjon sameierne har fått, er det vanskelig å følge med på fremdrift og styrets oppfølging av flere av vedtakene. Kommunikasjon til sameierne har vært minimal eller fraværende.

Det savnes informasjon om resultatene av den ekstraordinære gjennomgangen av økonomien og utgiftene styret fikk ansvar for i årsmøtevedtak 24. august 2021. I Generalposten nr 22-5 i august skrev styret at sameiet har en tilfredsstillende økonomi og at vi ligger på budsjett. I Generalposten nr 22-7 i oktober, to måneder senere, var det plutselig behov for å øke innbetalingene med 18 %, tre ganger så mye som inflasjonen, uten noen annen informasjon enn at kommunale avgifter som utgjør mindre enn 20 % av felleskostnadene ville øke rundt 15 % i 2023.

Hvorfor er ikke vedlikeholdsplanen sameiet fikk utarbeidet og som sameierne betalte flere 10 000 kroner for blitt oversendt til sameierne slik at de kan få et godt bilde av forventet vedlikeholdsbehov og utgifter i årene fremover?

På årsmøtet i 2022 ble det varslet at arbeidet med en skjøtselsplan for uteområdene skulle gjennomføres. Hvordan har det gått og hvorfor har ikke planen blitt sendt til sameierne? Forslagene fra Trafikkomiteen som vurderte tiltak for redusert kjøring på internveiene er ikke distribuert.

Informasjon om bruk av ny adkomstvei for tyngre kjøretøy til UA 53-59 har det ikke vært noen informasjon om.

Hvordan har arbeidet med rehabilitering av markterrassene gått? Dette arbeidet var en del av fasaderehabiliteringen og skulle være den avsluttende delen av dette prosjektet.

Det er ikke sendt ut noe informasjon om fremdriften i arbeidet med å oppgradere TV- og Internett-avtalene. I forrige årsrapport fortalte styret at det vil trenge minimum 2 år for å vurdere eventuelle større endringer i forhold til dagens løsning. Nå er det mindre enn to år igjen av den løpende avtalen.

På sameiets web-sider finnes det ikke årsmøteinncallinger/årsberetninger/regnskap for noen år og den eneste tilgjengelig protokollen under temaet årsmøter er protokollen fra det ordinære årsmøtet i august 2022.

Alle nyheter som styret legger ut på sameiets web-sider avsluttes med følgende tekst: «Det er ikke åpnet for kommentarer på denne nyheten.» VIBBO er en kommunikasjonsplattform for sameierne, men det vanskeliggjøres når styret ikke åpner for kommentarer til de nyhetene de legger ut.

Forslag til vedtak:

1: Styret pålegges å legge ut årsmøteinnkallinger med saker, årsrapporter og regnskap fra de siste årene på sameiets web-sider merket med relevant tema (årsmøter?).

2: Styret pålegges å legge ut protokoller fra alle ordinære og ekstraordinære årsmøter fra de siste årene på sameiets web-sider merket med relevant tema (årsmøter?).

3: Styret pålegges å distribuere vedlikeholdsplanen, skjøtselsplanen, rapporten fra Trafikkomiteen og andre rapporter og planer som er relevante for sameierne.

4: Styret pålegges å sende ut informasjon om fremdriften med de arbeidene de har blitt pålagt å gjennomføre av årsmøtene: Økonomisk oversikt med tanke på reduksjon av kostnadene (august 2021), rehabilitering av markterrassene (november 2019), oppgradering av TV- og Internettløsning (august 2021).

Styrets innstilling:

Alle innkallinger er sendt seksjonseiere av OBOS, og det er ikke kommet noen merknader. Lenker til alle innkallinger har OBOS lagt ut. Dette sees på forsiden på hjemmesiden vår, Vibbo. Styret mener dokumentene er tilgjengelig for alle. Styret har invitert forslagsstiller til samtale om saken. Det er ikke påvist hva som ikke er tilgjengelig, og burde være det.

Protokoller fra alle ordinære årsmøter er lagt ut på samme måte som nevnt under punkt 1. Det kan være at noen ekstraordinære årsmøter som er avholdt uten medvirkning av OBOS ikke er registrert.

Rapporter bestilt av styret er ment for styrets arbeid.

Når styret mener det er naturlig og riktig å publisere enkelte rapporter til samtlige seksjonseiere eller noen seksjonseiere, vil styret gjøre det.

