



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971481595

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 019 523	14 517 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 019 523</b>	<b>14 517 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 478 421	1 503 245
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 034	136 034
Annen driftskostnad		11 907 670	10 515 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 522 125</b>	<b>12 154 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 497 398</b>	<b>2 363 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		124 269	139 199
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124 269</b>	<b>139 199</b>
Annen finanskostnad		60 234	246 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 234</b>	<b>246 076</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 035</b>	<b>-106 877</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 561 433	2 256 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 054 266	1 190 299
Sum varige driftsmidler		2 547 051	2 683 084
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 547 051	2 683 084
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 212	10 335
Andre fordringer		452 239	483 564
Sum fordringer		517 452	493 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 171 909	4 910 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 171 909	4 910 500
Sum omløpsmidler		5 689 360	5 404 399
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 665 849	6 104 416
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 665 849</b>	<b>6 104 416</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 665 849</b>	<b>6 104 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 039 096
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 039 096</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 039 096</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29 587
Leverandørgjeld		180 621	506 318
Skyldige offentlige avgifter		86 750	89 120
Annen kortsiktig gjeld		303 191	318 946
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>570 562</b>	<b>943 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>570 562</b>	<b>1 983 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365505

#### Enheten

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

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 019 523	14 517 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 019 523</b>	<b>14 517 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 478 421	1 503 245
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 034	136 034
Annen driftskostnad		11 907 670	10 515 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 522 125</b>	<b>12 154 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 497 398</b>	<b>2 363 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		124 269	139 199
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124 269</b>	<b>139 199</b>
Annen finanskostnad		60 234	246 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 234</b>	<b>246 076</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 035</b>	<b>-106 877</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 561 433	2 256 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 054 266	1 190 299
Sum varige driftsmidler		2 547 051	2 683 084
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 547 051	2 683 084
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 212	10 335
Andre fordringer		452 239	483 564
Sum fordringer		517 452	493 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 171 909	4 910 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 171 909	4 910 500
Sum omløpsmidler		5 689 360	5 404 399
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 665 849	6 104 416
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 665 849</b>	<b>6 104 416</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 665 849</b>	<b>6 104 416</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 039 096
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 039 096</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 039 096</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 587
Leverandørgjeld	180 621	506 318
Skyldige offentlige avgifter	86 750	89 120
Annen kortsiktig gjeld	303 191	318 946
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>570 562</b>	<b>943 972</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>570 562</b>	<b>1 983 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1208  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Viktig informasjon

Årsmøtet avholdes på Lilleaker skole, samlingssalen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Fremmøte for registrering fra kl 17:30. Registreringsblankett finner du bakerst i heftet.

### Saker til behandling

1. Konstituering av årsmøtet - Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av én til å føre protokoll og én eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Godkjenning av dagsorden
7. Styrets årsberetning
8. Årsregnskap og ev godkjenning av dette
9. Styrets forslag til budsjett
10. Fastsettelse av honorar til styret
11. Forslag fra styret – Vedtektene § 2, nytt ledd – hyblifisering
12. Forslag fra styret - Ordensreglene pkt 12.9, nytt 2. ledd - montering av nøyksuger på pipeløp
13. Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53
14. Forslag fra Ravlo - Opphevelse av vernebestemmelser for sameiets eiendom
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Konstituering av årsmøtet - Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteleder velges i møte.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

## Valg av én til å føre protokoll og én eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Protokollfører og protokollvitne velges i møte.

Sak 4

## Valg av tellekorps

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt på møtet.

#### Forslag til vedtak

Foreslått tellekorps vedtas.

#### Sak 5

### Godkjenning av de stemmeberettigede

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og fullmaktene godkjennes som bevis for at vedkommende eiere er representert. De stemmeberettigede godtas som sum av fram møtte seksjonseiere og fullmakter.

#### Sak 6

### Godkjenning av dagsorden

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinnkallingen slik den blir gjennomgått.

#### Forslag til vedtak

Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.

#### Sak 7

### Styrets årsberetning

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av styrets årsberetning som ligger vedlagt.

#### Forslag til vedtak

Årsberetningen tas til etterretning.



**Vedlegg**

1. Kommende og tidligere vedlikehold.pdf

**Sak 8**

**Årsregnskap og ev godkjenning av dette**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Behandling av årsregnskap som ligger vedlagt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap behandlet og godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf

3. Årsregnskap 2024.pdf

4. Revisjonsberetning.pdf

**Sak 9**

**Styrets forslag til budsjett**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Behandling av styrets forslag til budsjett, som er inntatt i egen kolonne i årsregnskapet vedlagt.

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til budsjett for 2025 tas til orientering.

**Sak 10**

**Fastsettelse av honorar til styret**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til styrets medlemmer foreslås satt til totalt kr 480 000.



## Styrets innstilling

Det har det siste året vært økt arbeidsbelastning for styrets medlemmer, spesielt med arbeid i tilknytning til de omfattende prosjekter som er gjennomført med omlegging til fiber for TV/BB, rehabiliteringen av pipeløpene, og utredninger knyttet til ventilasjonspiper, sameiets røropplegg, og nye energikrav. I tillegg kommer mye arbeid med tilpasning til det utviklede regnskapssystemet og Vibbo.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

## Sak 11

### Forslag fra styret – Vedtektene § 2, nytt ledd – hyblifisering

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser et behov for å presisere § 2 i vedtektene slik at de er i klar overenstemmelse med Eierseksjonslovens § 49 g).

Hyblifisering innebærer at det legges opp til at det skal bo flere i leiligheten enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Vi ønsker å forhindre at det bos trangt. Hyblifisering vil føre til et økt press på våre fellesarealer, parkering og renovasjonssystem mv.

Eierseksjonsloven §49 g) angir at «Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.»

Det foreslås følgende ordlyd til nytt ledd i vedtektenes § 2, satt inn som nest siste ledd da som 13. ledd: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»

## Forslag til vedtak

Følgende setning tas inn i sameiets vedtekter § 2, som 13. ledd: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»

## Sak 12

### Forslag fra styret - Ordensreglene pkt 12.9, nytt 2. ledd - montering av røyksuger på pipeløp

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Alle pipeløp i sameiet er nå rehabilitert, og vår entreprenør mener at det ikke er nødvendig med elektrisk drevne røyksugere. De har påpekt overfor styret at slike vifter kan føre til problem for nabopipeløp. Styret mener derfor at montering av elektrisk drevne røyksugere på sameiets pipeløp ikke skal være tillatt. Når det gjelder vinddrevne røyksugere (aspiratorer), er sameiets erfaring at disse som regel står stille og således har ingen effekt. Styret foreslår et nytt andre ledd i Ordensreglene pkt 12.9: «Montering av elektrisk drevet røyksuger på pipeløp tillates ikke.»

#### Forslag til vedtak

Følgende setningen tas inn i sameiets ordensregler pkt 12.9, som 2. ledd: «Montering av elektrisk drevet røyksuger på pipeløp tillates ikke.»

Sak 13

### Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i styrets beretning redegjort for utviklingen i saken. Vedtak ble fattet i denne saken i ordinært årsmøte 2024. Styret mottok 4. september 2024 et krav fra mer enn 10 % av sameiets seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med forslag om at årsmøtevedtaket 16. april 2024 om oppgradering/forsterkning av kulverten kjennes ugyldig og skrinlegges. Se vedlegg (kun side 1 er vedlagt, de øvrige 5 er ytterligere underskrifter).

Det ble lagt frem et tilstrekkelig antall underskrifter som kvalifiserer for behandling i ekstraordinært årsmøte. Seksjonseierne fremførte at det burde være tilstrekkelig om saken behandles på neste ordinære årsmøte, og styret sluttet seg til dette.

Vedtaket på årsmøtet er etter styrets oppfatning gyldig fattet. Styret har fulgt opp vedtaket og innhentet utdypende estimat som kunne gi grunnlag for en anbudsrunde. Først i januar 2025 mottok vi estimatet. Det er ikke bedt om tilbud på prosjektet.

Vi har nå et godt estimat og grunnlag for hvordan en oppgradering kan gjøres. Kostnaden er høy, ca. kr. 4 mill. Styret foreslår derfor at oppgraderingen ikke gjennomføres nå.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtets vedtak i 2024, sak 10, om at styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring av prosjekt om forsterkningen av kulverten mellom blokk 13 og 14 for å få til en løsning til å tåle en kjøretøysvekt på inntil 7,5 tonn, oppheves.

