



Årsmøte 2020

Generallunden Boligsameie

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie
Avholdes ved innlevering av stemmeseddel mellom 12. og 20. juni 2020
Stemmeseddel legges i styrets postkasse eller sendes på mail til
styret@generallunden.no.

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV INNKALLING**
2. **VALG AV TO SEKSJONSEIERE SOM PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSBERETNING FOR 2019**
4. **ÅRSREGNSKAP FOR 2019**
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
 - C) Valg av 1 medlem til valgkomité

INNKOMNE FORSLAG: Alle innkomne forslag er utsatt til vi kan avholde et fysisk møte.

Oslo, 26. februar 2020
Styret i Generallunden Boligsameie

Jan E. Dietrichson Thor Høstmark Løve Merete Medle Cathrine Roppen Edvard Stang

Stemmeseddel – Årsmøte 2020 – Generallunden Boligsameie

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt i form av papirbasert løsning.

Årsmøtet åpnes 12.06.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.06.20

Finn Børre Stockholm og Marit Phil Næss er utpekt som, og har akseptert ansvaret som protokollvitner.

Selskapsnummer: 1208 **Selskapsnavn** Generallunden Boligsameie

Seksjonsnummer: _____

Navn: _____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Signatur: _____

Saker til behandling:

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av protokollvitner
3. Årsberetning
4. Godkjenning av årsregnskap for 2019
5. Godkjenning av styrehonorar for 2019/2020 ihht budsjett
6. Valg av tillitsvalgte

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av innkalling

Min stemme:	Godkjent	<input type="checkbox"/>	Ikke godkjent	<input type="checkbox"/>
-------------	----------	--------------------------	---------------	--------------------------

Sak 2: Godkjenning av Finn Børre Stockholm og Marit Phil Næss som protokollvitner

Min stemme:	Godkjent	<input type="checkbox"/>	Ikke godkjent	<input type="checkbox"/>
-------------	----------	--------------------------	---------------	--------------------------

Sak 3: Årsberetning

Min stemme:	Tatt til etterretning	<input type="checkbox"/>
-------------	-----------------------	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsregnskap for 2019

Min stemme:	Godkjent	<input type="checkbox"/>	Ikke godkjent	<input type="checkbox"/>
-------------	----------	--------------------------	---------------	--------------------------

Sak 5: Godkjenning av 350 000 kr til styrehonorar for 2019/2020 som budsjettert

Min stemme:	Godkjent		Ikke godkjent	
-------------	----------	--	---------------	--

Sak 6: Valg av tillitsvalgte – valgkomiteens forslag:

Sett kryss for å avgi stemme:

Verv og antall år	Navn på kandidat	Sett kryss
Styreleder (ikke på valg)	Jan Erasmus Dietrichson	-
Styremedlem (ikke på valg)	Edvard K. Stang	-
Styremedlem (ikke på valg)	Thor Høstmark Løve	-
Styremedlem for 2 år (gjenvalg)	Merete Medle	
Styremedlem for 2 år (ny)	Erling Eggen	
Varamedlem for 2 år (ny)	John Ravlo	
Varamedlem for 2 år (ny)	Kirsti Sparre Jaer	
Nytt medlem til valgkomiteen for 2 år	(Martin Ege/Britt Engeseth)	

Seddelen (sk)rives ut og leveres i vaktmesters postkasse (UA 69), eller til blokkansvarlig. Navn på blokkansvarlig finner du på oppslagstavlen i din oppgang. Blokkansvarlige vil i tillegg, på møtets siste dag, gå en runde for innhenting av stemmesedler fra de som ikke har levert. Stemmesedler skal ikke sendes til styret.

GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE ÅRSRAPPORT 2019

Siden det ordinære årsmøte 6. mars 2019, og valg på ekstraordinært årsmøte 27. november 2019, er sameiets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Jan E. Dietrichson	Ullern allé 73	2019-2021
Styremedlem	Thor Høstmark Løve	Ullern allé 57	2019-2021
Styremedlem	Merete Medle	Ullern allé 59	2019-2020
Styremedlem	Cathrine Roppen	Ullern allé 49	2019-2020
Styremedlem	Edvard Stang	Ullern allé 49	2019-2021
Varamedlem	Erik O. Jacobsen	Ullern allé 57	2019-2021
Varamedlem	Truls Leikvang	Generallunden 27	2019-2020

Valgkomitéen

Bjørn Hanssen	Generallunden 19	2019-2021
Anne Gro Schaathun Jåtog	Ullern allé 49	2018-2020
Mette Hjelmark	Ullern allé 77	2019-2021

På årsmøtet 6. mars 2019 ble Arild Grepstad valgt til styremedlem, og Avesta Gåskjønli valgt til varamedlem. Brønnøysundregistrene meddelte 30. april at Grepstad hadde meldt egenfratreten, og 9. juli at Gåskjønli hadde meldt likeså.

På ekstraordinært årsmøte 27. november 2019 ble Merete Medle valgt som nytt styremedlem, og Erik Otto Jacobsen som varamedlem.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger

Generallunden Boligsameie har gnr. 10 bnr. 26 i Oslo.

