

Til seksjonseierne i Generallunden Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Generallunden Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Leietakere er også velkomne til sameiermøtet, dog uten stemmerett.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB!

- **Informasjonsmøte avholdes umiddelbart etter avsluttet ordinært årsmøte**
- **Det er IKKE lov å parkere biler inne på skoleplassen. All parkering må skje i gaten.**

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Generallunden Boligsameie
Avholdes tirsdag 5. april 2016 kl. 18:00 – 20:00 på Lilleaker skole,
samlings salen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.
Fremmøte for registrering kl. 17:40.

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015 OG BEHANDLING AV STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

A) Styrets forslag

Endring av vedtektenes § 2 og § 4, og tillegg i vedtektene, ny § 20
Endringer i husordensreglenes punkt 5, 6, 15, 16, 17, 18, 21

B) Innkomne forslag

Endring av vedtektenes § 7 og § 9 (fra Høstmark Løve og H. Storange)

C) Andre innkomne forslag

Farger på bygningene (fra Høstmark Løve og H. Storange)
Trær ved Ullern Allè 57-59 (fra Høstmark Løve og H. Storange, og Steck)
Hundehold og søppelhuset (fra Steck)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – Knut Fjerdingsstad og Turid Wulfsberg er på valg
- B) Valg av 1 varamedlem

Oslo, 24.2.2016

Styret i Generallunden Boligsameie

Cecilie G-J Brewer /s/

Knut C Fjerdingsstad /s/

Anita Therese Gausel /s/

Lasse Haug /s/

Turid Wulfsberg /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie G-J Brewer	Ullern allé 69
Styremedlem	Knut C Fjerdingsstad	Ullern allé 55
Styremedlem	Anita Therese Gausel	Ullern allé 71
Styremedlem	Lasse Haug	Ullern allé 59
Styremedlem	Turid Wulfsberg	Ullern allé 55
Varamedlem	Finn Kaare Østdahl	Generallunden 19

Valgkomiteen

Britt Engeseth	Ullern allé 73
Tor Hageberg	Generallunden 21
Bjørn Olaf Næss	Generallunden 27

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

Generelle opplysninger om Generallunden Boligsameie

Sameiet består av 224 seksjoner.

Generallunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullern allé 47 t.o.m 59
Ullern allé 67 t.o.m 77
Generallunden 19 t.o.m 27

Gårds- og bruksnummer: 10/26

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY (tidligere Ernst & Young).

Kommentarer til årsregnskapet for 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 9 729 447 mot budsjettet 9 631 000. Avviket skyldes blant annet inntektsføring av salg av henger til traktor. Andre inntekter består i hovedsak av salg av adgangsrikker/nøkkelrikker i forbindelse med nytt låssystem.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 7 606 508 mot budsjettet 9 095 700. Avviket skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift- og vedlikehold av sameiets bygninger og noe lavere utgifter til renholdstjenester enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 186 199 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 4 651 617.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 47 656. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie.

Lån

Generallunden Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,90 % p.a

Drift og vedlikehold – vedlikeholdsplanen

Under fremgår styrets vedlikeholdsplan for 2016/2017. Vedlikeholdsplanen blir regelmessig oppdatert, og styret tar forbehold om fortløpende endringer i vedlikeholdsplanen dersom økonomiske eller administrative forhold tilsier det.

Vedlikeholdsplan og utbedringsoppgaver for Generallunden Boligsameie					
Vedlikeholdstype	Tiltak	Prioritet	Når	Merknad	
Betongrehabilitering herunder:	Rehabilitering og oppussing, mur og treverk	1	2016/2017	Minst 3 anbud, lang forberedelse	
Yttervegger				Bruk av konsulent	
Terrasser, betongskillevegger					
2G blokk 10 - kondensproblem fase 2					
2G blokk 10 - kondensproblem fase 3					
2G blokk 10 - rep takskader					
3G - lekkasje mellom blokk 12 og 13					
Vinduer/terrassedører	Utskifting		Fortløpende	Utskifting ved behov	
Terrassetrau	Kontroll og montering av drenerør	1	2016		
Takluker (overlys-/brann-/røykluker)	Settes i forskriftsmessig stand	1	2016	Arbeid igangsatt ultimo 2015, fullføres i 2016	
Alle fellesdører inn til 18 oppganger	Elektronisk nøkkelsystem	1	2016		
Pipeløp	Gjennomgang for reduksjon av røyknedslag og evt rehabilitering	1	2016/2017		
Uteområde herunder:			Fortløpende		
Vedlikehold og beplantning				Uteområdet vedlikeholdes fortløpende	
Beskjæring				med nødvendig beskjæring og beplantning	
Gangstier				og oppgradering	

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 2016. Budsjettet er basert på 2,9 % økning i felleskostnadene fra 1.1.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 24.2.2016
Styret i Generallunden Boligsameie

Cecilie G-J Brewer /s/

Knut C Fjerdingsstad /s/

Anita Therese Gausel /s/

Lasse Haug /s/

Turid Wulfsberg /s/

Orientering om sameiets drift 2015

Generelt

Styret har i perioden vært opptatt av å sette mål og gjennomføre tiltak for å nå målene.

Hovedvisjonen er at Generallunden Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo. Dette omfatter bygningene, utearealene, miljøet, og at alle som bor her etter beste evne skal medvirke til å styrke trivselen gjennom felles innsats.

Målet er å oppfylle visjonen gjennom et forsvarlig vedlikehold og skrittvis forbedring av vårt potensial til enhver tid.

Strategien består i optimal utnyttelse av de tilgjengelige økonomiske ressurser og felles innsats.

Styrets møter

Styret har i perioden januar 2015 - januar 2016 avholdt 13 styremøter. Dessuten er det avholdt to møter med blokkansvarlige, samt regnskapsmøte og budsjettmøte, protokoller fra disse møtene foreligger ikke.

Rundskriv

Det er sendt 9 rundskriv til samtlige og 3 rundskriv til spesielle blokker/grupper gjennom året. Hensikten med rundskrivene er å holde beboerne oppdatert om hva som skjer i sameiet av felles interesse, samt gi nødvendig informasjon.

Kontrakter og avtaler

Styrets oppgaver har bl.a. bestått av å revidere/reforhandle kontrakter og avtaler. Vi har inngått en ny forretningsførerkontrakt med OBOS og revidert samarbeidsavtale for vaktmestrene i Ullernskogen, Ullernparken og Generallunden Boligsameie. Videre har avtaler med våre leverandører blitt gjennomgått.