#### Vedlegg

5. Vedlegg sak 13 kulverten.pdf

Sak 14

## Forslag fra Ravlo - Opphevelse av vernebestemmelser for sameiets eiendom

Forslag fremmet av:

John Ravlo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På midten av 1980-tallet arbeidet Oslo kommune med en plan for verneverdige Akergårder. En av gårdene var Øvre Ullern gård. I 1986 vedtok Oslo kommune en reguleringsplan for en del av vår eiendom. Den ble regulert til «Spesialområde – Bevaring». Arealet er området rundt stabburet og brannruinen mellom UA71-77, UA51-55 og grensen mot Ullernparken, totalt ca 4,8 mål.

For dette området sier reguleringsplanen som ble vedtatt i 1986 (og som fremdeles er den som gjelder for dette området) følgende:

*Innenfor spesialområde – Bevaring, skal våningshus, stabbur og drengestue bevares. Eksisterende bygninger skal brukes til «aktivitetshus» (tilhørende anlegg) for bydelen, eventuelt tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål.*

Dukkestuen ble flyttet hit i 2019 og er ikke omfattet av vernebestemmelsene fra 1986.

Etter brannen i 1988 er det kun stabburet som står igjen av de tre bygningene som ble vernet i 1986.

Mesteparten av grunnlaget for vernevedtaket er derfor borte.

Når en eiendom er vernet gjelder spesielle bestemmelser for endringer av eiendommen. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten må trekkes inn i mye større grad enn for eiendommer uten vern. Vil vi endre farge/utseende på stabburet, legge nytt tak, eller gjøre andre endringer må det godkjennes av kommunen. Hvis vi ikke vedlikeholder en vernet bygning på tilfredsstillende måte, kan kommunen pålegge oss å gjennomføre utbedringer. Det er uklart om kommunen kan gi noen pålegg om utbedring av brannruinen da de byggene som var vernet forsvant med brannen i 1988.

Når vi eier en eiendom som er vernet, har vi som eier ikke full råderett over vår egen eiendom. Vi må forholde oss til pålegg og beslutninger som fattes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og vi kan bli pålagt ekstrautgifter. Siden de to viktigste bygningene for vernebeslutningen i 1986 for lengst er borte, er verneverdien betydelig redusert. Det kan stilles spørsmål ved om vernet fremdeles har noen hensikt.

Nå bør vi jobbe for å få full kontroll over vår egen eiendom igjen. En oppheving av den spesielle reguleringsplanen for denne delen av eiendommen vil også kunne fjerne bestemmelsene om at stabburet er regulert til «aktivitetshus for bydelen» og tomten regulert til «tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål». Vi kan da få full kontroll og eventuelle endringer i bygning eller bruk av arealet vil først og fremst bli en sak for vårt eget styre og årsmøte.

Ravlo's forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret skal arbeide for å oppheve reguleringsbestemmelsene for den delen av vår eiendom som er regulert til «Spesialområde – Bevaring» slik at det får samme regulering som resten av parken vår og slik at styret og årsmøtet får kontroll med bruken av tomten og stabburet.

### Styrets innstilling

Vi arbeider med langsiktig vedlikehold for stabburet som er på gul liste. Dette foregår i samarbeid med Oslo kommune og Byantikvaren. Området rundt stabburet er regulert i en reguleringsplan fra før hovedhuset brant. Innenfor sameiets tomtegrenser har vi tre områder med ulik vernestatus.



Styret ønsker at dagens vern av området ikke skal forstyrres av endringer i regulering, for derigjennom å sikre at park og bomiljø skal eksistere videre i sin nåværende form. Vi ønsker derfor ikke å åpne for en debatt om ny reguleringsplan for området. Vedtak av det innsendte forslaget frarådes.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget støttes ikke.

#### Forslag til vedtak

Forslaget om at styret skal arbeide for å oppheve reguleringsbestemmelsene for den delen av vår eiendom som er regulert til «Spesialområde – Bevaring» slik at det får samme regulering som resten av parken vår, støttes ikke.

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som vedlegg bak i innkallingen.

#### Innstilling

Styret har innstilt kandidater til valg av medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens medlem Martin T. Ege har bedt seg fritatt fra vervet som medlem av valgkomiteen, og Per Engeseth som var medlem døde tidligere i år. Birger Steen Ottesen er på valg, og har bekreftet at han er villig til å ta gjenvalg.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jean-Christophe Parlange  
Generallunden 23

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Mari («Mia») Hedløv  
Ullern allé 51
- Lasse Haug  
Ullern allé 59
- Tove Gjennestad  
Ullern allé 77

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Åtland



Ullern allé 73

**Valg av 3 medlem til valgkomiteen** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- **Birger Steen Ottesen**

Generallunden 23. Har vært i valgkomiteen siden 2021 med et kortere avbrudd, og har en bred kontaktflate av verdi for kontinuitet i arbeidet til sameiet.

- **Britt Engeseth**

Ullern allé 75. Har tidligere vært styreleder og også medlem av valgkomiteen. Hun kjenner sameiet svært godt, har arbeidet meget med og for stabburet, og kjenner mange i sameiet.

- **Christian Lorck**

Generallunden 25. Har vært medlem av styret siden 2021, og har god kunnskap om styrets arbeid og rutiner som anses viktig for valgkomiteens arbeid.

**Vedlegg**

1. 20250311 Innstilling valgkomiteen.pdf

2. Generell orientering om sameiet.pdf



## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte etter valget på det ordinære årsmøtet 16. april 2024 har vært:

### Styret

Leder	Edvard Stang	2023-2025	Ullern allé 49
Medlem	Christian Lorck	2023-2025	Generallunden 25
Medlem	Dag Inge Høy	2023-2025	Generallunden 21
Medlem	Marte A R Indergård	2024-2026	Ullern allé 59
Medlem	Asmund Wandsvik	2024-2026	Generallunden 21
Varamedlem	Tonje Johansen	2024-2026	Ullern allé 55
Varamedlem	Kjersti Solli	2024-2026	Ullern allé 69

### Valgkomiteen

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

Styremedlem Indergård trakk seg fra styret 23. september etter eget ønske, og styret godtok dette i styremøte 24. september 2024. Sameiet tilstreber at det ikke er forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generallunden Boligsameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 10/26. Gateadressene til seksjonene er: Ullern allé 47-59, 67-77, 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 utviklingsvirksomhet.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. HMS er ivaretatt. 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 2024.

### Areal

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner. Vaktmester bor etter avtale i en seksjon som sameiet eier. I 2024 ble det registrert 13 eierskifter. Én seksjon driver med korttidsutleie, som meldes og registreres av styret. Ellers er det er ved årsskiftet registrert 26 seksjoner med langtidsutleie.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS av autorisert regnskapsfører Miglena Todorova, som også er oppdragsansvarlig. Dette er i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Driften har vært som forventet. De viktigste saksområder med mest prosjektpreg, har vært rehabilitering av pipeløp, omlegging til fiber for TV/BB, og energikartlegging. Rehabilitering av inngangspartiene er fullført. Utskifting av vinduer i gavlveggene har fortsatt etter planen.

### Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2024 vært 13 styremøter. I tillegg har det vært avholdt 2 møter med blokkansvarlige.

### Årsmøte

Ordinært årsmøte i 2024 ble avholdt 16. april.

### Hjemmesiden Vibbo, Generalposten og rundskriv

Sameiets hjemmeside på Vibbo har fungert bra, og styret har fortsatt arbeidet med å videreutvikle siden. Nyheter fra styret legges fortløpende ut her, og temasideene er under jevnlig oppdatering og forbedring. Her skal eier/beboer kunne finne svar på mye av det de lurer på. Også oppslagstavlen på Vibbo har vært aktivt brukt av beboerne. Generalposten er kommet med 11 utgaver i 2024, og alle ligger på Vibbo. Styret har laget en bruksanvisning for hvordan man kan komme i gang som bruker av Vibbo (se temaet «Bruksanvisning Vibbo»).

De aller fleste i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon. Det er fortsatt noen seksjonseiere som ikke er oppkoblet, og det er enkelte leietakere som muligens av språklige grunner ikke har blitt invitert inn av utleier. De få seksjonseierne som ikke har elektronisk kommunikasjon får papirutgave av Generalposten og de viktigste kunngjøringer levert i postkassen.