Sameiet består av 225 seksjoner med adresse Ullern allé 47-59, Ullern allé 67-77, og Generallunden 19-27. Sameiet eier et stabbur, Ullern Allé 79. Generallunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595 og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Generallunden Boligsameie har en ansatt vaktmester. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Våre kontaktpersoner hos OBOS har i 2019 vært Kari-Anne Lindland. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor i hele 2019 har vært statsautoriserte revisorer Ernst & Young AS.

STYRETS ÅRSBERETNING 2019

2019 har vært et arbeidskrevende år for styret med mange oppgaver. De mest tidkrevende sakene har vært oppfølging av rehabiliteringen av garasjeanleggene, forberedelse av prosjektet med rehabilitering av fasadene og oppstarten og gjennomføringen av dette, samt istandsettelse av ruintomten. Styret har fått god bistand fra mange seksjonseiere.

Styremøter

Styret har i perioden januar-desember 2019 avholdt 25 styremøter, ett årsmøte samt to ekstraordinære årsmøter. Dessuten er det avholdt ett møte med blokkansvarlige, samt regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS.

Årsmøtet og ekstraordinære årsmøter

Det ble innkalt til ekstraordinært årsmøte 17. juni for å orientere om fasaderehabilitering og behandle styrets forslag til finansiering. Styrets forslag ble vedtatt.

Valget av styre på årsmøtet 6. mars betød en meget stor utskifting ved at kun en varamann fra det tidligere styret ble sittende. Det ble en brå overgang, og bratt læringskurve. Et slikt skifte fordrer godt samarbeid med de personer som trer ut av styret for overføring av kunnskap om saker og systemer til de nye styremedlemmene. Spesielt de første månedene med vårt prosjekt for fasaderehabiliteringen, gjorde belastningen på styrets medlemmer stor. I tillegg kom sykdom, og at et styremedlem og et varamedlem trakk seg ut. Hjelpen styret fikk fra mange seksjonseiere kom meget godt med. Det har også vært mange henvendelser til styret, ikke bare om rehabiliteringen.

27. november ble det holdt ekstraordinært årsmøte til behandling av styrets forslag til vedlikehold av markterrassene i forbindelse med rehabiliteringen av fasadene. Møtet var krevd avholdt av sameiere i samsvar med eierseksjonsloven, mer enn 10 % av seksjonseierne, med forslag om å ta med vedlikehold av markterrassene i prosjektet med fasaderehabilitering. Det var enighet mellom kravstillerne og styret om forslaget som ble fremlagt og vedtatt. Dessuten var til behandling endring i avgift for bruk av ladeopplegget for el-bil, og suppleringsvalg til styret. Styrets forslag om å slutte å innkreve månedlig brukeravgift for el-billading ble vedtatt. Prosjektleder orienterte om fasaderehabiliteringen.

Rundskriv

Det er sendt rundskriv ved behov. Sameiets byggekomite har opprettet egen epostadresse for arbeidet med fasaderehabiliteringen, og i forbindelse med dette benyttes også oppslag i de enkelte blokker etter hvert som arbeidet skrider frem.

Generalposten - Åpen dør

Generalposten er informasjonsskriv om aktuelle tema, og er utgitt ved behov i 2019. Styret har invitert seksjonseiere til uformelle samtaler om tema som seksjonseierne er opptatt av. Tiltaket som er kalt «Åpen Dør» er blitt positivt mottatt og vært godt besøkt.

Hjemmesiden

Denne driftes ut fra OBOS-plattform som innebærer visse redaksjonelle begrensninger. Oppdateringer ble gjort i 2018. OBOS varslet i 2019 at det ville komme en ny og bedre plattform i 2019, og styret har avventet dette. Dessverre er fortsatt ikke ny versjon på plass, hvilket betyr at vi må nå arbeide ut fra den gamle plattformen. Styret har som mål at

hjemmesiden skal gi seksjonseiere og utenforstående rask og god tilgang til relevant informasjon om sameiet, og dessuten gi god veiledning om hvordan praktiske ting skal håndteres. Mange er flinke til å bruke den informasjon som ligger ute.

Samarbeidsmøter med nabosameiene

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. I 2019 har det vært flere møter. Mye av arbeidet har vært konsentrert om utveksling av erfaringer med rehabiliteringer, forsikringsoppleggene for våre sameier, og praktiske løsninger. Vi har fått gode innspill i forbindelse med at avtalen vår med Telenor for TV utløper sommeren 2020. Sameiet er også representert i «støygruppen» som har representanter for nabosameiene og har hatt møter med Sporveien vedrørende støy fra T-banen. Støymålinger er fortsatt i fokus. Det har vært god kontakt også mellom møtene. Samarbeidet om vaktmestertjenester hos oss og i Ullernparken og Ullernskogen er videreført. Det fungerer bra. Utgifter for avfallskonteineren i «Kroken» deles med Ullernparken.

Vi har flere avtaler med UA 41, og vil søke å forenkle opplegget og avregningene for de enkelte tjenester. Vi kommer til å få en utfordring med våre gjesteparkeringsplasser i tunnelen, nedkjøringen til garasje 2 og 3 hvis UA 41 fjerner parkeringsautomaten og det blir fri parkering. Asfaltering i nedkjøringen er utsatt. Samarbeidet er godt. De tjenester vi yter til Sameiet Generallunden 8-14 mht snøbrøyting har gått greit.