Det har blitt holdt flere møter med nabosameiene for å løse felles utfordringer ved å redusere kostnader ved felles innkjøpsavtaler og utveksling av erfaringer vedrørende betongrehabilitering og andre vedlikeholdsarbeider.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen har ivaretatt det daglige tilsyn med sameiets eiendom. Styret er godt fornøyd med arbeidet han utfører.

Generalstaben

I vårt sameie har vi en Generalstab som består av 12-15 beboere. Dette er en frivillig dugnadsgjeng, etablert for omlag 15 år siden og den er underlagt sameiets styre. Vedsjau ved behov er et av gjøremålene, og rundt ett tusen vedsekker er blitt produsert i løpet av disse årene. Reparasjon og oppsetting av tregjerder, oppussing av utebenker og –bord, planting og roseklipping, fjerning av utskudd og ugress i hekker og busker, rydding av buskas innenfor gjerdet rundt brannruinen og diverse småreparasjoner er noe av det Generalstaben utfører.

Dette avlaster også vaktmester, som i stedet kan bruke tiden til mer viktige og presserende gjøremål. Medlemmene får god mosjon og frisk luft samtidig som de utfører et meningsfylt arbeid til felles beste i eget bomiljø.

Håndverkere som foretar oppussing/rehabilitering

Styret vil spesielt gjøre oppmerksom på følgende forhold:

- Sameiets ordensregler er rettigheter så vel som forpliktelser vi må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Et godt naboforhold kan fort ødelegges ved at for eksempel innleide håndverkere ikke tar nødvendig hensyn eller opptrer i strid med ordensreglene.
- Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke **foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse**. Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Byggesaksdelen, kapitlene 20 t.o.m. 31, i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter.
- Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromsertifikat/garanti.
- Seksjonseier er også ansvarlig for at håndverkere blir gjort kjent med reglene for bilkjøring og parkering på gangveiene (ordensreglenes pkt. 4) og med at heisene kun er personheis og ikke vareheis (ordensreglenes pkt. 13).

Er man i tvil om noe, skal vaktmester kontaktes på tlf.: 911 34 268.

Vannrør og lekkasjer

Det vises til vedtektenes § 4 og ordensreglenes pkt. 6.

Hjemmeside / elektronisk kommunikasjon

Generallunden Boligsameies nettsider www.generallunden.no gir bl.a. opplysninger om praktiske forhold, sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter, de siste årenes årsberetninger/regnskap/årsmøteprotokoller/rundskriv o.l., samt ulike typer kontaktinformasjon. Sidene utvides med ytterligere innhold ved behov, og vi tar gjerne imot tilbakemeldinger/forslag fra boligeiere/beboere om ønsker i denne forbindelse. Slike henvendelser, samt evt. spørsmål om nettsidene, bes sendt på e-post til webmaster@generallunden.no

Styret benytter elektronisk kommunikasjon med sameiets eiere/beboer i de tilfeller der dette er praktisk og mulig. Dette innebærer at rundskriv og ulike typer direkte henvendelser nå sendes som e-post til mer enn 85 % av sameiets eiere/beboere. Og dette innebærer i sin tur at vi har oppnådd besparelser når det gjelder papir-, porto- og distribusjonskostnader.

Dersom noen av sameiets eiere/beboere har e-postadresse, men ikke mottar rundskriv o.l. i elektronisk form, ber vi om at dette meldes til webmaster@generallunden.no

Det er viktig at alle som har meldt fra til styret om sin e-postadresse gir beskjed til webmaster@generallunden.no dersom e-postadressen endres eller ikke lenger benyttes.

Kabel-TV / internett

Styret vurderer jevnlig om vårt sameie har godt nok avtale i forhold til andre alternativer i markedet, både når det gjelder kabel-TV og innenfor andre avtaleområder. I denne forbindelse ble det sommeren 2015 inngått en ny fellesavtale vedr. kabel-TV med Canal Digital. Den nye avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en opptaksdekode (T-We Box) som gir tilgang til Canal Digitals digitale grunnpakke. Grunnpakken består av ca.

30 faste og 15 selvvalgte kanaler (som hver enkelt beboer selv velger blant et utvalg på ca. 70 kanaler).

Evt. utvidelse til andre kanalpakker/tjenester fra Canal Digital og tilknytning til internett blir den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

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

De utleverte opptaksdekodeprogrammerne samt tilhørende kabler og programkort tilhører for øvrig Canal Digital og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting.

Elektriske kjøretøy

Blokkene i vårt sameie ble bygget tidlig på 1980-tallet og våre elektriske anlegg er ikke dimensjonert for lading av elektriske kjøretøyer. Det er derfor gjennomført en utredning med forbruksmålinger i en relativt kald periode med sikte på å kartlegge hva vi har av tilgjengelig kapasitet. Det viser seg at vi inntil videre har noe ledig kapasitet for lading av elektriske kjøretøyer, men uten at våre rådgivere har kunnet si noe konkret om hvor mange samtidige kjøretøyladninger som kan foregå i hvert av våre fem garasjeanlegg.

Dersom mange av våre beboere tar i bruk oppladbare kjøretøy vil det på et eller annet tidspunkt trolig bli nødvendig å installere utstyr for å fordele tilgjengelig ladekapasitet på flere brukere. Alternativet er evt. å legge inn mere strøm, men den ene av de to transformatorene som forsyner våre blokker (og flere andre) med strøm er allerede maksimalt belastet iflg. Hafslund Nett. Den andre transformatoren kan også bli maksimalt belastet ganske snart pga. diverse utbyggingsprosjekter i vårt nærmeste nabolag.

Sameiet har pt. en ordning som muliggjør at eiere av elektriske kjøretøy, herunder også hybridbiler, kan lade disse på egen eller leiet garasje plass. Eiere av elektriske kjøretøy må i så fall først inngå en skriftlig standardavtale med styret. Avtalen går i korthet ut på at etablering og bruk av 'privat' ladepunkt i sin helhet bekostes av bileier. De øvrige sameiere sikres dermed mot at de påføres kostnader knyttet til andres kjøretøybruk. Ladepunktet kan ikke benyttes av andre kjøretøy enn det kjøretøyavtalen gjelder, og det skal være utformet/utstyrt iht. de til enhver tid gjeldende krav/normer/anbefalinger.