Det vises til styrets årsberetning og kommentarene til regnskapet for 2022. Det har vært drevet nøkternt ut fra målsetting om forsvarlig drift uten å bruke unødvendige kostnader. TV/BB ble reforhandlet som omtalt i styrets årsberetning for 2021. Styret har gått gjennom regnskap og budsjett, og har hatt regnskapsmøter med OBOS. Bl.a. er tidligere ideer om nytt og kostbart renovasjonssystem lagt på is. Det påbegynte prosjektet med omlegging av veier mv. ble vesentlig nedskalert og gjennomført. Som omtalt i styrets beretning er arbeidet med gjerder og markterrasser fullført.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagene støttes ikke, og avvises.

Sak 5 D - Veiadkomst /Brannsikring UA53-59

Forslagsstiller: John Ravlo

Flertallskrav: Alminnelig flertall

På årsmøtet i 2022 og i årsrapporten for 2021 informerte styret om at de hadde satt i gang arbeid med å sikre adkomst for tunge kjøretøyer som brannbiler, renovasjonsbiler og større flyttebiler til UA 53-59 etter at det hadde blitt klarlagt at innkjøring over kulverten mellom UA51 og UA 53 ikke tåler mer enn 3 tonn. Styret opplyste at de skulle arbeide så raskt som mulig. Brannsikring er et personlig ansvar for hvert enkelt styremedlem og manglende brannsikring kan være så uaktsomt at en styreforsikring ikke vil dekke det enkelte styremedlems økonomiske ansvar ved en eventuell brann.

Styret har via Generalposten informert om at ny innkjøring til UA51-59 fra toppen av Generallunden via internveiene og den offentlige gangveien Fra Åsjordet stasjon til Ullernchausseen er oppgradert for å tilfredsstillende brannvesenets krav til kjørevei. Det er imidlertid ikke satt opp skilter som angir hvor det skal kjøres fra krysset Ullern allé / Ullern Gårds vei og videre for å komme frem med tyngre kjøretøy (over tre tonn) og det er uklart om 110-sentralen er varslet om den nye kjøreadkomsten. Styret har heller ikke gitt noen informasjon om endret kjøremønster til sameiere og beboere og de glatte forholdene vi har hatt i vinter kan gi grunnlag for å stille spørsmål ved om den nye kjøreadkomsten er velegnet som kjøreadkomst til UA53-59.

Løsningen som er valgt for ny kjøreadkomst og kostnadene ved å anlegge den nye kjøreadkomsten har ikke være behandlet på noe årsmøte så styret har nok vurdert at dette kan defineres som vanlig forvaltning og vedlikehold eller at kostnadene ikke overstiger 5% av de årlige fellesutgiftene.

Forslag til vedtak:

1: Styret pålegges å skilte ny adkomstvei for tyngre kjøretøy over tre tonn til UA53-59 på en tilfredsstillende måte fra krysset Ullern allé / Ullern Gårds vei og videre frem til UA53-59 og sørge for at kart som viser kjøreadkomsten, spesielt kartet hos 110-sentralen, blir oppdatert slik at vi ikke risikerer at for tunge biler kjører over kulverttaket.

Styrets innstilling:

Det har vært kontakt med Brann- og Rednings Etaten (BRE) senest i februar 2023 om dette. De hadde befaring i februar. Det er nå skriftlig bekreftet at adkomstveiene er tilfredsstillende, og at adkomst for BRE via Generallunden må skiltes.

I vårt innspill som ble sendt til Oslo BRE, ba vi også om deres kommentarer til hvordan vi skal forholde oss til 110 sentralen og skilting. Tilbakemeldingen var at sentralen forholder seg til BRE.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det arbeidet som er gjort i forbindelse med samarbeidet med BRE.

2: Styret pålegges å innhente en vurdering fra Brann- og redningsetaten samt fra Renovasjonsetaten om den nye adkomstveien gir en trygg og sikker adkomst til UA53-59 på vinterstid, og eventuelt gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende adkomst for biler over 3 tonn.



Styrets innstilling:

Som nevnt ovenfor under 1 har det vært kontakt med BRE, og sameiet har fått tilfredsstillende svar, at nødvendige tiltak er gjort og skilting vil bli gjort.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det arbeidet som er gjort i forbindelse med samarbeidet med BRE.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg styreleder for 2 år.
- b) Valg av tre medlemmer til styret for 2 år.
- c) Valg av ett medlem til valgkomiteen for to år.