Styret har gjennom året fått god hjelp fra mange seksjonseiere. Det er ytt verdifull bistand på mange områder. Det er gledelig at blokkansvarlige har tatt ansvar og bidrar med arbeid og innspill, spesielt på husordensreglene og veiledning til nye seksjonseiere.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen har det daglige tilsyn med sameiets eiendom, og er kontaktperson for alle i sameiet. Han har vært aktivt med i oppfølgingen av rehabiliteringen av garasjeanleggene og fasaderehabiliteringen. Styret er meget godt fornøyd med arbeidet han utfører både sommer og vinter. Det har vært gjennomført en medarbeidersamtale.

Brannsikring Norsk Brannvern as har ikke tatt gjennomgang av brannsikkerheten i 2019. Avtalen ble sagt opp av sameiet i 2019. Det arbeides med å etablere en ny avtale for sikring av kvalitetsmessig god kontroll, slik at lovpålagte krav overholdes.

Hjelpemidler – branndører, døråpnere og trappeheis.

Vi arbeider med en plan for utskifting av branndører og døråpnerautomatikk. En grundig gjennomgang av dette er nødvendig. Dette ble tatt ut av rehabiliteringsprosjektet for garasjene. Vi legger opp til en plan for hele sameiet slik at vi kan få kostnadene ned. Det er endringer i tilskuddssystemet og hvordan NAV prioriterer. Dette har betydning for fremdriften og kostnadene. Flere beboere trenger hjelpemidler, og styret bistår bydelen i disse sakene.

Skadedyr

Anticimex har årlig kontroll med de utendørs åtestasjonene. Det ble ikke funnet tegn til aktivitet av gnagere, men vi fortsetter med kontroll.

Uteområdene

Området rundt ruinområdet er blitt satt i stand. Ruinene er restaurert etter planen i tråd med de føringer byantikvaren har gitt. Området er blitt pent. Utfordringen nå er å holde dette vedlike. I alt har vi mottatt kr. 180.000, - i tilskudd fra Norsk Kulturminnefond, Stiftelsen UNI, OBOS-Grønt, Bydel Ullern og Oslo kommune v/ Byantikvaren. I tillegg har det vært mye frivillig innsats fra seksjonseierne. En stor takk til alle, og Knut Fjerdingstad som har vært sentral pådriver, og leder av prosjektet.

Byantikvarens tilskudd, kr. 50.000, - til istandsettelsen av ruinen mottok vi i 2020.

Området vest for stabburet brukes nå som riggplass for fasaderehabilitering. Kontor for prosjektet, med nødvendige påkrevde installasjoner, ble plassert øst for UA 53-59. Dette har fungert bra.

Lekeplassen er blitt utvidet med ett nytt apparat høsten 2019. Styret har fått tilsagn om tilskudd på kr. 100.000, - fra OBOS ut fra prosjektkostnader beregnet til ca. kr. 200.000, -. Videre arbeid med tiltak vil inngå i det planarbeidet for uteområdet styret ønsker å utvikle. Årlig kontroll av lekeplassen ble utført i juni 2019 uten anmerkninger.

Gangstien fra turveien opp til Generallunden 21-27 ble oppgradert, og gjort noe bredere høsten 2019. Kommunen har tilsagt tilskudd til dette på inntil kr. 78.000, -. Faktura for arbeidet, og refusjon fra kommunen kommer på regnskapet for 2020. Det er dessuten utført noen asfaltarbeider på spesielt utsatte steder.

Vi har ellers gjort minimalt med utearealene grunnet fasaderehabiliteringen. Det arbeides med å lage en helhetlig plan for vedlikehold av uteområdene, parken, trær og beplantning, og istandsettelse etter rehabiliteringen av fasadene.

Vår- og høstdugnad ble avholdt i flott vårvær, men på høsten var det mer ruskete og kjølig. Bra oppslutning. Det ble utført opprydding i ruinene på dugnad.

Dukkestuen

Foreningen Den Gamle Dukkestues Venner har ansvaret for driften. 13. juni 2019 var det mottagelse og markering av at dukkestuen var tilbake på gården, om enn ikke akkurat der den sto opprinnelig. Drivkreftene i dette prosjektet har vært Ingeborg Løvenskiold og Knut Fjerdingstad med støtte fra sameiet vårt og Ullernparken Boligsameie.

Stabburet

Det er en egen komite, vedtatt etablert på årsmøtet 2018, som arbeider med planer for hvordan stabburet på sikte kan tas vare på og utvikles til beste for sameiet. Erling Eggen leder dette.

Kalklindeskogen

Det har ikke vært aktivitet i 2019. Vi har fått en detaljert skjøtselsplan fra bymiljøetaten. Miljøverndirektoratet bevilget kr. 50.000, - for arbeidet med å legge en god plan for skjøtsel av skogen. Bidraget mottok vi i desember 2019.