Styret har tatt initiativ til et felles utspill sammen med tre nabosameier om etablering av en kommunal ladestasjon for el-biler i Ullern allé. Det er sendt en forespørsel til Bymiljøetaten i Oslo Kommune om dette, og et foreløpig svar går ut på at dette nå ligger til utredning/vurdering i etaten.

Lading av elektriske kjøretøy er ikke tillatt på andre strømuttak enn den enkelte bileiers 'private' ladepunkt, da sameiets felles kontaktpunkter/ledningsnett ikke er dimensjonert for dette.

Nøkler / adgangsbrikker

Beboere får i utgangspunktet ikke utlevert nøkler/adgangsbrikker/mobiltilgang til andre dører/garasjeporter enn der man 'hører hjemme'. De ulike dører/låser betjenes på følgende vis:

1. Låser i alle fellesdører inn til oppgang samt i dører inn til kjellerbodrom betjenes med en dørbrikke.
2. Låser i inngangsdør inn til egen leilighet betjenes normalt med en systemnøkkel. Det er mulig å bytte lås på egen inngangsdør, slik at den forannevnte brikken til fellesdører i

oppgangen kan benyttes. Pris for dette ligger på ca. kr. 5.000 ferdig montert pr. dør og bestilling osv. må håndteres av hver enkelt seksjonseier. For ytterligere info kan Certego AS v/Rune Fuglem kontaktes (tlf. 911 46 663 eller 09145).

3. Låser i sidedører ved garasjeport betjenes av samme dørbrikke som nevnt i pkt. 1.

4. Låser til sykkelboder og avlåste søppelrom betjenes med samme systemnøkkel som nevnt i pkt. 2.

5. Garasjeporter åpnes med mobiltelefon. I og med at mobiltelefon/mobilnett ikke alltid er tilgjengelig har vi en tilleggsløsning der en egen garasjebrikke kan benyttes for åpning av garasjeport.

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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. 02333 eller på e-post til forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet (IF); bestiller takstmann og eventuell håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på 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.

Det har vært 10 skader meldt til IF Forsikring v/OBOS Forsikringsavdeling i 2015 mot 7 tilfeller i 2014 og 8 i 2013. Av meldte forsikringsskader i 2015 har 8 vært vannskader, mot 4 i både 2014 og 2013. Total sum for inntrufne skader i 2015 er ca. kr. 600.000. De to største skadene beløper seg til ca. kr. 380.000 og ca. kr. 110.000, begge vannskader.

Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier

Boligsameiet gjennomførte servicekontroll av røykvarslere og slukningsapparater i alle boligenheter ved Norsk Brannvern i november 2015. Tilbakemeldingen fra Norsk Brannvern viste at brannsikringen fortsatt ikke er tilfredsstillende, jfr. rundskriv av februar 2016.

Sameiet har kun en rømningsvei, trappehuset/trappeoppgangen, alternativt brannvesenets stigebil. Derfor **må** trappehuset/trappeoppgangen alltid være fri for hindringer slik at brannvesenet kommer fram med slanger; dette gjelder også for syketransport, flyttelass mv., jfr. sameiets ordensregler pkt. 11.2

Kontaktinformasjon

Styrets e-postadresse: styret@generallunden.no

Styrets postadresse:

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

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 59 99
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Kontaktperson: Heidi Kløkstad

Vaktmester:

Tor-Arne Johnsen
Ullern allé 69
0381 Oslo
Telefon: 911 34 268

Ytterligere kontaktinformasjon finnes på våre nettsider www.generallunden.no og på oppslagstavlene i hver oppgang.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 5, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 367 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Generallunden Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Generallunden Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilfredsstillende og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Generallunden Boligsameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 1. mars 2016
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 505 434	8 976 548	9 516 000	9 766 000
Viderefakturering	3	80 678	26 456	50 000	0
Salg anleggsmidler		15 000	0	0	0
Andre inntekter	3	128 335	80 887	65 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 729 447	9 083 891	9 631 000	9 841 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-828 517	-835 946	-879 100	-886 200
Styrehonorar	5	-215 000	-215 000	-215 000	-245 000
Avskrivninger	15	-102 416	-102 424	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-251 835	-243 790	-253 600	-253 600
Konsulenthonorar	7	-9 167	-11 523	-145 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-2 678 294	-2 776 048	-3 894 000	-4 895 000
Forsikringer		-610 383	-562 727	-602 000	-610 000
Kommunale avgifter	9	-1 004 287	-893 362	-1 135 000	-1 135 000
Energi/fyring	10	-733 717	-649 020	-700 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-465 871	-433 513	-450 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-699 270	-787 083	-814 000	-743 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 606 508	-7 517 811	-9 095 700	-10 326 300
DRIFTSRESULTAT		2 122 939	1 566 080	535 300	-485 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 461	61 558	25 000	0
Finanskostnader	13	-201	-502	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		63 260	61 055	25 000	0
ÅRSRESULTAT		2 186 199	1 627 136	560 300	-485 300

Overføringer:

Overført fra heisfond	-90 411	-32 106
Til opptjent egenkapital	2 276 610	1 659 242

**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE
BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	61 765	164 181
SUM ANLEGGSMIDLER		785 275	887 691
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 292	6 587
Kundefordringer		0	18 939
Kortsiktige fordringer	16	44 223	290 195
Driftskonto OBOS-banken		1 382 944	680 749
Skattetrekk OBOS-banken		37 959	0
Innestående i andre banker		196 093	70 620
Sparekonto OBOS-banken		4 381 091	2 822 056
SUM OMLØPSMIDLER		6 043 601	3 889 146
SUM EIENDELER		6 828 876	4 776 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	5 436 892	3 250 693
SUM EGENKAPITAL		5 436 892	3 250 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 004 977	950 242
Leverandørgjeld		258 010	437 793
Skyldig til offentlige myndigheter	18	66 840	64 640
Annen kortsiktig gjeld	19	62 157	73 469
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 391 984	1 526 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 828 876	4 776 837
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.2.2016,
STYRET I GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Cecilie G-J Brewer /s/

Knut C Fjerdingsstad/s/

Anita Therese Gausel /s/

Lasse Haug /s/

Turid Wulfsberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 899 436
Parkeringsleie	67 928
Garasjeleie	14 856
Strøm motorvarmere	3 600
Ekstra kjellerbod	22 333
Fellesutg.u/and.undersk.ford.	506 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 514 953