Til alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 12. mars 2023

VALGKOMITEEN INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2023

1 VERV PÅ VALG

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Edvard Kristoffer Stang, styreleder
- Dag Inge Høy, styremedlem
- Christian Lorck, styremedlem
- Anita Moen Larsen, styremedlem
- Erling Torbjørnssen Eggen, styremedlem
- Mia Haydee Harmenberg, varamedlem
- Asmund Wandswik, varamedlem

Stang, Høy, Lorck og Larsens tjenestetid utløper ved det ordinære årsmøtet og deres verv er derfor på valg. Videre har Harmenberg gikk beskjed om at hun ønsker å fratre fra det ordinære årsmøtet i år. Følgelig er det kun Eggen og Wandswiks verv som ikke er på valg.

2 SÆRSKILTE HABILITETSFORHOLD VED VALGKOMITEENS ARBEID

Seksjonseier Trine Eikefjord Høstmark Løve er blitt foreslått som kandidat til valgkomiteen. Trine Eikefjord Høstmark Løve er datter av valgkomiteens medlem Kine Høstmark Løve. I tråd med gjeldende retningslinjer for habilitet har Kine Høstmark Løve derfor fratrudd som medlem i valgkomiteen slik at valgkomiteen har bestått av Per Engeseth og Martin Tandstad Ege.

Det er videre blitt fremmet innsigelser mot valgkomiteens habilitet til å vurdere eventuelt gjenvalg av eksisterende styremedlemmer. Valgkomiteen har behandlet innsigelsen uten at den kan se at det foreligger grunnlag for en slik innsigelse. Det eksiterer ingen bindinger utover det som følger av ordinært naboskap.

3 KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Valgkomiteen har gjennomført en vurdering av styrets arbeid i inneværende periode med et samlet styre. Valgkomiteen har videre gjennomført en rekke direkte samtaler både med aktuelle kandidater og med seksjonseiere som har hatt særskilte forhold de ønsker å drøfte med valgkomiteen. Styret har i disse samtalene i all hovedsak mottatt hederlig omtale for sin innsats. Det er valgkomiteens forståelse har styret har hatt en god arbeidsfordeling, hensiktsmessig fremdrift og effektivitet. Styret fortjener særskilt ros for å fremstå som et samlet kollegium som håndterer små og større saker på en god måte. Styret har i sin dialog med valgkomiteen



selv understreket viktigheten av at styretsmedlemmer innehar nødvendig IT-kompetanse for å kunne betjene sameiets/OBOS sine digitale løsninger og tjenester.

Med unntak av Harmenberg har samtlige styremedlemmer stilt til seg til disposisjon for sameiet. Larsen har bedt om at hun ved eventuelt gjenvalg innstilles til verv som varamedlem.

Samtlige styremedlemmer som er på valg, har kun innehatt sitt nåværende verv i én periode. Styreleder Stang har, som kjent, tidligere hatt verv som styremedlem.

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

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

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

4 VALGKOMITEENS INNSTILLING

4.1 Gjenvalg

Til vervet som styreleder har valgkomiteen til gjenvalg innstilt:

- **Edvard Kristoffer Stang, Ullern Allé 57**

Til vervene som styremedlem har valgkomiteen til gjenvalg innstilt:

- **Dag Inge Høy, Generallunden 21**
- **Christian Lorck, Generallunden 25**

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen til gjenvalg innstilt:

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

Valgkomiteen har med dette valgt å innstille samtlige medlemmer som ønsker gjenvalg til gjenvalg. Ettersom alle kandidatene kun har sittet én periode i sitt nåværende verv er det valgkomiteens klare oppfatning at hensynet til kontinuitet må og bør tillegges betydelig vekt. Ettersom Harmenberg fratrer er det valgkomiteens oppfatning at hensynet til naturlig rotasjon er tilstrekkelig ivaretatt. Videre er det sentralt for valgkomiteens innstilling at styret har mottatt gode skussmål for sitt arbeid, både individuelt og samlet.

4.2 Nyvalg

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:



▪ **Trine Eikefjord Høstmark Løve, Ullern Allé 69**

Løve er i midten av trettiårene og jobber til vanlig med prosjektledelse i Hent Entreprenør. Løve er mor til tre barn i skole- og barnehagealder og har utvist et stort engasjement for sameiets lekeklass. Hun besitter betydelig IT- og prosjektkompetanse som setter etter valgkomiteens syn klart vil være verdifullt for styret. For valgkomiteen har det videre vært et tydelig ønske at Harmenberg erstattes med en annen ung kvinnelig kandidat.