Generalstaben

Styret ser veldig positivt på den jobben som Generalstaben har gjort i de årene den har eksistert. Det har vært både sosialt, og nyttig for vårt boligsameie. Det har ikke vært noen aktivitet i 2019. Noen seksjonseiere har tatt ansvar og hjulpet til med gressklipping og annet, og andre har positivt engasjert seg i å gjøre det fint i nærmiljøet. Det er tanker om å starte opp en «grønn gruppe» i 2020 for lettere og enklere hagestell.

Garasjerehabilitering

Garasjerehabiliteringen ble avsluttet i begynnelsen av mars 2018. Tak på kulverter er ikke malt enda grunnet for høy fukt i betongen. Det er fem års garanti på arbeidet. Overtagelsesmøte ble avholdt hos entreprenøren i slutten av mars 2018.

Ettårsbefaring i mars 2019 avdekket noen mangler som Consolvo skulle rette opp. I tillegg er det avdekket at det ikke er tilstrekkelig drenering i noen garasjenisjer. Det må gjennomføres boring av flere hull for å få tilstrekkelig drenering. Det er besluttet å gjennomføre dette våren 2020. Dette er ikke en reklamasjonssak. Den økonomiske konsekvens for sameiet er ikke avklart.

Det er dessverre avdekket at det flere steder er oppstått avflassing av maling/betong på vegger. Dette er fremmet som reklamasjon overfor Consolvo som foreløpig avviser at de har noe ansvar for dette. De hevder at avflassing skyldes oppsug fra grunnen som de ikke har ansvar for. Styret har nedsatt en arbeidsgruppe som i utgangspunkt vil følge opp saken, men det er grunn til å frykte at det kan bli omfattende reparasjonsarbeid som kan medføre større kostnader for sameiet.

Det er også reklamert overfor prosjektleder Øyvind Moen AS som har vært styrets rådgiver. Det er grunn til å reise spørsmål om prosjektlederen skulle ha fulgt opp bedre, og gitt råd som kunne forhindre at det oppsto skader som følge av oppsuging av fuktighet.

De ansvarlige i det tidligere styret anfører at det ikke ble advart mot slike mulige skader. Prosjektleder Øyvind Moen AS hevder at det forrige styret er varslet om risikoen for slik mulig avflassing.

Det er også reklamert overfor Consolvo for avdekket mangler i oppmerkingen av parkeringsplassene, sprekker i malingen. Dette er foreløpig ikke avvist.

Fasaderehabilitering

Sameiet mottok anbud på jobben med fasaderehabilitering i januar 2019. Sammen med prosjektleder Ø. Moen ble anbudene vurdert, og innsparinger var i fokus.

Styret som ble valgt 6. mars overtok, og videreførte rehabiliteringsprosjektet fra det forrige styre og deres konsultentselskap. Styret besluttet å skifte prosjektleder, og inngikk avtale med Dr. Tech. Kristoffer Apeland a/s (Apeland). Perioden frem til oppstart av prosjektet var hektisk med skifte av prosjektleder og valg av totalentreprenør Alliero. John Sølvsberg var en meget aktiv representant for sameiet i dette arbeidet. Per Engeseth og Jon Storange bisto styret med forslaget til finansieringen av prosjektet. Avtale ble inngått etter det ekstraordinære årsmøtet 17. juni 2019.

Oppstart var 5. august. Da var prosjektet organisert med en Byggherrekomite med representanter fra sameiet, totalentreprenøren (Alliero) og vår prosjektleder, Petter Lahlum

fra Apeland. Disse møtene holdes hver 14. dag. Fremdriften med rehabiliteringen er i samsvar med prosjektplanen.

Prosjektet har en budsjetttramme på 45 millioner kroner. Det er lagt opp til nøye kostnadskontroll. Vi er 1. februar 2020 innenfor budsjetttrammene, men det har forekommet og kan fortsatt forekomme uforutsette kostnader som primært skyldes flere skader som avdekkes under arbeidet. Ekstraordinært årsmøte den 27. november 2019 vedtok at rehabilitering av markterrassene skulle tas inn i prosjektet. Kostnadene ved dette tillegget er ikke klarlagt.

Kostandene for rehabiliteringen i 2019 viser total utgift på 11,7 mill. kroner. I dette er honorar til tidligere prosjektleder inkludert. Kostnadene for perioden 2016-18 for forprosjekteringen er i årsrapporten for 2018 oppgitt til vel 1 mill. kroner.

Sum rehabiliteringskostnader i 2019 er kr 11.618.884, -. Entreprenøren Alliero er betalt kr. 10.228.543,-, og prosjektleder Apeland Kr. 1.321.728, -. Kostnadene i forprosjektet for 2016 –18 til Ø. Moen m.fl. er i årsrapporten for 2018 s. 24, summert til kr.1.043.752,-. I tillegg kommer kr. 173.291, - betalt til Ø. Moen i 2020, samt kr. 32.800, - til Ødegård & Lund i 2019. Sameiet har hatt noen mindre utgifter til treverk, hengelåser, malingsprøver og bortkjøring av avfall med kr. 35.813,-, jfr. note 8.