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 771
Garasjeleie	-2 476
Ekstra kjellerbod	-2 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 505 434

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

Kostnadsrefusjon	4 000
Dugnad	34 650
Korrigeringer på reskontro	3 201
Salg av nøkler	59 240
Salg av portåpner	20 800
Salg av ved	1 480
Årsavgift veilag	4 964
SUM ANDRE INNTEKTER	128 335

VIDEREFAKTURERING

Forsikringsoppgjør	6 975
Brøyting/strøing sesong 13/14	27 000
Brøyting/strøing sesong 14/15	27 000
Avregning Ullern Alle 41, 2014	19 703
SUM VIDEREFAKTURERING	80 678

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-544 034
Overtid	-61 486
Påløpte feriepenger	-62 214
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	114 000
Arbeidsgiveravgift	-143 237
Pensjonskostnader	-12 856
Yrkesskadeforsikring	-2 014
Arbeidsklær	-2 677
SUM PERSONALKOSTNADER	-828 517

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 2014/2015, og er på kr 215 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 958, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 167
SUM KONSULENTHONORAR	-9 167

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-807 708
Drift/vedlikehold VVS	-284 216
Drift/vedlikehold elektro	-196 407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 830
Drift/vedlikehold heisanlegg	-619 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 445
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-354 035
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 278
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 610
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 678 294

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-669 437
Feieavgift	-50 738
Renovasjonsavgift	-284 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 004 287

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-678 478
Strøm oljefyr el.bereder	-55 239
SUM ENERGI / FYRING	-733 717

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 145
Container	-86 651
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 688
Verktøy og redskaper	-39 319
Driftsmateriell	-48 226
Lyspærer og sikringer	-11 013
Renhold ved firmaer	-324 457
Andre fremmede tjenester	-13 088
Kontor- og datarekvisita	-16 805
Trykksaker	-16 802
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 484

Andre kostnader tillitsvalgte	-14 958
Telefon/bredbånd	-7 362
Telefon, annet	1 358
Porto	-11 886
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 040
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 106
Forsikringer/avgifter biler	-435
Bilgodtgjørelse	-7 017
Reisekostnader	-3 315
Gaver	-2 020
Bank- og kortgebyr	-25 170
Bankkortavgift	-275
Velferdskostnader	-10 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-699 270

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 576
Renter Drangedal Sparebank	987
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 301
SUM FINANSINNTEKTER	63 461

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	-201

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	723 510
SUM LEILIGHETER	723 510

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

Leiligheten er ikke avskrevet fordi boligbygg ikke anses å ha begrenset levetid, og derfor ikke skal avskrives.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Tilgang 2013		23 458	
Avskrevet tidligere		-9 382	
Avskrevet i år		-4 691	9 385
Snøskjærer nr 1			
Kostpris		106 875	
Avskrevet tidligere		-45 804	
Avskrevet i år		-15 268	45 803
Traktor			
Kostpris		760 879	
Avskrevet tidligere		-684 990	
Avskrevet i år		-75 886	3
Utstyr til traktor			
Kostpris		46 000	
Avskrevet tidligere		-32 856	
Avskrevet i år		-6 571	6 573
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			61 765
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-102 416

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		38 786
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		5 437
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		44 223

NOTE: 17**EGENKAPITAL**

	Bundet kapital vaktm. leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.15	723 510	79 503	3 171 190	3 250 693
Årets resultat	0	-90 411	2 276 610	2 186 199
Pr. 31.12.15	723 510	-10 908	5 447 800	5 436 892

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-37 959
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 881
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-66 840

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-62 214
Purregebyr	57
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 157

FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

A) Styrets forslag

- **Vedtekter**

Forslag til endringer krever minst 2 tredels flertall

§2 - Organisering av sameiet og råderett

Styret foreslår korrigerings av § 2 - Organisering av sameiet og råderett, første ledd fra: "Sameiet består av 223 boligseksjoner...

til: *Sameiet består av 224 boligseksjoner...*

§4 - Vedlikehold

Styret foreslår et tillegg til §4 – Vedlikehold som nest siste avsnitt:

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiers vedlikeholdsplikt, dekkes av sameier.

§20 - Elektrisk oppladbare kjøretøy

Styret foreslår at sameiets vedtekter utvides med en **ny § 20** vedrørende elektrisk oppladbare kjøretøy.

Bakgrunnen for forslaget er at det har oppstått behov for lading av private kjøretøy i våre fellesgarasjer. Styret mener at kostnader med utspring i beboeres transportbehov ikke har noe med sameiets drift og vedlikehold å gjøre, og således er i strid med nåværende vedtekter. Vi mener imidlertid at en presisering av dette i våre vedtekter vil være ønskelig, og foreslår derfor følgende tillegg:

Det er ikke tillatt å benytte sameiets elektriske anlegg til lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy uten at det er inngått skriftlig avtale med styret om etablering av et privat ladepunkt på egen garasjeplass. Slikt ladepunkt skal være utformet i henhold til gjeldende krav/normer/anbefalinger. Enhver kostnad for privat ladepunkt skal dekkes av garasjeplassens eier. Løpende brukskostnader belastes i form av en månedlig avgift fastsatt av styret. Det forutsettes at sameiets elektriske anlegg tåler merbelastningen som følge av lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy. Enhver kostnad tilknyttet oppgradering av sameiets felles infrastruktur som følge av behov/krav relatert til lading av elektrisk drevne kjøretøy må dekkes av de av sameierne som har ladeavtale i henhold til ovennevnte. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til avtale.

- **Ordensregler – Styrets forslag til endringer**
Forslag til endringer krever simpelt flertall

5

Håndtering av avfall

- 5.1 Vanlig husholdningsavfall
I sameiets søppelbeholdere pakkes og kastes, plastemballasje, matavfall og restavfall iht. "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo".
- 5.2 Papp/papir/kartong
Kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.
- 5.3 Større papp- og isoporemballasje, kasserte gjenstander fra boligen etc.
Kastes i sameiets avfallscontainer. Kontakt vaktmester for avtale om tilgang til containeren.
- 5.4 Øvrig avfall, grovavfall og ombruk
Avhendes iht. "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo" For ytterligere informasjon, se: www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ eller ring tlf. nr. 02180. - Smestad Gjenbrukstasjon er nå i full drift.