### Samarbeid med våre naboer

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har vært lav aktivitet. Vi har prioritert samarbeidet med Ullernskogen og Ullernparken. Samarbeidet fungerer godt.

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

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

Vi har sammen med Ullernskogen og Ullernparken en avtale med Mova treningssenter i Silurveien 2 som har noen fordeler i forhold til vanlig medlemskap.

### Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen, bygningsmassen og menneskene godt. Det er god støtte for styret, spesielt i arbeidet med oppfølging av alle typer vedlikeholdstiltak. I 2024 har det vært mye arbeid i tilknytning til arbeidet med pipeløp og TV/BB. Styret setter stor pris på hans innsats. Det er avtale om medarbeidersamtale.



## Brannsikring

Styret har prioritert arbeidet med god brannsikring i sameiet. Rehabiliteringen av pipeløpene, som hovedsakelig var et brannsikringsprosjekt, er fullført. Backup-batterier for inngangsdørene er blitt oppgradert. Firesafe Tech AS har foretatt årlig kontroll av brannanlegg og nødlys i garasjeanlegget til sameiet, slik at lovpålagte krav overholdes. De gamle søppelsjaktene for nedkast, som ble stengt for en del år siden, ble gjennomgått i 2024 og er brannsikret i februar 2025. Etter ønske fra Brann- og redningsetaten har det blitt laget skilt med områdekart, som vil bli satt opp ved inngangene til vårt sameie på vårparten (ved UA 77 og GL 23).

## Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2024. Det er registrert 6 forsikringstilfeller/skadesaker i 2024.

Av disse er 2 saker relatert til vann-lekkasjer og 2 til skader på heis. I noen av tilfellene er ikke skadeårsak blitt avdekket. Forsikringsselskapet dekker ikke videre søk etter skadeårsak, og overlater dette til sameiet. Dette er urovekkende, og kan føre til at relativt store utgifter blir belastet sameiet.

## Pipeløp

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

I denne avsluttende delen av prosjektet er 145 nye pipeløp installert for totalt ca. kr. 4,2 mill.

For å sikre forbedret pipe-trekk har styret i samråd med Pipe Eksperten anbefalt å benytte anledningen til å skifte ut de gamle originale ildstedene. Ca 70 av våre seksjonseiere fulgte dette rådet ifm prosjektet. Så langt har det bare kommet positive tilbakemeldinger fra dem som har gått for nye ildsteder.

Vår leverandør har imidlertid i denne prosessen møtt på flere uforutsette problemer. Hos én seksjonseier oppdaget man at ved tidligere fornying av ildsted, har ovnsinstallatøren koplet røret feil og inn i naboens piperør. Hos en annen, var flere piperørselementer blitt fjernet. Mens et tredje sted var tetting av inngangen mellom nytt ovnsrør og piperør utelatt. Styret vil presisere viktigheten av at det blir søkt styret om endringer i installasjon av ildsted og pipeløp.

Sameiet har mottatt varsel om pålegg fra Brann- og Redningsetaten med frist 31.05.25 om å sørge for tilgang for feiing av tre pipeløp hvor det er montert røyksugere. Disse tre er installert av seksjonseiere på sameiets pipeløp. Styret har fått det råd av Pipe Eksperten AS at det ikke skal være nødvendig å montere røyksuger etter rehabiliteringen. Røyksugere kan forstyrre trekken i nabopipeløp. Styret forbeholder seg retten til å til enhver tid kunne instruere seksjonseiere med røyksugere om fjerning av disse.

## TV-Bredbånd

Etter anbudsinnhenting ble det inngått kontrakt med Telenor om utskiftning av våre gamle coax-kabler til fiber. Styret etablerte en komité med Steinar Larsen, Christian Erlandsen, Asmund Wandsvik, Jan Cato Halsaa, Tor Arne Johnsen og Christian Lorck, med Alexander Dahl som støtte, for å håndtere saken. Komiteens anbefaling fikk styrets tilslutning, og prosjektet ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2024.

Nå er dette utført av Telenor og deres underleverandører, og prosjektet er fullført. Alle kostnadene for omleggingen ble forskuttert av leverandør uten noen likviditetsmessig konsekvens for oss, og man fikk en



reduksjon i månedsavgiften på 79 kr per seksjon, mot et løpende kontraktsforhold (bindingstid) på 5 år. Etter kontraktsperioden eier vårt sameie infrastrukturen, og kan velge ny leverandør av signaler på fritt grunnlag etter den konkurransesituasjon som gjelder på angjeldende tidspunkt.

## Kulverten mellom blokk 13 og 14

Det ble fattet vedtak om denne saken i ordinært årsmøte 2024. Styret mottok 4. september 2024 et krav fra mer enn 10 % av sameiets seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med forslag om at årsmøtevedtaket 16. april 2024 om oppgradering/forsterkning av kulverten kjennes ugyldig og skrinlegges. Det ble lagt frem et tilstrekkelig antall underskrifter som kvalifiserer for behandling i ekstraordinært årsmøte. Seksjonseierne fremførte at det burde være tilstrekkelig om saken behandles på neste ordinære årsmøte, og styret sluttet seg til dette.

I et forstudium i 2023 utført av Selvaag Prosjekt ble kostnadene for å heve kulvertens bæreevne fra dagens 3 T kjøretøyvekt til 7,5 T beregnet til ca kr. 2,5 mill. Dette var basert på en forsterkning fra utsiden/oversiden, med bruk av betongelementer (såkalte hulldekkere) som har lav egenvekt i forhold til bæreevnen. Høydeøkningen ville bli 40-50 cm i 4 m bredde. Underliggende garasje P-plasser ville ikke bli berørt, bortsett fra i anleggstiden da midlertidig avstempling av kulvertens underside ville bli nødvendig.

Et oppdatert estimat per januar 2025 gir en total anleggskostnad på ca kr. 3,6 mill., med et anbefalt tillegg for uforutsett på 10 %. Styret har fulgt det vedtak som ble fattet i årsmøtet, og deretter oppdatert estimat som først er kommet nå i år. Det nye estimatet er nå så mye høyere at styret ser det som uhensiktsmessig å innhente tilbud. Vedtaket i årsmøtet er etter styrets oppfatning gyldig fattet. Vi har nå hatt skiltet vektbegrensning på 3 tonn i vel to år, og trafikken ser ut til å ha tilpasset seg. Vi har fått et grundig estimat for hvordan en oppgradering kan gjøres, men kostnaden er høy. Styret foreslår derfor at dette prosjektet ikke gjennomføres nå, og det budsjetteres derfor ikke med dette (se sak 13).

## Energioptimalisering

Vi har fått laget en Energikartleggingsrapport av Selvaag Prosjekt, hvor Enova og Oslo kommune har gitt støtte for til sammen 85 % av rapportens kostnad. Formålet med kartleggingen var å undersøke mulighetene for støtte til energibesparelestiltak fra Enova samt få en oversikt over hvor vi står mht kommende energikrav fra EU.

Følgende temaer ble belyst i rapporten:

- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Energibrønner med vannbåren varme i seksjonene
- Varmepumper luft/luft i seksjonene
- Etterisolering av yttervegger
- Etterisolering av takene
- Etterisolering av garasjehimling
- Aktiv ventilasjon
- Installasjon av solceller

I tillegg har vi sett på varmepumpe luft/vann for varmtvannberederne.

Minstekravet for å søke Enova-støtte er et mål på 20 % energiforbedring i sameiet, og støtten kan utgjøre opptil 30 %, og maksimalt 10 mill. kr. av tiltakenes kostnad. Her kan man søke for hver blokk hvis prosjektet, eller tiltakene samlet, overstiger det maksimale støttebeløpet på 10 mill.



Energibrønner med vannbåren varme i seksjonene basert på bergvarmepumpe kommer ut som det klart mest energieffektive tiltak med ca. 60 % reduksjon i energibehov for oppvarming i seksjonene. Dette tiltaket vurderes som urealistisk for vårt sameie pga for høye kostnader.

Dernest kommer varmepumpe luft/luft i seksjonene med ca. 20 % reduksjon i energi for oppvarming. Vi har imidlertid forbud mot slike installasjoner i våre vedtekter.