På det ekstraordinære årsmøtet 17. juni 2019 ble det presenterte forslag til finansiering. Årsmøtet vedtok med stort flertall seksjonseierne fullt ut skulle dekke sine kostnader beregnet etter seksjonens Størrelse på samme måte som felleskostnadene. Det innbetales i 4 rater.

Det er sameiets representanter i Byggkomiteen som er ansvarlig for kommunikasjonen med seksjonseierne. Den har egen mailadresse, bygg@generallunden.no, som skal brukes ved spørsmål, henvendelser i forbindelse med prosjektet. Medlemmer er Jan E. Dietrichson, Finn Børre Stokholm og Kjell Tørres. Vaktmester deltar på komiteens møter.

Det er sendt ut rundskriv med oppdatering av prosjektet, og spesifikke oppgaver som seksjonseierne selv må utøre innen tidsfrister ut fra fremdriften i prosjektet. Det som kan skape forsinkelser er at seksjonseiere ikke rydder unna som de skal på terrasser og balkonger. Da må Alliero bruke mannskap til å rydde, for seksjons eiers regning,

Entreprenøren, Alliero, henger informasjonsplakater på utgangsdørene hver uke, og aktuell informasjon kommer ellers på oppslagstavlene i oppgangene.

Dørbrikker og koder til garasjeportene

Styret følger nøye opp at alle adgangsrikker overleveres fra gammel til ny eier ved eierskifter. Brikker som ikke overleveres blir sperret for videre bruk. Likeledes påser styret at all adgang til garasjer via mobiltelefon blir sperret for fraflyttede eiere/leietakere og deres husstandsmedlemmer mm. I løpet av 2019 er det gjort mange nyregistreringer/endringer/slettinger av brikker/mobilnumre i våre adgangssystemer.

Forsikring

Vi har hatt 9 skader som er meldt til forsikringssselskapet. Det har vært 5 vann-/avløpsskader, 1 sak om innbrudd (innbrudd i to leiligheter) og 2 glasskader, samt 1 påkjørt garasjeport. 7 av sakene er oppgjort og avsluttet. Seksjonseiere må være oppmerksom på at uvedkommende selgere, bøssebærere, og andre prøver å komme inn i oppgangene. Det oppfordres til aktsomhet utvises med hensyn til hvem man slipper inn. De 2 sakene som ikke er ferdig gjelder vannskader. Alle eldre saker er avsluttet. Avtalen med If er fornyet for 2020.

Gangveien mellom Åsjordet stasjon og Silurveien

Denne gangveien er Oslo kommunes ansvar. Det er en utfordring at den ikke vedlikeholdes, og at hull ikke repareres. Styret er fortsatt innstilt på både brøyte og strø videre dersom kommunen ikke gjør dette arbeidet godt nok.

Elbil

Ladeprosjektet ble fullført i april 2018. Det har ikke vært problemer med driften i 2019. Kostnadene med infrastrukturen som skulle tilbakebetales med en brukeravgift, er avvirket med virkning fra 1. januar 2020 etter vedtak på ekstraordinært årsmøte 27. november 2019. Nærmere detaljer er i note i regnskapet. Antall ladebokser installert er 32, og 11 er tatt i bruk.

Generallunden veilag

Bjørn Hanssen er styrets leder, og Truls Leikvang har vært styrets representant i veilaget.

Blokkansvarlige

Styret har i 2019 hatt ett møte med de blokkansvarlige. Arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige er oppdatert. Vi har 8 blokker, og det er nå 7 (5 i 2018) blokkansvarlige.

Blokkansvarlig er et bindeledd mellom styret og sameiere. Behovene og arbeidsoppgavene kan variere fra blokk til blokk.

Nabovarsel

Det har vært få nabovarsler. Ett vedrørende påbygg i Generallunden så vi ingen grunn til å protestere på eller gi merknader. Mht utbyggingen av ny vannforsyning i Oslo – Huseby – så har vi gitt generelle kommentarer mht bygningsbesiktigelse og mulig rørtrasé, og bedt om at bygningsmassen blir besiktiget.

Eierskifter

Sameiet har fått mange nye seksjonseiere. I 2019 er det registrert 17 eierskifter. Dette medfører at styret har fått mange henvendelser på bakgrunn av oppussingsprosjekter i leilighetene. Husordensreglene og hjemmesidene har mye relevant informasjon om hvorledes det skal forholdes, men dessverre er det ikke alle som vektlegger dette og den informasjon nye eiere får i velkomstbrevet fra sameiet.

Dette fører også til mange elektroniske og direkte henvendelser fra beboere, samarbeidspartnere, eiendomsmeglere og fra tilbydere av tjenester.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr. 22.508.638, -.

Dette er kr. 11.911.638, - høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkalling av ekstrakapital til rehabiliteringen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr. 19.547.800, -.

Dette er kr. 11.685.900, - høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering.

Resultat

Årets resultat på kr 2.708.753, - fremkommer i resultatregnskapet, og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sameiet har fortsatt negativ egenkapital med kr. 402.499, - redusert fra minus kr. 3.111.252, -.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr. 7.666.599, -.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 67 819. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie.