6

Vann og avløp

- 6.6 Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med polisenum.: SP565038
Dersom det oppstår skade i boenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Vaktmester tlf.: 911 34 268, Rørlegger Sentralen døgnvakt tlf. 23 03 54 00
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. 02333 eller på e-post til: forsikring@obos.no. som tar videre hånd om saken.

15

Lås- og adgangssystemer

- 15.1 Fellesdører som fører inn til oppganger/garasjesluser/kjellerbodrom og sidedør ved garasjeporter betjenes med elektronisk låsebrikke (dørbrikke). Andre fellesdører betjenes med en systemnøkkel. Samme låsebrikke og/eller og/eller systemnøkkel kan evt. benyttes i de private inngangsdørene, men dette er opp til den enkelte seksjonseier. Garasjeporter betjenes via mobiltelefon eller med en separat elektronisk brikke (garasjebrikke).
Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre.
- 15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i boligen. Blir noe av dette stjålet, må vaktmester/styre varsles umiddelbart, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Vaktmester/styre må likeledes varsles ved tap av mobiltelefon som har tilgang til sameiets garasjeporter.
- 15.3 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte nøkler/adgangsbrikker/mobiltelefoner som stjeles fra bil, belastes eier.

Diverse**16**

Nåværende pkt. 15.1 endres til pkt. 16.1

17

Nåværende pkt. 16.1 endres til pkt. 17.1

18

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes. Vaktmester på tlf.: 911 34 268. Låsesmed døgnvakt: Certego AS på tlf. 22 70 90 90

21**Utleie**

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

*

B) Innkomne forslag

§ 9 - Sameiermøtet

Forslag fra Thor Høstmark Løve og Jon H. Stordrange

Fjerde avsnitt i § 9 omhandler fullmakt og fullmektig, og lyder som følger:

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det anbefales at gjengitte avsnitt får følgende tilføyelse:

Ingen av de tilstedeværende på et sameiermøte kan stemme for mer enn tre fullmakter i tillegg til stemme for egen seksjon.

Alle i sameiet har ikke anledning til å stille på sameiermøtene av ulike og gode grunner. Andre er ikke så opptatt av sameiespørsmål og prioriterer dermed ikke sameiermøtene. Det er dermed viktig at man har en mulighet for å kunne gi andre fullmakt til å stemme på sameiermøtene.

Dagens vedtektsbestemmelser setter imidlertid ikke noe tak på hvor mange fullmakter man kan ha, noe som byr på et demokratisk problem og muligheter for misbruk ved at man kan "kuppe" et sameiermøte ved å samle inn tilstrekkelig mange ubundne fullmakter. Etter et slikt "kupp" kan man iverksette tiltak som går på tvers av de fleste sameieres interesser eller forvalte sameiets kapital og andre aktiva på en uhensiktsmessig måte. Man så tilløp til et slikt "kupp" på det ekstraordinære sameiermøtet i august, hvor en sameier disponerte så mange fullmakter at vedkommende kunne "overstyre" flertallet av de fremmøtte.

Styrets kommentar til forslaget:

Det kan ikke stemmes over dette forslaget da Eierseksjonsloven gjelder

Eierseksjonsloven § 33, 3. ledd lyder som følger: «En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd»

I kommentarene til denne paragrafen står det følgende: Det er intet formkrav til fullmakten, men vedtektene må kunne bestemme at den skal være skriftlig. Fullmakten må være generell, den kan ikke pålegge fullmektigen å stemme på en bestemt måte i bestemte saker. I motsetning til borettslagsloven § 7-3, 1. ledd er det ingen begrensninger i hvor mange fullmakter en person kan ha med til sameiermøtet. Det er heller ikke noe krav om at fullmektigen selv må være sameier eller ha møterett på annet grunnlag. Selv om det er gitt fullmakt, må sameieren selv kunne møte, men i så fall uten stemmerett.

§ 7 – Styret og styrets oppgaver

Forslag fra Thor Høstmark Løve og Jon H. Stordrange

Vedtektenes § 7 sier innledningsvis følgende om valg av styret:

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

Følgende tilføyelse anbefales:

Maksimal funksjonstid i samme verv er fire år.

Ved sammensetning av et styre er det viktig å balansere behovene for kontinuitet og nytenkning fra nye personer, noe de fleste selskaper, organisasjoner og sameier regulerer via en vedtektsfestet begrensning i funksjonstid. I tillegg bør styreverv i et sameie baseres på et dugnadsarbeid, hvor flest mulig avsetter tid til å arbeide for sameiets og felleskapets beste i en viss periode. En maksimal funksjonstid på fire år eller to perioder i samme verv er dermed rimelig så lenge regelen samtidig byr på muligheter for en positiv ildsjel til å sitte fire år som varamedlem, fire år som styremedlem og fire år som styreleder.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret støtter ikke forslaget.

Det stilles ingen formelle krav til styremedlemmer. Kunnskap og erfaring opparbeides over tid gjennom tette og gode samarbeidsformer innad i styret og utad med sameierne. Denne kunnskapen kommer sameiet til gode og bør ikke begrenses av funksjonstid.

Vi er enige i at idealistisk sett så bør et styreverv i et sameie baseres på et dugnadsarbeid, hvor flest mulig avsetter tid til å arbeide for sameiets og fellesskapets beste i en viss periode. Det er mange ildsjeler i Generallunden Boligsameie som gjerne skulle ha bidratt i styrearbeid, men som av forskjellige grunner ikke har mulighet til å påta seg et slikt verv. Mange bidrar på andre måter gjennom egeninnsats, Generalstaben og Sosial gruppe.

Det at en person ønsker å sitte i styret med samme verv utover fire år, skal vi være glade for. Et velfungerende styre og kunnskap om oppgavene styret arbeider med, er vesentlig for å oppnå en god kontinuitet og det beste for sameiet. Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie har hvert år på *sameiermøtet*, innstilt nye medlemmer til styret. Det viser at det er en kontinuerlig utskiftning av styrets medlemmer.

Dersom en person innstilles for en ny to-års periode som styremedlem for 3. eller 4. gang, er det alltid opp til *sameiermøtet* å stemme over om vedkommende skal få sitte enda en periode eller om han/hun må gå av. Dersom svaret etter en avstemning er positivt, *ønsker jo flertallet* at vedkommende skal sitte for 2., 3. eller 4. gang – og da vil det jo være veldig kjedelig om vedtektene setter en stopper for dette.