Solceller vil kunne gi ca. 12 % reduksjon i energibehov, men her har vi tidligere (se Årsrapporten for 2023) konkludert med at en slik installasjon ikke er aktuell for vårt sameie.

De øvrige tiltakene gir kun små, ca. 2-5 %, energibesparelser.

Varmepumpe luft/vann uten bergboring for varmtvannsberederne har vi tidligere sett på (se Årsrapporten for 2023). Her kommer det nye og billigere løsninger på markedet som styret vil følge med på. Strømstyring av varmtvannsberederne er også et tema, men hvor det per i dag ikke er systemer på markedet for større anlegg som vårt.

Energikartleggingsrapporten har beregnet hvilke kombinasjoner av tiltak som vil kunne sikre sameiet langsiktig lønnsomhet gjennom energibesparelser. Her peker følgende tiltak seg ut som realistiske:

- Nye vinduer + etterisolering av yttervegger + luft/luft varmepumper i seksjonene.

Med de beregninger som er foretatt, basert på normert bruk av boligene, vil disse tiltakene samlet kunne gi en energibesparelse på ca 28 %. Da er erfaringsdata for tilsvarende boligmasse benyttet. Kostnadene for disse tiltakene er ca. 20 mill. kr., pluss kostnader for fornyelse av vinduer/balkongdører som ikke allerede er fornyet, og forbudet mot varmepumper må da i tilfelle oppheves.

Enovas krav på minimum 20% energibesparelse vil da komme til anvendelse, men kostnadene vil likevel bli svært høye for sameiet og seksjonseierne. Hvordan man skal splitte utgiftene mellom sameiet og seksjonseierne vil bli komplisert, da det er seksjonseierne som får redusert sine strømutgifter.

### *EUs nye energikrav*

EU har som mål å øke energieffektiviteten i bygg betydelig innen 2030, og dette vil også påvirke kravene til energimerking av boliger. EU-direktivet fastsetter minimumskravene for energimerking av bygg og disse vil økes i trinn mot 2030 og 2050, og disse kan ramme 65 % av norske boligeiere.

For eksisterende bygg vil kravene gradvis skjerpes. Dersom EU-rådets vedtak videreføres til Norge, noe som regnes som sannsynlig, vil vårt sameies boligmasse få krav om energiklasse D innen 2030, og nullutslipp tilsvarende energiklasse A innen 2050. Basert på et overordnet bilde av hele sameiet har vi i dag energiklasse F, som vil kunne forbedres til D ved de tiltakene som er beskrevet ovenfor.

Det er åpenbart at det vil kunne føre til betydelige kostnader for sameiet og den enkelte seksjonseier hvis EU-kravet blir adaptert for eksisterende boliger i Norge, og en må forvente støtteordninger.

### **Vannrør**

Spyling og kamerakontroll av avløpsrør fra tak, avløpsstammer i sjaktene og bunn- og uttrekksledninger i kjeller og garasjer helt til kommunal kum ble utført i 2023. Noen uregelmessigheter ble avdekket, men ikke ansett som kritiske. Selv om avløpsrørene er såkalte «fete plastrør» med lang levetid, så vil plasten bli sprø over tid og følsom for sprekker ved håndtering.



Styret vil følge opp avløpsrørens tilstand med ny kamerakontroll om noen tid, og hvis utbedring vil vise seg nødvendig, er metoden med «re-lining», altså en innvendig strømpe, et forholdsvis rimelig tiltak. Da er det ikke nødvendig å grave opp rørene der hvor de er under bakken.

Det er ikke budsjettert med utgifter for avløpsrør i 2025.

Situasjonen med kaldt- og varmtvannsrør derimot er å anse for bekymringsfull, og spesielt varmtvannsrørene fra stigerørene i sjaktene og inn i seksjonene. Restlevetiden for disse tynnveggede varmtvannsrørene er 0-15 år, og 15-30 år for kaldtvann. Stigerørene i sjaktene er tykkveggede kobberrør med levetid på opp til 100 år for kaldtvann, og 30-40 år for varmtvann. Det er sameiets ansvar å utbedre rørene i sjaktene, mens grenrørene fra stigerørene og inn i leilighetene er seksjonseierens ansvar. Her er det foretatt rørprøver som har avdekket til dels alvorlige korrosjonsskader. Vi kan ikke påpeke sterkt nok at spesielt ved oppussing og rehabilitering av våtrom og kjøkken **MÅ** kobberrørene fornyes frem til forgreningspunktet. Dette har vært og vil fortsatt bli fulgt opp av styret og vaktmester der vi har fått informasjon om forestående arbeider på dette området.

## Heisene

Serviceavtalen med OTIS er oppdatert, og innebærer 4 årlige besøk for kontroll og ettersyn til en pris av kr. 118.600 pr år. Reparasjoner/utbedringer faktureres etter forbruk. Sameiet har 11 heiser som ble installert i 2001.

De 141 seksjonseierne som har heis betaler for heis i tillegg til felleskostnaden, og dette tilføres vår heiskonto. De tidligere maskinrommene for heisene leies ut som boder til seksjonseiere, og inntekten her tilføres heiskontoen. For å synliggjøre denne oppsparte kapitalen er det opprettet en egen sparekonto.

OTIS har sterkt påpekt at det er nødvendig med øket innsats på større vedlikehold og utskifting av spesielt elektriske komponenter og slitedeler for våre heiser. Forventet levetid for denne generasjons heiser er 20-25 år. Flere av komponentene er ikke lenger i produksjon, det er vanskelig å få fatt i reservedeler, og styringssystemet er ikke tilpasset nye sikkerhetskrav innført i 2014. Det elektriske anlegget er sporadisk ustabil, hvilket har ført til mange uregelmessigheter de siste årene. Faren for lengre driftsstans er økende.

Styret har i 2025 besluttet å inngå en avtale med OTIS om oppgradering og modernisering av alle heisene over en 3-4 årsperiode. Arbeidet starter høsten 2025, og 3 heiser vil bli tatt første året, og det blir antagelig UA 67, 69 og 77.

Følgende arbeider vil bli gjort:

- Utskifting av det elektriske anlegget inkl. styringssystemet, frekvensomformer og betjeningstablå i heiskupe.
- Utskifting av heismaskin, maskinramme, kabling mellom maskin og styreskap.
- Dørutskifting. Selve heiskupeen er i god stand.

Arbeidet vil nullstille heisene, slik at vi kan forvente normalt vedlikehold de neste 20-25 årene.

I samsvar med vedtektene så skal seksjonseiere som har heis dekke kostnadene. De første utgiftene vil bli dekket av dagens innskudd på heiskontoen. Styret vil komme nærmere tilbake til finansieringen.

Avtalen med OTIS er på kr 10,8 millioner for alle heisene, og indeksregulert. Ved å ta alle heisene samlet har vi oppnådd en rabatt på kr 400 000.

Vi må regne med noen utfordringer for beboerne under arbeidet, da arbeidet vil kreve 4 ukers driftsstans per heis, med noe lengre tid for den første heisen.



## Garasjeanleggene

Det har vært noen uregelmessigheter med garasjeportene som har medført en del servicebesøk. Dette følges kontinuerlig opp av vaktmester og styre. Åpning med bruk av tag har fungert tilfredsstillende i 2024.

## Fasadene

Høsten 2024 ble det foretatt befaring mht innrapporterte feil og skader etter rehabiliteringen av fasadene. Oppfølging av dette tas våren 2025 sammen med entreprenøren, Alliero.

## Uteområdene

Styret ønsker å holde vår park velstelt, og er glad for personlig engasjement og bidrag fra våre seksjonseiere. Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med god innsats. Det er fint å møtes til sosialt samvær etter dugnaden. Dessuten er det godt å se at det rundt de enkelte blokkene tas ansvar for bed og busker også utenom dugnadene.

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

Vi har hatt befaring med profesjonelt arboristfirma, og fått råd og hjelp til beskjæring også i 2024. Det legges opp til at vi fortsetter med en befaring tidlig på våren. Vi planlegger regelmessig stell og vedlikehold, og at noen tiltak kan gjennomføres med egeninnsats.