Lån

Generallunden Boligsameie har annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rente på 3,75 % og er planlagt nedbetalt 30.08.47.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a
Høyrente	NIBOR + 0,5% p.a. Pr. 30.10.19 var denne 1,85 %, dvs. 2,35% p.a. Fra 12 mars 2020 NIBOR + 0,3% p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 3,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.20.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26. februar 2020
Styret i Generallunden Boligsameie

Jan E. Dietrichson Thor Høstmark Løve Merete Medle Cathrine Roppen Edvard Stang

Plan for vedlikehold - forbedringer 2020 – 2021

Bygningsdel	Tiltak	Tidspunkt	Merknader
Større arbeider:			
Rehabilitering av blokkene	Alliero	2019/2021	Fasade rehabiliteringen startet august 2019
TV - bred bånd	Anbud	2020/2021	Må ha ny avtale- opplegg
Brannører	Anbud	2020/2021	Starte skifte brannører
Betongrehabilitering garasjer UA 75 77	Reklamasjon	2020	Startet
Andre arbeider			
Vinduer / terrassedører	Snekkerfirma	Løpende	Ved behov, økende
Asfaltering garasje innkjørsel ved nr. 41	Samarbeid med UA 41	2020	Mulig oppstart høsten 2020, faktura deles med UA41
Gavlvegger	Alliero	2019-2021	. I fasaderehabiliteringen
Gangveier	Reparasjon	2020/2021	Etter fasaderehabiliteringen
Røropplegg infrastruktur	Tilstandsrapport		Etter fasaderehabiliteringen
Uteanlegg			
Generalplan have	Anbud landskapsarkitekt	2020	Lage en generalplan for hele uteområdet, få et helhetlig inntrykk.
Uteanlegg / have	Vedlikehold	2020/2021	Vurderes etter fasaderehabiliteringen
Trær - hekker	Beskjæring	2020	Etter fasaderehabiliteringen, starter med de områdene som er ferdig.
Drenering område ved flaggstang	Utbedres	2021	Vurderes
Ruintomten	Belysning	2020/2021	Sees i sammenheng med uteanlegg have
Stabburet	oppgradering	2021	Sees i sammenheng med uteanlegg have
Lekeplassen	Vedlikehold	2020	Avslutte oppgraderingen
Sykkelparkering - el sykkel	Behov	2020	Sees i sammenheng med Generalplan for uteområdet
Riggplass ved stabburet	Utbedres	2021	Settes i tilbake i den stand det var
Kalklindeskogen	Behov	2020	Løpende vurdering

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Generallunden Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Generallunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og ledelsen er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettvisende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Bodø, 9. mars 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP – se note 1

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 935 443	10 510 568	10 597 000	11 376 000
Innbetalinger		50 055	37 022	0	0
Andre anlegg		0	79 657	0	0
Andre inntekter	3	11 523 139	97 117	0	34 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 508 638	10 724 364	10 597 000	45 876 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-874 752	-870 015	-941 900	-922 600
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	0	-15 266	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 500	-10 000	-11 000
Andre honorarer		0	-129 150	0	-200 000
Forretningsførerhonorar		-259 678	-252 845	-266 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-17 571	-87 357	-125 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-14 328 113	-6 299 389	-1 952 000	-31 579 000
Forsikringer		-672 777	-678 919	-705 000	-712 000
Kommunale avgifter	9	-1 024 983	-1 164 564	-1 170 000	-1 354 000
Energi/fyring	10	-782 998	-854 595	-920 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-648 299	-616 650	-640 000	-680 000
Andre driftskostnader	11	-578 754	-878 997	-782 000	-673 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 547 800	-12 207 247	-7 861 900	-37 736 600
DRIFTSRESULTAT		2 960 837	-1 482 884	2 735 100	8 139 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	76 085	23 480	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-328 170	-267 377	-305 000	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 085	-243 897	-285 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		2 708 753	-1 726 780	2 450 100	7 822 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 726 780		
Reduksjon udekket tap		2 708 753	0		

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

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	6	6
Langsiktige fordringer		0	811 453
SUM ANLEGGSMIDLER		1 492 791	2 304 245
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		898	1 572
Kundefordringer		-5 802	201
Kortsiktige fordringer	16	1 317	2 521
Underregnskap	20	1 041	0
Driftskonto OBOS-banken		820 168	865 444
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 440	33 537
Sparekonto OBOS-banken		1 416 206	3 673 430
Sparekonto OBOS-banken II		8 025 547	0
Innestående i andre banker		840 911	757 654
SUM OMLØPSMIDLER		11 126 725	5 334 359
SUM EIENDELER		12 619 516	7 638 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-402 499	-3 111 252
SUM EGENKAPITAL		-402 499	-3 111 252
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 561 890	9 768 237
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 561 890	9 768 237
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		659 843	629 214
Leverandørgjeld		2 676 972	225 304
Skyldige offentlige avgifter	19	57 285	63 181
Påløpte renter		1 965	1 686
Annen kortsiktig gjeld	21	64 061	62 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 460 126	981 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 619 516	7 638 604

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 26. februar 2020

Styret i Generallunden Boligsameie

Jan Erasmus Dietrichson /s/

Thor Høstmark Løve /s/

Merete Medle /s/

Cathrine Roppen /s/

Edvard Kristoffer Stang /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	10 133 588
Heisutg.	670 880
Parkering	78 932
Strøm EI-bil	64 500
Bod	25 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 973 060