Hvorfor skal sameiermøtet på forhånd ha vedtatt en stopper for dette, dersom flertallet gjennom valget av styremedlemmet år nr. 5 eller 10 faktisk ønsker at vedkommende skal være styremedlem?

Konklusjonen er altså at begrensningen er helt upraktisk fordi valget av styremedlemmene «regulerer seg selv» gjennom demokratiet i sameiermøtet.

C) Andre innkomne forslag

Forslag til endringer krever simpelt flertall

1. Farger på bygningene

Forslag fra Thor Høstmark Løve og Jon H. Stordrange

Ifølge e-post fra styremedlem Knut C. Fjerdings stad av 25.01.16 vil styret foreslå at betong-skilleveggene mellom terrassene, horisontale terrassevannrenner og betongdelen av terrassebodene overflatebehandles kommende sommer. Det er i denne forbindelse viktig at man tenker på det totale fargevalget i fremtiden. Dagens brune beis på treverk og terrasse-bodvegger gir sterke assosiasjoner til 70-tallets husbankbebyggelse, og en mer tidsriktig fargebruk ville gi et mer positivt og moderne uttrykk. Dette vil igjen høyne markedsverdiene av leilighetene og skape økt trivsel. Kombinasjonen hvit betong og grått treverk kan være et godt alternativ og er benyttet av Bjørnsletta Boligsameie i Ullern alle 5 til og med 23. Alle overflater som behandles kommende sesong bør dermed få samme farge som terrasse-kassene, og en lysere og mer tidsriktig farge på treverket bør vurderes når dette skal beises i 2017. På denne bakgrunn fremmes følgende forslag til vedtak:

Alle overflater som skal behandles i 2016 skal ha samme farge som dagens terrassekasser. I forkant av beising av treverk i 2017 skal andre fargekombinasjoner enn dagens variant vurderes. Dette gjøres etter at sameierne har vært konsultert på en hensiktsmessig måte.

Styrets kommentar til forslaget:

Kan ikke stemmes over, ble vedtatt i 2015

Ref protokoll fra ordinært sameiemøte i Generallunden Boligsameie 2015:

"Forslag fra Thor Høstmark Løve og Jon H Stordrange om fremtidig farge på bygningene. Styret ble henstillet om å se på dette i en større sammenheng med den øvrige vedlikeholdsplan.

Vedtak: I forkant av maling og beising i 2015 og 2016 vurderes andre fargekombinasjoner enn dagens variant. Dette må gjøres etter at sameierne har vært konsultert på en hensiktsmessig måte".

Styret har ansvar for vedlikehold av sameiet og har registret at betongen flere steder er meget dårlig. Det viser seg at betongen er i dårligere forfatning enn først antatt. Dette omfatter blant annet betongskilleveggene mellom terrassene, horisontale terrassevannrenner og betongtaket over terrassebodene. Videre inngår garasjene; søyler, bærevegger og tak.

Da dette er et meget omfattende og spesialisert arbeide, har styret tatt kontakt med flere betongeksperter for å innhente råd.

2.Trær ved Ullern alle 57-59

2a. Forslag fra Thor Høstmark Løve og Jon H. Stordrange

Trærne mellom Ullern alle 53-55 og 57-59 var også et tema på sameiermøte i fjor, hvor følgende ble vedtatt:

Styret inviterer sameierne i Ullern alle 53, 55, 57 og 59 på kombinert "befaring" og møte mellom de to aktuelle bygningene for å diskutere og avgjøre hvordan trærne området skal beskjæres våren 2015. Det skal samtidig avgjøres hvordan det aktuelle området skal utvikles på sikt.

Styret har dessverre ikke fulgt opp dette vedtaket på en tilfredsstillende måte. Den nevnte "befaringen" ble først utført i andre halvdel av august, noe som medførte at trærne ikke ble beskåret våren 2015 som angitt i vedtaket. En del trær ble imidlertid beskåret etter befaring i slutten av august, men behandlingen av grantrærne ved gangveien har ikke vært omfattende nok. Det har kun blitt kuttet to greiner nederst på stammene, og trærne skygger dermed fortsatt for sol, gjør området mørkt og reduserer ønsket utsyn til grøntområdene. De bidrar også til å gjøre området dystert, og trærne har etter hvert fått en uestetisk form. På denne bakgrunn fremmes følgende forslag til vedtak:

-Grantrærne ved Ullern alle 57-59 fjernes innen 01.05.16.

2b. Forslag fra Liv og Wiggo Steck

Ønsker å bli kvitt om ikke alle så i hvert fall noen av de enormt store trærne rett utenfor vår veranda.

Dette er ved inngangspartiet til Ullern Alle 59.

Har en følelse av å bo i skogen, trærne stenger for det meste av sol og lys og er ikke mye vakkert i forhold til den utvendige fasaden.

- Forslaget er eventuelt å hogge ned disse trærne og plante en hekk isteden.

Styrets kommentar til begge forslagene:

Etter styrets mening ble beboernes ønsker ivaretatt etter beboermøtet i august 2015 - mindre enn ett år siden.

Vedlikehold og drift av sameiets uteområder hører vanligvis inn under styrets oppgaver. Forslaget, som gjelder fjerning av grantrær i området mellom UA53-59, dvs. et avgrenset område innenfor sameiets område og derfor kun av betydning for beboerne i disse to blokkene (48 boenheter av 224).

Ved sameiemøtet i 2015 ble forslag om beskjæring av trær i samme område tatt opp og sameierne i de 2 blokkene ble innkalt til beboermøte 19.08.15.

14 beboere som representerte 10 boenheter møtte. Ved avstemming ble resultatet 4 for og 4 mot, dvs. ingen klar overvekt for/imot felling/beskjæring.

Saken ble videre tatt opp på styremøte 26.08.15. Løvtrær og busker/hekker ble beskåret og de nederste grenene på grantrærne ble fjernet iht. møtet 19.08.15.

Disse trærne har stått her i mange år og her som andre steder i Norges land er det mange meninger om trær - som vokser seg høyere. Noen vil bevare trær fordi de ønsker skjerming mot innsyn mens andre igjen vil fjerne trær for å få mer lys inn på området.

3. Hundehold

Forslag fra Liv og Wiggo Steck

Er veldig mange hundeiere ved Åsjordet og omegn som lar hundene sine vandre fritt, når det nå er skilter om båndtvang over flere steder.