Det har vært stor aktivitet i stabburet med fyldig og variert innhold. Bokcaféen er godt besøkt og biblioteket flittig benyttet. Fredagspilsen har vært populær, også blant nabosameienes beboere. Det har frisket opp med jazzkonsert, kunstutstillinger og foredrag. Møtene med blokkansvarlige ble også holdt i Stabburet.

Den frivillig drevne aktiviteten i stabburet er ikke belastet sameiets drift. Det føres eget regnskap for aktivitetene. Driftsresultatet for 2024 viser et overskudd på ca kr. 1.000.

Vi legger opp til å fortsette driften i 2025 med dette opplegget, og ellers vil tiden brukes til planlegging og forberedelse av det langsiktige vedlikehold av stabburet i fremtiden. Høsten 2024 ble det innhentet tilstandsrapport fra et byggmesterfirma som beslutningsunderlag for det videre arbeid. Nå arbeides det med søking om eksterne midler fra instanser hvis formål er å bidra til bevaring av kulturhistoriske bygninger. Målet er å holde stabburet i hevd, og ikke oppgradere. Det er kontakt med Oslo kommune og Byantikvaren i.o.m. at stabburet er på gul liste. Reguleringsbestemmelsene for vår tomt følger av kommunens reguleringsplan. Disse var fastsatt før hovedhuset på Øvre Ullern gård brant. I dag har vi tre ulike områder innenfor våre tomtegrenser med forskjellig vernestatus.

## Elbil-lading

Det er pr. 31.12.2024 anlegg for elbil-lading på 73 garasjeplasser, hvorav 59 aktive.

Informasjon om tilknytning, vilkår og bruk er lagt ut på Vibbo.

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



Samarbeidet med selskapet Flexibility AS, som drifter anleggene, er videreført. Styret har også i 2024 hatt god bistand i dette arbeidet fra elbilgruppa bestående av Jan Cato Halsaa, Jan Oksum, André Stachowski og Alexander Dahl.

Regulariteten i driften har i perioder vært noe lavere enn ønskelig. Det er gjennomført tiltak for å bedre dette. Det er nå etablert opplegg for å bedre driftsforutsetningene og stabilitet med wi-fi styring. Etter planen skal dette bli iverksatt i begynnelsen av 2025. Vi har nå hatt avtalen med drift av anlegget med Flexibility i 2 ½ år. Mange feil er blitt rettet opp, og vi mener at vi nå har et opplegg som gir stabilitet og ikke vil påføre sameiet store ekstra kostnader.

## Internveiene

Styret oppfatter trafikksituasjonen på våre internveier/gangveier som forbedret etter kampanjen for to år siden. Styret er av den oppfatning at trafikkmengden springer ut av seksjonseiernes/beboernes holdninger til brukermønster, og at dette bør bearbeides kontinuerlig.

## Generelt

Det er stor oppussings- og renoveringsaktivitet i sameiet, spesielt ved kjøp/salg av seksjoner. Dette har medført uønsket og belastende støy for mange. Stort sett har ordensreglene vært fulgt, og naboer fått forutsigbarhet.

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

Sameiets heiser er personheiser, og ikke vareheiser. Dette må seksjonseiere/ beboere ta hensyn til ved oppussing og inn- eller- utflytting.

Vi har et system med blokkansvarlige, og saker bes tatt opp med disse i den enkelte blokk, før hele styret involveres.

Med de utfordringer vi har, især med grenrørene fra stigrørene inn til de enkelte seksjoner, oppfordres alle som skal renovere bad til å få skiftet disse rørene. Om dette ikke gjøres, og følges opp slik at vi er sikre på at det er gjort riktig, kan det bli kostbart når rørene ryker. Mange er tynnslitte.

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

Oslo, 7. mars 2025

Styret for Generallunden Boligsameie

Christian Lorck

Dag Inge Høy

Asmund Wandsvik

Edvard Kristoffer Stang



## Kommende tiltak & vedlikehold 2025 – 2030

Tiltak	Estimerte kostnader i kr.	Status	År
Kulvert blokk 13-14, oppgradering	2,5 mill	Utsatt til vedtak årsmøtet 2025	2024-25
El. anlegget for viftene i søppelrommene re-etableres	ca 100 000,-	Videreføres Tilbud innhentes 2025	2023-2026
Stige- og grenrør, utskifting/forbedring		Vurdere tiltak	2025
Avløpsrør - etappe 1 (inne)	1 mill	Til vurdering	2026
Avløpsrør - etappe 2 (ute)	4 mill	Anses ikke kritisk	2027-28
Utskifting av lysstoffrør til LED lys i oppganger/ garasjer		Må utredes	2026
Solcellepanel	8 mill	Er utredet, anses ikke aktuelt pr nå	
Bergvarme for varmtvannberederne	9 mill	Under utredning 2024/25	
Garasjeporter, oppgradering		Bør utredes 2025/2026	2026-28
Gavlinduer	300.000 - årlig	Løpende ihht plan	2024-26
Øvrige vinduer og dører	400.000 – årlig	Løpende	
Asfalt ved UA 77	350.000	Planlagt	2026-27
Sykkelboder – sikkerhet, kapasitet		Til vurdering	2026-27
Heis-vedlikehold inkl nødvendig oppgradering		Planlagt Utredet 2024	2025 - 28
Park-områdene	100-150.000 - årlig	Løpende	



## Større vedlikehold og rehabilitering - gjennomført

Årstall	Hva er gjennomført	Status
2025	Brannteknisk -søppelsjakter	Ferdig 2025
2025	Ventilasjonsmatter på tak	Ferdig feb 2025
2024	TV/BB - omlegging til fiber	Ferdig 2024
	VV-beredere blokk 15 skiftet ut (UA 57-59)	Ferdig mars 2024
2023-24	Rehabilitering av pipeløp	Ferdig mars 2024
	Rehabilitering av inngangspartier	Ferdig 2024
	Reaktivering av avtrekksvifter i søppelrom	Utført i én oppgang 2023
	Sykkelbodtak GL 19 skiftet	Ferdig 2023
2023	Garasjeporter, Kommunikasjonssystem oppgradert til 4G, og radaråpning med brikke.	Påbegynt 2023
	Heiskommunikasjon oppgradert	Ferdig 2023
	Ny støttemur ved blokk 14, UA 53-55	Ferdig 2023
	Nye sluk og drenering – bl. a UA 75, 53-55	Ferdig 2023
2022	Strømopplegg til alle tak, nye ventilasjonsmatter 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 garasjeanleggene	Avsluttet våren 2023
2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 – 23	Gavlinduer skiftet etter plan.	Løpende vedlikehold
2019 - 20	Fasaderehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet des 2020
2019	Stien gangveien og Generallunden	Hellene lagt, bredde økt 30 cm
2018-2019	Fasaderehabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.



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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlige avvik fra budsjettet

Driftskostnadene er lavere og skyldes i hovedsak at arbeid med kulverten ikke ble startet. Arbeid med VVS, elektro og multifiber har i stedet blitt forsert noe. Finanskostnadene er også lavere idet lånet ble innfridd høsten 2024.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2024 kr 5.118.798.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i budsjettforslaget høsten 2024 til grunn en økning på 17,5 % for vann- og avløp, 29,5 % for vanngebyret, 6 % for avløpsgebyret og 4 % for renovasjon. Feiegebyret er erstattet med et tilsynsgebyr på kr. 272,- pr ildsted. Det er vedtatt reduksjon i mva for i vann- og avløp fra 25 % til 15 % fra 1. januar 2025.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Strømstøtten blir videreført. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024. Mva for nettleien blir redusert fra 25 % til 15 % fra 1. juli 2025.

### Forsikring

Premieendringen budsjettet er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie. Forsikringspremien er varslet økt fra hovedforfall 28 juni med indeksregulering pluss 2 % påslag. Reforhandling for innværende periode i februar har medført en nedregulering på årsbasis.

### Lån

Generallunden Boligsameie har i 2024 innfridd lånet i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det annuitetslånet Generallunden Boligsameie hadde i OBOS-banken ble etablert i 2017 ifm garasjerehabiliteringen. Opprinnelig lånebeløp var kr 10 mill med 30 års løpetid. Etter nedbetaling i 2023 gjensto ca kr. 800.000,- høsten 2024 med siste forfall i 2027. Ut fra rentenivå og sameiets likviditet ble det besluttet å innfri lånet.