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 935 443

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetalt strøm garasje	4 701
Innkrevd ekstra kapital	11 378 963
Innbetalt for dugnad	13 050
Garasje leie	25 048
Innbetalt veilaget Generallunden	5 610
Korrigeringer på reskonto	110
Strøm motorvarme	4 438
Salg av nøkler	5 600
Innbetalt for strøing og måking, GL 8-14 og UA 41	9 000
Tilskudd fra Oslo kommune Kalklindeparken	50 000
Fakturert vaktmester tjenester, GL 8-14 og UA 41	19 125
Salg ved	7 494
SUM ANDRE INNTEKTER	11 523 139

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-562 259
Overtid	-66 346
Påløpte feriepenge	-64 118
Utgifter bil, tlf etc.	-1 961
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	115 961
Arbeidsgiveravgift	-166 375
Pensjonskostnader	-3 137
Pensjonskostnader innskudd	-8 100
AFP-pensjon	-1 251
Arbeidsklær	-3 167
SUM PERSONALKOSTNADER	-874 752

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 350 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon i 2019 og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-12 895
Andre konsulenthonorarer	-3 051
SUM KONSULENTHONORAR	-17 571

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Apeland	-1 148 437
Øyvind Moen	-173 291
Ødegård og Lund	-32 800
ALLIERO AS, Rehabilitering av balkonger og terrasser	-10 228 543
Andre kostnader (hengelås, maling av dør mv.)	-2 200
Innkalling ekstrakapital mv., OBOS Eiendomsforvaltning	-13 970
Container for rehabiliteringen	-19 643

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -11 618 884

Drift/vedlikehold bygninger	-569 169
Drift/vedlikehold VVS	-73 140
Drift/vedlikehold elektro	-21 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-470 271
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-756 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-551 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 934
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-158 957
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 814
Egenandel forsikring	-33 311
Kostnader dugnader	-5 732

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -14 328 113

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 502
Vann- og avløpsavgift	-613 706
Feieavgift	-53 419
Renovasjonsavgift	-354 356

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 024 983

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-736 451
Strøm el.bereder	-46 548

SUM ENERGI / FYRING -782 998

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container – fast delt med Ullernparken	-43 016
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 956
Verktøy og redskaper	-11 027
Driftsmateriell	-35 666
Lyspærer og sikringer	-704
Renhold ved firmaer	-341 617
Andre fremmede tjenester	-9 278
Trykksaker	-11 520
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 778
Kostnader tillitsvalgte, Rikken, møter	-15 202
Andre kontorkostnader	-3 772
Telefon/bredbånd	-11 148
Telefon, annet	-2 321
Porto	-4 002
Drivstoff biler, maskiner osv.	-30 710
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 770
Bilgodtgjørelse	-4 992
Reisekostnader	-1 984
Bank- og kortgebyr	-4 398
Velferdskostnader	-5 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-578 754

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 324
Renter av sparekonti i OBOS-banken	68 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 408
Andre renteinntekter, fra Oslo kommune	1 030
SUM FINANSINNEKTER	76 085

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-328 170
SUM FINANSKOSTNADER	-328 170

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	723 510
SUM LEILIGHETER	723 510

Tjenesteleilighet har seksjonsnummer 42

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Antall

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

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		1 317
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 317

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	723 510	336 847	-3 448 099	-3 111 252
Årets resultat	0	144 898	2 563 855	2 708 753
Pr. 31.12.2019	723 510	481 745	-884 244	-402 499

NOTE: 18

GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et 30 års annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,75 %.

Tatt opp i 2017.

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

231 763

Nedbetalt i år

206 347

-9 561 890

SUM GJELDSBREVLÅN

-9 561 890

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-26 440

Skyldig arbeidsgiveravgift

-30 845

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-57 285

NOTE: 20

UNDERREGNSKAP 1

Innbetalt ladeanlegg

-32 874

Utgifter ladeanlegg

33 915

SUM UNDERREGNSKAP 1

1 041

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-64 118

Gebyrer

57

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-64 061

Informasjon om kandidater på valg:

Kandidater til styret:

Merete Medle (gjenvalg, 2 år) ble valgt inn i styret på det ekstraordinære årsmøtet den 27.11.2019. Hun gjør en god innsats i styret. Hun har blitt bedt om å ta gjenvalg og har sagt ja.

Erling Eggen (ny, 2 år) er advokat i egen praksis. Advokatvirksomheten er nå under avvikling og en rekke styreverv skal avsluttes. Han har tidligere en kortere periode vært styreleder i vårt boligsameie, men måtte da trekke seg p.g.a. for stort arbeidspress. Han er aktivt interessert i å bevare og utvikle Stabburet, som gjenstår fra Ullern gård, slik at det kan komme til nytte for seksjonseierne.

John Ravlo (ny vara, 2 år) er siviløkonom med utdanning fra Norges Handelshøyskole i Bergen. Han har erfaring fra bankvirksomhet, og siden 2002 som markedsdirektør for Ecohz AS. (Internasjonal markedsføring av elektrisitet fra fornybare kilder). Ravlo har i flere år vært styremedlem og styreleder i Funkisgården borettslag på Torshov i Oslo.