Er flere vi har snakket med som sier de er redd for hunder og vet om to episoder hvor personer har vært fysisk redd når hundene har vært uten bånd.

En episode dreide seg om at en hund var uten bånd og eieren av hunden var heller ikke å se, hunden begynte å bjeffe og knurre mot denne personen og dette skaper da redsel og misnøye.

- Forslag er å gi bøter til hundeiere som ikke har hund i bånd.

Styrets kommentar til forslaget:

Det kan ikke stemmes over forslaget da styret/sameiet ikke har myndighet til å ilegge eller innkreve bøter.

Sameiets ordensregler har en bestemmelse om båndtvang hele året. Mange hundeluffere er imidlertid ikke beboere i vårt sameie og dermed er de heller ikke forpliktet til å følge våre ordensregler. Båndtvang for hunder (og andre dyr) er på generell basis regulert i Politivedtektene for Oslo. Disse sier i §6-1: "På offentlig sted plikter person med ansvar for dyr å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse". Påpekning vedr. brudd på Politivedtektene bør tas opp direkte med den aktuelle hundeeier, evt. må det tas opp direkte med Politiet dersom man føler seg forulempet.

4. Sjøppel

Forslag fra Liv og Wiggo Steck

Dette gjelder søppel huset, titt og ofte flyter det over med pappesker som blir kastet i papir dunken.

Det skal ikke være så vanskelig å klare å flatpakke disse eskene.

Jeg selv Liv G. Steck, har vært der og tatt med meg papir kniv og skåret opp esker flere ganger.

Både på grunn av andre og mine egne esker.

- Forslag er å sette opp kamera hvis dette ikke bedrer seg.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret støtter ikke forslaget.

Styret er enig i at det er lite trivelig når sameiets beboere - og evt. besøkende hjelpepersonell - ikke holder det rent og ryddig på våre fellesarealer, herunder i

søppelrommene. Den 'gevinst' man muligens kan oppnå ved å innføre kameraovervåkning i søppelrommene kan imidlertid ikke forsvares ut fra de ulemper/kostnader dette vil medføre. Om kameraovervåkning skulle vært innført i sameiet ville det for øvrig ha vært andre av våre fellesarealer som hadde hatt langt høyere prioritet.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Nina Åtland

Ullern allé 73

Torvald Højer Brinch

Generallunden 21

B. Som varamedlemmer foreslås:

Venke Tønsberg

Generallunden 27

22.2.2016

I valgkomiteen for Generallunden Boligsameie

Bjørn Olaf Næss /s/

Tor Hageberg /s/

Se vedlegg: CV

Nina Åtland, Ullern alle 73, 59 år.

Jeg har økonomisk utdannelse, jobber i dag som prosjektcontroller i Sweco Norge AS. Jeg har jobbet i økonomi- og IT avdelinger tidligere og jobbet 20 år som konsulent innen ERP systemer. Jeg har sittet i ledergruppen hos to tidligere arbeidsgivere.

Kjøpte leilighet da sameiet var nytt med overtagelse juni 1982. Flyttet inn selv juli 1984 og har bodd i sameiet siden den gang. Har to gutter som har vokst opp i vårt sameie.

Både min mann og jeg har sittet i styret for Generallunden boligsameie tidligere og har vært med på å arrangere 17. mai feiring med tog og leker for barn på vårt område i mange år.

Jeg er opptatt av at vi skal ha et pent og velstelt sameiet og et trivelig sted å bo for mennesker i alle generasjoner. Det er også viktig at sameiet styres godt økonomisk.

Med vennlig hilsen

Nina Åtland

Mobil: 93 093 681

KOMPRIMERT CV FOR TORVALD H. BRINCH

PERSONALIA.

Født 13.04.46.

Gift, 2 voksne barn.

YRKESERFARING:

Cand. Jur. Høst 1973

1974: Advokatfullmektig hos h.r. adv Herman A: Knudtzon
 1974/1975: Advokatfullmektig hos Horgen & Leonthin
 1975/1976: Dommerfullmektig ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt
 1976/1978: Advokatfullmektig hos h.r.adv. Ernst Hodneland,
 1978/1980: Advokatpraksis i kontorfellesskap med h.r.adv. Jan Norenberg
 1980/1988: Advokatpraksis i kontorfellesskap med h.r.adv. Kaare Heiberg
 1988/1990: Advokatpraksis alene
 1990/1991: Advokatpraksis i kontorfellesskap med advokat Svein Chr. Valen
 1991/2007: Advokatpraksis i kontorfellesskap med advokat Harald Skjerve-Nielsen
 2007/2010: Advokatpraksis i kontorfellesskap med advokatfirmaet Lyngtveit & Co
 2010/2015: Advokatpraksis i kontorfellesskap med Burkeland, Lång & Co
 2015-: Hjemmekontor.

Som en ikke ubetydelig del av advokatpraksisen drevet med forretningsførsel av boligsameier, boligaksjeselskap og leiegårder i over 30 år. ASviklet det meste de siste årene.

Venke Tønsberg
Generallunden 27
0381 Oslo

vtonsberg@gmail.com
Mob.: 913 54 785

UTDANNELSE

1974 – 1977	Jusstudier (UiO)
1996 – 2000	Delstudier Social Psychology (USA)
2010	Styrearbeid kurs (Innovasjon Norge, Singapore)

RELEVANTE VERV

Xxxx – xxxx	Styremedlem Generallunden Boligsameie
2007 – 2010	Scandinavian Women's Association Singapore Styremedlem
2007 – 2015	Norway House – organisasjon som jobber med å gi barnehjemsbarn og unge i Kambodsja bedre oppvekstvilkår og utdanning. Styremedlem

VEDTEKTER FOR GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 25. november 1982
Endret i møte 20.04.95
Revidert iht. Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 i sameiermøte den
16. mars 2000
Endret i sameiermøtet 8. april 2008

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Generallunden Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen av av gnr. 10, bnr. 26 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 223 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. april 1982, og to tinglyste reseksjoner i 2004.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

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

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter den enkelte leilighets størrelse i kvadratmeter.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hvert kvartal**.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Utgifter forbundet med heisene anses som særutgift for de sameiere som har heis og fordeles likt mellom disse.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer, -leder og valgkomité (når valgperioden er utløpt).