### Felleskostnader

Styret har ifm økningene i felleskostnadene tatt utgangspunkt i de forventede utbedringer, tiltak og kostnadsøkninger som kan påregnes.



Budsjettet er basert på 5% økning fra 01.01.25 av felleskostnadene, samt leie av sameiets parkeringsplasser og boder

Det er spesielt ved eierskifter og dødsfall sett at det blir kluss med betaling av felleskostnader. Utestående blir fulgt opp av OBOS med inkassovarsel etter to purringer.

## **Drift og vedlikehold**

Budsjettet for 2025 gjenspeiler i stor grad de faste driftskostnadene som påløper for å drive sameiets eiendom og bygningsmasse. Vi har kjøpt ny gressklipper for levering første kvartal 2025 til erstatning for den gamle som fikk sammenbrudd etter 27 års tjeneste. Det er ikke budsjettet med oppgradering av kulverten mellom blokk 13 & 14.

## **Gavlvinduer**

Vi følger den plan som ble lagt for utskifting av gavlvinduer. Budsjettet tar sikte på ca 25 vinduer i 2025 til en total kostnad på ca. 300.000 NOK. I 2026 som er siste år i planen, skiftes et tilsvarende antall.



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 656 761	14 119 725	14 708 000	14 708 000
Ladeinntekter EL-bil		167 783	92 927	100 000	150 000
Andre inntekter	3	194 979	304 933	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>15 019 523</b>	<b>14 517 585</b>	<b>14 908 000</b>	<b>14 958 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 058 421	-1 153 245	-1 077 000	-1 250 000
Styrehonorar	5	-420 000	-350 000	-420 000	-500 000
Avskrivninger	15	-136 034	-136 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 576	-12 660	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-285 310	-271 328	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-50 883	-87 952	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-6 019 602	-5 000 737	-7 045 000	-5 983 000
Forsikringer		-722 802	-708 641	-780 000	-940 000
Kommunale avgifter	9	-1 766 433	-1 415 193	-1 632 000	-1 950 000
Energi/fyring	10	-1 111 383	-1 199 812	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 154 442	-1 121 055	-1 250 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-783 240	-697 883	-709 000	-740 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 522 125</b>	<b>-12 154 539</b>	<b>-14 628 000</b>	<b>-14 228 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 497 398</b>	<b>2 363 047</b>	<b>280 000</b>	<b>730 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	124 269	139 199	0	90 000
Finanskostnader	13	-60 234	-246 076	-282 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>64 035</b>	<b>-106 877</b>	<b>-282 000</b>	<b>90 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 561 433</b>	<b>2 256 169</b>	<b>-2 000</b>	<b>820 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 561 433	2 256 169		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	1 054 266	1 190 299
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 547 051</b>	<b>2 683 084</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 212	10 335
Forskuddsbetalte kostnader		452 239	483 564
Driftskonto OBOS-banken		786 233	515 021
Driftskonto OBOS-banken II		17 956	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		43 967	43 359
Sparekonto OBOS-banken		2 568 989	4 302 282
Sparekonto OBOS-banken II		1 689 108	0
Innestående i andre banker		65 655	49 837
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 689 360</b>	<b>5 404 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	7 665 849	6 104 416
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 665 849</b>	<b>6 104 416</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	1 039 096
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1 039 096</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 061	217 786
Leverandørgjeld		180 621	506 318
Skyldige offentlige avgifter	18	86 750	89 120
Påløpte renter		0	18 523
Påløpte avdrag		0	11 064
Annen kortsiktig gjeld	19	101 130	101 160
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>570 562</b>	<b>943 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 236 411</b>	<b>8 087 483</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2025  
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/S/

Asmund Wandsvik/S/

Christian Lorck/S/

Dag Inge Høy/S/

Marte Albertine Rasmussen Indergård/S/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	12 557 204
Heisutg.	790 809
Internett	720 560
Kabel-TV	519 484
Parkering	36 784
Bod	25 920
Nedbetaling	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 656 761</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr	364
Støtte fra Enova	137 500
Innbetalt for dugnad	9 600
Opprydding kundereskontro	128
Strøm garasje	679
Salg av nøkler	10 803
Innbetalt veilag	5 907
Fakturert vaktmestertjenester	29 998
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>194 979</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-629 256
Overtid	-77 947
Påløpte feriepenger	-101 130
Fri bil, tlf etc.	-4 012
Fri bolig	-114 000
Fri telefon	-1 098
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-199 598
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-40 917
Gaver til ansatte	-1 800
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-4 555
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 058 421</b>

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 2023/2024, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 944, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 576.

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

Juridisk bistand	-47 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 758
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 883</b>

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

Selvaag Prosjekt AS	-86 856
Ronny's Anleggsservice AS	-534 798
Piperehabilitering	-2 469 155
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 090 809</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 240 577
Drift/vedlikehold VVS	-374 476
Drift/vedlikehold elektro	-166 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 021
Drift/vedlikehold heisanlegg	-479 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-233 044
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 860
Egenandel forsikring	-32 000



Kostnader dugnader	-6 731
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 019 602</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 238 703
Feieavgift	-62 016
Renovasjonsavgift	-465 714
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 766 433</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 111 383
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 111 383</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 677
Håndverktøy	-5 539
Datautstyr	-15 266
Annet driftsmateriale	-52 897
Renhold ved firmaer	-472 127
Andre fremmede tjenester	-7 433
Kontor- og datarekvisita	-1 879
Trykksaker	-16 639
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 423
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 944
Andre kontorkostnader	-1 825
Telefon u/mva	-5 678
Porto	-800
Drivstoff	-23 258
Vedlikehold biler/maskiner	-45 307
Bilgodtgjørelse	-1 849
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-217
Reisekostnader, opplysningspliktig	-416
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 081
Velferdskostnader	-26 185
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-783 240</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	122 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 242
Andre renteinntekter	69
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>124 269</b>

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

Pantegjeldsrenter	-59 942
Renter på leverandørgjeld	-292
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-60 234</b>

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

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

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

Feiemaskin		
Tilgang 2013	23 458	
Avskrevet tidligere	-23 457	
Traktor		
Tilgang 2022	1 360 337	
Avskrevet tidligere	-170 038	
Avskrevet i år	-136 034	
		1 054 265
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 054 266</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -136 034

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

	Bundet kapital	Heisfond	egenkapital	egenkapital
Pr. 01.01.2024	723 510		3 753 812	6 104 416
Årets resultat	0		1 224 623	1 561 433
Pr. 31.12.2024	723 510		4 978 435	7 665 849

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

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2017	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	3 960 904
Nedbetalt i år	1 039 096
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>

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

Forskuddstrekk	-43 967
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 783
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-86 750</b>



**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -101 130

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -101 130**



Building a better  
working world

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 2024, 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 2024 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, 10.03.2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: WGSJN-QP4FS-XEDZQ-JD4IC-EYJFU-0534f



## Krav om ekstraordinært årsmøte vedr. mulig oppgradering av kulvert mellom UA 51 og UA 53

På sameiets ordinære årsmøte i april 2024 ble det vedtatt å oppgradere kulverten mellom UA 51 og UA 53 til å kunne tåle kjøretøy med en vekt på inntil 7,5 tonn. Vi mener at sameiets styre frem til årsmøtet gjorde alt for dårlig forarbeid, og at de fremlagte premissene var svært mangelfulle da årsmøtet vedtok å bruke ca. 2,5 mill. kr. på dette prosjektet. **Vi krever derfor at årsmøtevedtaket settes til side inntil videre, og at det avholdes et ekstraordinært årsmøte der styret presenterer saken i et bredere perspektiv, og hvor bl.a. nedenstående problemstillinger må belyses før saken tas opp til ny votering.**

For det første er det ikke foretatt noen form for kost/nytte vurdering, noe som burde være en selvfølge i et prosjekt på flere millioner kroner. Det foreligger f.eks. intet tallmateriale om hvor mange kjøretøy med totalvekt mellom 3 og 7,5 tonn som passerer kulverten, og som derved vil nyte godt av en oppgradering. Mange av seksjonseierne i blokk 14 og 15 har en oppfatning om at det svært sjelden er snakk om vareleveranser/trafikk med tyngre kjøretøy enn 3 tonn. Vi minner for øvrig i denne forbindelse om at det allerede er bekostet og opparbeidet adkomst via Generallunden for det fåtall av kjøretøy som overskrider 3 tonn.