Kirsti Sparre Jaer (ny vara, 2 år), 75 år, Generallunden 19. Kirsti har bodd i vårt sameie siden 2006. Hun har vært kontorsjef i Libertas og Styreleder i Bygdøy Høyre. Under 25 års utenlandsopphold var hun bl.a. nestleder i Skandinavisk Kvinneforening i Singapore og medlem av kirkerådet til Sjømannskirken i Singapore.

Nytt medlem til valgkomiteen:

Martin T. Ege (ny, 2 år), jobber som advokat i Advokatfirmaet Selmer AS og er relativt nyinnflyttet i sameiet med samboer og to barn. Martin studerte i Bergen, og er opptatt av å bidra i nærmiljøet og innehar blant annet flere styreverv selv og kjenner til styrearbeid godt.

Generell orientering om sameiet

Hjemmesiden www.generallunden.no - elektronisk kommunikasjon

Våre nettsider har opplysninger om praktiske forhold, sameiets regelverk, årsrapporter med regnskap o.l., samt kontaktinformasjon.

Det er satt krav til samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon. Sameiet og OBOS har her praktisert ulike krav til samtykke. Det er mange seksjonseiere som ikke har samtykket overfor OBOS. Styret arbeider med å få ryddet opp i dette. Det ligger i utviklingsplanene for hjemmesidene at det skal bli tilgang for den enkelte sameier å samtykke til elektronisk kommunikasjon der.

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

Det er viktig at OBOS og styret får beskjed om epostadresser og endringer i kontaktinformasjon.

Uteområdene

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

Håndverkere som foretar oppussing/rehabilitering

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse. Alt arbeid med våtrom og bad skal iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk) og våtromsertifikat/garanti.

Infrastrukturen i leilighetene må ikke endres uten søknad til styret.

Seksjonseier er også ansvarlig for at håndverkere blir gjort kjent med reglene for bilkjøring og parkering på gangveiene, at heisene kun er personheis og ikke vareheis.

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

Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene.

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

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

Utleie skal meldes til styret

Kabel-TV og internett

Sameiet har idag fellesavtale vedr. kabel-TV med Telenor. Denne utløper sommeren 2020. Avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en opptaksdekoder (T-We Box) som gir tilgang til Telenors digitale grunnpakke. Eventuell utvidelse til andre kanalpakker/tjenester fra Telenor, og tilknytning til internett er den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

Sameiets avtale med Telenor vedr. kabel-TV innebærer at alle beboere som ønsker å ha privat bredbåndsavtale med Telenor får kr. 50 pr. mnd. i rabatt i forhold til Telenor sine ordinære priser.

De utleverte opptaksdekodeerne samt tilhørende kabler og programkort tilhører Telenor og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting.

Sameiet forhandler nå med flere tilbydere om ny avtale med felles abonnement for TV og Bredbånd.

Elektriske kjøretøy

Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Avtale må inngås med sameiet.

Nøkler og adgangsrikker

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Forsikring AS med polisenummer SP565038. Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og dernest prøve å finne årsaken til skaden.

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

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel, ved vannskade kr. 10 000,-. Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier

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

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

Gasspeis

Gasspeis skal kontrolleres hvert annet år av sertifisert gasstekniker. Kopi av rapport skal sendes til styret.

Elektrisitet

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

Vannrør og lekkasjer

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

Veilaget Generallunden

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

Tunstedet Ullern gård

Tomten på 8,4 mål med stabbur og gårdsruiner fikk sameiet kjøpt av Selvaag Eiendom AS i 2016. Området med adresse Ullern allé 79 er regulert til Spesialområde (bevaring). Tunstedet inngår i Verneplan for Akersgårdene som A-listet.

På tunet finner vi idag: 1) Stabburet fra ca. 1850 - 2) Dukkestuen fra 1887 - 3) Grunnmursruinene til våningshuset fra 1700-tallet eller tidligere - 4) Grunnmursruinene til drengestuen - 5) Springvannsbassenget (uten fontene) med beplantning rundt - 6) Den Gamle gårdsvei mellom våningshus og stabbur og 7)

Stabburet brukes til lagring av utstyr som brukes ved det frivillige arbeidet på sameiets uteområder.

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

Kontaktinformasjon: Se vår hjemmeside: www.generallunden.no, og oppslagstavlen i hver oppgang

Styrets e-postadresse: styret@generallunden.no
Byggekomiteen e-postadresse: bygg@generallunden.no

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

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

Sameiet har EHS

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 58 20
E-post: kari.anne.lindland@obos.no
Kontaktperson: Kari-Anne Bakke Lindland

Forsikringsavdelingen i OBOS: telefon. 22 86 83 98
e-post forsikring@obos.no.

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

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført

2019	Stien mellom gangveien og Generallunden	Rehabiliterert. Hellene lagt på nytt, bredden økt med 30 cm.
2019	Fasaderehabilitering	Oppstart august 2019
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	Asfaltert utearealer	2007: Asfaltering, 2 nye garasjeporter, utskifting av varmtvannsberedere, samt 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	