Godt valg!

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie ved

Per Engeseth

Martin Tandstad Ege



6c) Medlem av valgkomiteen for to år.

Anne -Catherine Høstmark Løve har meddelt at hun fratrer valgkomiteen. Hun ble valgt i 2022 etter Birger Steen Olsen som da måtte trekke seg.

Som medlem i valgkomiteen for 2 år foreslår styret valgt:
Birger Steen Ottesen, Generallunden 23.

Generell orientering om sameiet

Vår Hjemmeside er vibbo/generallunden.no

Den gamle hjemmesiden www.generallunden.no er nedlagt, men det er lagt inn link så de som søker på generallunden blir sendt til vibbo-siden.

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

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

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

Uteområdene

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

Oppussing og rehabilitering

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse. Alt arbeid med våtrom og bad skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid.

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

Vi har et skjema som sendes styret for arbeider i tilknytning til oppussing og rehabilitering av leiligheter/seksjoner. Bakgrunnen er bl.a. ønsket om å ivareta seksjonseierens og sameiets interesser for senere dokumentasjon, og endringene i avhendingsloven som kom 1. januar 2022 som regulerer kjøp og salg av brukt bolig. **Se vibbo**

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 vedtektene §§ 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/pipelep
- 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 bredbåndhastighet på 100 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker. Oppstrøms hastighet kan økes fra standarden på 10 til 50 mbps.

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

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

Elektriske kjøretøy

Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Tilknytning må avtales med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse direkte til vår samarbeidspartner, Flexibility as. Vilklårene for dagens brukere finnes på Vibbo. Her er også informasjon om anlegget, og tilknytning.

Nøkler og adgangsbrikker

All informasjon om bestilling og betaling av nøkler/brikker finnes på sameiets hjemmeside 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 forsikringselskapet.

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

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

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

Stabburet - Ullern allé 79

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

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

Styrets kontaktperson er Erling T. Eggen.



Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført

2022	Strømpopplegg til alle tak, nye hetter på piper i Generallunden 23-27	Ferdig høsten 2022
2022	Gulv 1. etg i stabburet, bedret adkomst, strøm og varme samt ny drenering	Ferdig 2022
2022	Sykkelboder blokk 12 og 13, UA 49-51 malt og nye tak	Ferdig høsten 2022
2022	Beplantning stabbursplassen, med sittegruppe. Ruinen reparert.	Gjort høsten 2022
2022	Internveier med svinger utvidet, forbedret, drenering og asfaltert. Noen nedløpsrør lagt om. Ny støttemur ved blokk 13	Gjort høsten 2022
2019 – 22	Skiftet branndører til garasjeleggene	Avsluttes våren 2023
2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 – 22	Gavlinduer 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	Fasaderhabilitering	Oppstart august 2019
2018-2019	Fasaderhabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.
2016-2018 2017-2018	Rehabilitering av garasjer og kulverter EI-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. Generallunden
2017	Utskifting varmtvannsberedere	
2016	Kjøp av Selvaag tomt, ruinene og stabburet	
2015-2016	Bytting av låssystem	Kodebrikker/mobilstyring
2012 - 2012	Takrehabilitering	
2010 - 2010	Oppussing av alle trappeganger	Inngangspartier og trapper er blitt fliselagt i stedet for vinylbelegg som tidligere.
2008 2007	Alle hovedinngangsdører og callinganlegg utskifting av beredere, Asfaltert utearealer	Asfaltering, 2 nye garasjeporter, utbedring av tak mellom blokk 12 og 13.
2004 - 2005	Malt og noe betongrehabilitering	Lagt nytt dekk i garasje som har to plan.
2003	Heiser skiftet ut	



**Kontaktinformasjon finner du på sameiets side på vibbo:
vibbo.no/generallunden, og på 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
S. 1208, Generallunden Boligsameie
V/ OBOS Eiendomsforvaltning as
PB 6666 ST. OLAVS Plass
0129 OSLO

Sameiet har EHS

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
Kontaktperson: Hedda Trøan

Forsikringsavdelingen i OBOS: telefon. 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



1208 Generallunden Boligsameie

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)