For det andre er det helt på det uvisse om underliggende bærebjelke som spenner mellom eksisterende bæresøyler under kulvert-dekket vil tåle den vektbelastningen en forsterkning i form av ekstra påstøp nødvendigvis vil innebære. Dette kan evt. medføre etablering av ytterligere nye søyler mellom parkeringsplassene, og flere fagfolk i sameiet mener dette sannsynligvis vil være nødvendig. I så fall snakker vi minst om en fordobling i forhold til foreløpig antydnet beløp på ca. 2,5 mill. kr. Og trolig økte felleskostnader.

For det tredje er det ikke vurdert enklere/rimeligere løsninger enn det Selvaag Prosjekt har foreslått. En vesentlig enklere og rimeligere løsning vil f.eks. kunne være å fjerne noen cm av den massen som nå ligger oppå kulverten, og erstatte dette med XPS isolasjonsplater. Dette vil iflg. teknisk sakkyndig øke vektgrensen fra 3 til 3,5 tonn, og da kan samtlige kjøretøy som ikke krever utvidet førerkort passere over kulverten.

For det fjerde er ikke Selvaag Prosjekt en ideell samarbeidspartner/prosjektleder. Selvaag Prosjekt har ved tidligere tilbudstilfeller hatt en egeninteresse av å gjøre prosjekter mer omfattende/kostbare enn nødvendig, i og med at deres prisingsmodell - i hvert fall overfor sameiet i tiden 2011-2019 - har gått ut på at de skal ha en godtgjørelse på en fast prosentsats i forhold til prosjektets totale kontraktssum.

Vi synes det er temmelig drøyt å bruke flere millioner kr. på et tiltak som ikke kan påvises å ha særlig nytteverdi for sameiet som helhet, når vi har så mange andre og atskillig mer presserende behov i vårt sameie. **Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak av 16.04.2024 om oppgradering av kulvert kjennes ugyldig og skrinlegges.**

Adr./Seksjonsnr.	Navn	Signatur
UA57-149	KJELL TØRRES	
UA57-150	KJELL TØRRES	
UA57-156	THOR HØSTMARK LØVE	
UA57-154	LARS RETHN	
UA57-101	BERLINA T. BOGGE	
UA49	Cathrine ROPPEN	
UA 69	Jine Rostman Lar	
UA 53 H0301	STIG HÅSEN	
UA53 H0101	MONA S. SOLVUS BERG	

Vedlegg 5 35 av 47 Vedlegg sak 13 kulverten.pdf



Til alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 11. mars 2025

## VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2025

### 1. VERV PÅ VALG

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Edvard Kristoffer Stang, styreleder (Ullern Allé)
- Dag Inge Høy, styremedlem (Generallunden)
- Christian Lorck, styremedlem (Generallunden)
- Asmund Wandsvik, styremedlem (Generallunden)
- Marte Albertine R. Indergård, styremedlem (Ullern Allé)
- Kjersti Solli, varamedlem (Generallunden)
- Tonje Thingstad Johansen, varamedlem (Ullern Allé)

Tonje Thingstad Johansen og Asmund Wandsvik er ikke på valg.

De øvrige verv er på valg. Indergård har trukket seg fra styret og har derfor ikke møtt siden sommeren 2024. Videre har Solli bedt om avløsning fra årsmøtet. Samlet skal det derfor velges:

- ny styreleder
- tre nye styremedlemmer
- et nytt varamedlem

### 2. KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Det er i år store utskiftninger i styret. Valgkomiteen har vært oppmerksom på de særskilte utfordringer dette representerer, og enkeltmedlemmer har derfor allerede fra i sommer lagt ned en betydelig innsats i å kartlegge aktuelle kandidater. Valgkomiteen har gjennomført en rekke direkte samtaler både med aktuelle kandidater, eksisterende styremedlemmer og seksjonseiere som har henvendt seg til valgkomiteen.

Tilbakemeldingene valgkomiteen har mottatt har i hovedsak vært positive og styret gis gode skussmål. Det er valgkomiteens klare forståelse at innsatsen som styret legger ned er betydelig, hvilket de fortjener ros for. Enkelte har fremhevet viktigheten av styrets arbeid fordeles likt på alle medlemmer og at man klarer å gjennomføre virket på en tidseffektiv måte. Det synes klart at generelle IT kompetanse er, og blir stadig, viktigere. Det understrekes med tyngde av styret selv.

På generelt grunnlag søker valgkomiteen å oppnå et styre som er representativt for sameiets demografi, representerer sameiets ulike blokker og 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 kandidatenes bakgrunn og realkompetanse være avgjørende. For at styremedlemmer skal kunne gjennomføre sitt virke på en effektiv måte, etter valgkomiteens oppfatning, stilles krav om en minimumskompetanse knyttet til



bruk av IT løsninger, uten at disse kravene overstiger det som er nødvendig for å kunne benytte epost og OBOS' tekniske løsninger.

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

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

Valgkomiteens medlem Per Engseth gikk bort på starten av året, og komiteens innstilling er derfor utformet av Birger Steen Ottesen og Martin Tandstad Ege.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

### 3. VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til vervet som styreleder har valgkomiteen innstilt:

- **Jean-Christophe Parlange, Generallunden**

Parlange er norsk og fransk statsborger som har vært bortsatt i Generallunden Boligsameie siden 2024. Parlange har lang erfaring fra bank- og finansbransjen og har siden 2020 hatt biverv som profesjonell styreleder for boligsameier tilknyttet OBOS-systemet.

For vervet som styreleder har valgkomiteen valgt å legge ved en utvidet CV som vedlegg til innstillingen.

Parlange har betydelig erfaring med styrearbeid for boligsameier og gir uttrykk for et stort engasjement for vårt sameie. Når det i Generallunden Boligsameie i år er uvanlig mange styremedlemmer som ønsker avløsning, er praktisk erfaring med styrearbeid og kjennskap til OBOS sine digitale løsninger svært fordelaktige. Det ligger i dagen at det vil være rom for å benytte OBOS sine digitale løsninger i noe større utstrekning enn det sittende styret har valgt å gjøre.

Det er valgkomiteens vurdering at Parlange er en fremtidsrettet kandidat med nødvendige referansepunkter og erfaring til å profesjonalisere og strømlinjeforme styrets arbeid. Han har videre uttrykt et sterkt ønske om å ta på seg tillitsvervet som styreleder.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Tove Gjennestad, Ullern Allé**

Gjennestad har vært bosatt i Generallunden Boligsameie i åtte år. Hun er i dag pensjonist og aktiv i både grønn gruppe og stabbursgruppen. Som yrkesaktive har Gjennestad jobbet på ledernivå innen helsesektoren i tretti år og vært leder i en bransjeorganisasjon. Gjennestad har også tidligere hatt biverv som styreleder ved tidligere bopel.

Det er valgkomiteens vurdering at Gjennestad med sin kompetanse vil være et meget godt tilskudd til styret i Generallunden Boligsameie.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:



- **Inger Mari («Mia») Hedløv, Ullern Allé**

Hedløv har vært bosatt i Generallunden Boligsameie i et og et halvt år. Hedløv er i dag pensjonist og engasjert i sameiet, blant annet som blokkansvarlig i Ullern Allé 51. Hun har oppunder 20 års erfaring fra Hydro/Yara og har tidligere sittet i styret i to ulike sameier.

Med en tydelig gjennomføringsevne og praktiske sans er det valgkomiteens vurdering av Hedløv bør velges til nytt styremedlem i Generallunden Boligsameie.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Lasse Haug, Ullern Allé**

Haug er i dag pensjonist og har tidligere arbeidet innenfor IT og økonomi. Han har bodd i sameiet i 20 år og har markert som en tydelig stemme. Haug satt i perioden 2011 til 2019 i styret i Generallunden Boligsameie.

Haug representerer kontinuitet og betydelig praktisk erfaring og kjennskap til vårt boligsameie. Det er egenskaper som valgkomiteen vurderer at styret vil ha stor glede av, og Haug bør derfor velges som nytt styremedlem.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Nina Åtland, Ullern Allé**

Åtland har vært bosatt i Generallunden siden 1982, og har tidligere være styremedlem i sameiet i to omganger. I kapasitet av sin fartstid som sameier har Åtland inngående kjennskap til sameiet. Åtland har økonomiutdannelse og har tidligere erfaring fra IT og økonomi segmentet.

Åtland representerer, i likhet med Haug, kontinuitet og betydelig praktisk erfaring og kjennskap til vårt boligsameie. Det er egenskaper som valgkomiteen vurderer at styret vil ha stor glede av, og Åtland bør derfor velges som nytt varamedlem.

Godt valg!

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie ved

Birger Steen Ottesen

Birger Steen Ottesen

*Martin Tandstad Ege*

Martin Tandstad Ege



**Jean-Christophe Parlange**

---

<b>Adresse</b>	Generallunden 23, 0381 Oslo
<b>E-post</b>	<a href="mailto:jc.parlange_styreleder@outlook.com">jc.parlange_styreleder@outlook.com</a>
<b>Telefon</b>	+ 47 92150092
<b>Født</b>	20.05.69
<b>Sivilstand</b>	Gift
<b>Statsborgerskap</b>	Norsk og Fransk

## **STYRELEDER ERFARING**

- 1 - Styreleder i Ensjøtorv 3 Boligsameiet Periode sept. 2020 – Nov. 2024
- 2 - Styreleder i Ensjøtorv Utomhus sameiet i Oslo (felles uteområder for 236 seksjoner – 3 sameier) i perioden september 2020 – april 2025
- 3 – Styreleder i Risbakken 24-26 Boligsameiet (Oslo) i perioden mai 2024 til Mai 2026

- Ordinære driftsoppgaver med gode rutiner
- Behandling av reklamasjoner mot byggeselskap
- Kontakt med myndighetene, med forretningsfører og entreprenør
- Fortløpende kommunikasjon til beboerne via digital plattform Vibbo
- Håndtering av nabokonflikter
- Utarbeidelse av årsbudsjett
- Budsjettansvarlig, organisering og gjennomføring av årsmøter
- Implementering av regelmessige nye anbudsrunder med reforhandling av alle kontrakter og serviceavtaler for sameiet
- Kontinuerlig kvalitetsoppfølging av leverandører knyttet til løpende vedlikehold
- Installasjon av videoovervåking fellesarealer og implementering av parkeringsregulering med ANPR kameraovervåking
- Behandling av innbruddsak- og forsøk, politianmeldelser og forsikringsaker
- Oppfølging og koordinering av reparasjon og oppgradering ifm. vannskade i bygningen bod-område og garasje, kontakt med forsikring og diverse leverandører

2- Styreleder i for sameiet Leonard de Vinci i Montpellier (France) i perioden januar 2010 – januar 2012 med 80 seksjoner. Samme oppgaver og ansvar som ovenfor.



Har mange års erfaring som styreleder. Min filosofi er at god dialog og felles forståelse er det beste utgangspunktet. God informasjon til alle involverte reduserer partenes behov for kontakt med styret, og minimerer frustrasjon og uenigheter. Jeg jobber strukturert, og liker gode driftssystemer og rutiner. Prøver å finne gode løsninger i fellesskap, og alt har en løsning.

## **KURS**

Som profesjonell styreleder, har jeg gått på alle kurs for styrearbeid og styreledervervet i regi av Obos siden 2020.

## **NØKKEKVALIFIKASJONER**

Solid og trygg teamleder med personalansvar. Har interesse for tall, økonomisk forståelse og lang kreditterfaring i bank- og finansbransjen. Jeg er arbeidsom, lojal, ærlig, og tåler stress. Liker å jobbe i team og har samtidig evnen til å jobbe selvstendig.

## **NÅVÆRENDE STILLING**

**2016 – d.d**                    **Kreditor - Oslo – Team manager Inkasso**  
Teammanager med personalansvar for 15 kundebehandlere

**2013-16**                    **Kreditor - Oslo**  
Hovedfagansvarlig refinansiering DnB Team Bank og Finans.

## **UTDANNING**

**1987-1991**                    **Bachelor i fransk forretningsjus - Nice**  
Fransk juridisk bachelor godkjent av NOKUT (180 vekttall). Juridisk Fakultet i Nice - Frankrike

**1979-1981**                    **Videregående Skole**  
Bestått Fransk Artium i Menton Frankrike. Økonomifag, språk, historie og litteratur.

## **LEDERPROGRAM**

- Leadership and Management program - Mercuri International AS (2005)
- Regnskapsanalyse (2006)
- Leadership, Strategy and Business - Strategica People and Processes AS (2023)

## **SPRÅK**

**Norsk**                    Flytende skriftlig og muntlig

**Fransk**                    Flytende skriftlig og muntlig

**Engelsk**                    Flytende skriftlig og muntlig



## Generell orientering om sameiet

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

Her finner man etter innlogging opplysninger om praktiske forhold, sameiets regelverk, årsrapporter med regnskap o.l., samt kontaktinformasjon.

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

### Kontaktinformasjon

Seksjonseiere må under Min Profil på Vibbo, sørge for at kontaktinformasjonen er riktig. Styret kan ikke endre denne. OBOS og styret trenger at det her ligger rett informasjon om e-postadresse og telefonnummer. Spesielt viktig er dette når leiligheter står tomme på grunn av langt fravær, reise og sykdom. Opplysning om pårørende kan gjerne også registreres av seksjonseier. Dette gjøres under Min bolig, og Legg til beboer.

### 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 utstedt ferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk), monteringsbevis og samsvarserklæring (ildsted) og våtromsertifikat/garanti.

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

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

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

### Søknadsplikt til styret

– se især vedtektenes §§ 2, 12, 6 og 20 og husordensreglene punktene 2, 12, og 21

Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene.



Søknadsplikt foreligger i forbindelse med alle bygningsmessige inngrep som blant annet påvirker/berører:

- byggets bærende konstruksjoner
- bygningenes brannceller, herunder peis/ildsted/pipelep
- bygningenes felles rør- og ledningsopplegg
- legging av fliser og annet fast belegg på terrasser

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

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

Sameiet har avtale med Telenor med produktet Frihet Medium. Det gir fra 1. mars 2025 som standard en bredbåndhastighet på 150 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker.

Avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en dekoder (T-We Box II) og en WiFi Ruter II samt en WiFi Forsterker II for de store (gjennomgående) leilighetene.

**Den utleverte dekoderen samt WiFi Ruter II og WiFi Forsterker II med tilhørende kabler tilhører Telenor, og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting. Flytting skal meldes til Telenor slik at abonnement avsluttes og ny beboer kan opprette nytt kundeforhold.**

### **Elektriske kjøretøy**

Sameiet har etablert infrastruktur for elbil-lading. Tilknytning må avtales med sameiet. Informasjon om anlegget, tilknytning og vilkår for bruk finnes på Vibbo.

### **Nøkler og adgangsbrikker**

Informasjon om bestilling og betaling av nøkler/brikker finnes på 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel.

Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier**

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

Sameiet har kun én 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**

Elektrisk vedlikehold er seksjonseiers ansvar innvendig i seksjonen og frem til og med sikringsskap. Kun autorisert elektriker skal benyttes. Det er tillatt å oppgradere til 3 x 40 A automatsikringer.

## **Vannrør og lekkasjer.**

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

## **Veilaget Generallunden**

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

## **Tunstedet Ullern gård**

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

Stabburet er fra ca. 1850, dukkestuen fra 1887, grunnmursruinene til våningshuset fra 1700-tallet eller tidligere. Ikke tidfestet er grunnmursruinene til drengestuen, og springvannsbassenget (uten fontene) med beplantning rundt. Den gamle gårdsveien var mellom våningshuset og stabburet.

## **Stabburet - Ullern allé 79**

Det er etablert et lite bibliotek her og arrangeres åpen bok-café ukentlig i sommerhalvåret. Bygningen har også vært brukt til kunstutstillinger, foredrag, jazzkonsert, internmøter og sosiale treff.

**Dukkestuen** står på sameiet eiendom og driftes av venneforeningen «Den Gamle Dukkestues Venner». Én gang i året arrangeres Dukkestuens Dag med kåseri, kaffe etc.



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

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

Styrets postadresse:

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

Fakturaadresse - Sameiet har EHF

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

Forretningsfører:

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

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

Innbetalingsservice vedrørende fakturaer:

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

Eierskifte:

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

Vaktmester:

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





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 1208 Selskapsnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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