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 19
VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomiteen velger selv leder og nestleder. Valgkomiteen legger frem innstilling til valg som etter §10 skal foretas av sameiermøtet. Valgkomiteen skal informere sameierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til sameiermøtet iht. § 11.

ORDENSREGLER

for

Generallunden Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på årsmøtet 25. mars 2015



Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
Telefaks.: 22 86 59 76
e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

Sameiets hjemmesider:
www.generallunden.no

Forord

Generallunden Boligsameie er et harmonisk naboskap, hvor de som bor her trives med hverandre. For å ta vare på dette gode, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt benevnelsen ordensregler, er en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på fellesskapets bekostning.

Ordensreglene ble opprettet i fellesskap av en gruppe tillitsvalgte boligeiere; én fra hver blokk i sameiet i samarbeid med styret, og deretter vedtatt på årsmøtet (generalforsamlingen) 30.3.2006. Ordensreglene blir årlig gjennomgått og endret/revidert, når det kommer nye bestemmelser i lovverk og forskrifter m.v., når styret finner det nødvendig eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.

Selv om de enkelte punkter kan leses med negativt fortegn, altså som forbud, har punktene positivt fortegn fordi det dreier seg om en rettighet.

Sett at du f. eks. sitter i din stue en aften og ser at et av bildene på veggen burde flyttes. Der og da kan det selvsagt virke som et forbud at du blir bedt om ikke å bruke drill eller slagbor etter kl. 2000 på en hverdag. Se heller på det som den rettighet det er ment å være: Din rett til å slippe slik forstyrrelse, mens du kanskje sitter og leser en god bok eller ser på et TV-program, og en nabo så begynner å bore i veggen.

Målsettingen med fellesregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo, for det er det vi alle er. Du har både rett til å bore i egen vegg innenfor de gjeldende tidsrammer, og rett til ro på bestemte tider. Når du oppfatter situasjonen på denne måten, har du all grunn til å glede deg over denne samlingen av rettigheter, uansett på hvilken side av veggen du befinner deg.

*

1

Generelt

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

1.2 Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side, er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Ved å være aktsom og opptre hensynsfullt vil naboer og øvrige beboere i liten grad bli utsatt for unødig sjenanse eller ulempe.

2

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

3

3.1 Vaktmester og blokkansvarlig har fullmakt fra styret til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt. Henvendelser kan også skje pr. e-post til: styret@generallunden.no

4

Motorkjøretøy og parkering

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

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

Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

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

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

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

4.6 El-biler tillates ikke tilkople noen av sameiets ordinære stikkontakter, hverken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs, da disse ikke er dimensjonert for slik bruk. El-biler kan kun lades via spesielt oppsatt tilkoplingspunkt på egen/leiet garasjeplass. Forut for etablering og bruk av slikt ladepunkt, må det være inngått en særskilt skriftlig avtale med sameiets styre.

5

Håndtering av avfall

5.1 Oslo kommune, renovasjonsetatens regelverk for kildesortering av matavfall, plastavfall og restavfall fra husholdningen er sameiets beboere forpliktet til å følge.

5.2 **Aviser og annet papiravfall samt mindre kartonger/pappesker m.v.:**
Legges i blokkens papirbeholder. Esker og kartonger "flatpakkes".

5.3 **Glass og metallemballasje:**
Avfallsmottak i Ullern allé ved nr. 41.

5.4 **Spesialavfall/farlig avfall som malingsrester, kjemikalier m.m.:**
Leveres til nærmeste miljøstasjon. Jf. Sorteringsguiden fra Renholdsetaten.

5.5 Elektriske/elektroniske apparater og utstyr:

Må **ikke** kastes i sameiets container eller sammen med restavfallet.

Leveres på en av miljøstasjonene. Elektroforhandlerne plikter også å ta i mot.

Småelektrisk avfall, som sparepærer, lysrør, batterier og lignende, kan også leveres hos Ullern Dagligvare, Ullern allé 41.

5.6 Annet avfall som ikke er husholdningsavfall, glass, metallemballasje og elektroavfall mv.:

I sameiets container (papp- og isoporemballasje, kasserte gjenstander fra boligen m.v.) Bruk utlevert nøkkel til porten.

5.7 Sameiets container:

- Denne skal brukes til "annet avfall" som ikke er husholdningsavfall. Med dette menes vanlig småavfall, større emballasje og kartonger som "flatpakkes", foruten mindre gjenstander fra husholdningen som ikke hører inn under de øvrige kategoriene.

- Containeren må **ikke** fylles opp med mengder av kassert innbo og inventar.

- Store volum som bygningsavfall, kjøkkeninnredning, garderobeskap, møbler, senger, madrasser, kasserte juletrær etc. skal ikke legges i containeren.

- Dersom en seksjon skal renoveres, må seksjonseier sørge for bortkjøring for egen regning.

- Hvis det oppstår tvil om hva som kan legges i containeren, kontakt vaktmester.

6

Vann og avløp

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

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

6.3 De sameiere som selv har bekostet installasjon av privat vannkran på terrassen, er ansvarlig for at all bruk og behandling ikke blir til skade eller sjenanse for naboer og sameiet.

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

5

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

6.5 Dreneringsslangene fra bunnen på terasstrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

7

Hunder og andre dyr

7.1 Dersom det viser seg at dyrehold er plagsomt for andre, må det bringes til opphør. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under **full kontroll**. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrskremitter må fjernes umiddelbart.

7.2 I Politivedtekt for Oslo står det: "På offentlig sted plikter person med ansvar for dyr å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse." Videre: "Med offentlig sted forstås ett hvert sted som er alminnelig beferdet eller bestemt for alminnelig ferdsel."

Det er **båndtvang hele året** på sameiets egne områder. Dette er også bekjentgjort ved skilting.

8

Støy og ro

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

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

9

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

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

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

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

10

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

10.2 Teppebanking på terrasse og altan bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser og altaner må ikke være synlig for andre. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene, og det må tas behørig hensyn til naboene. Jf. pkt 1.2

10.3 Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Perioder over flere timer med vedvarende støy, skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid mellom kl. 0800 og kl. 1600 fra mandag til og med fredag.

11

Fellesarealene

11.1 Sykler av alle slag skal plasseres i sykkelbodene. Mopeder og MCer parkeres i garasjene. Barnevogner og rullatorer plasseres i dertil bestemt rom eller bestemt plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes. Sportsutstyr og lignende plasseres i bodene til den enkelte seksjonseier.

11.2 Innendørs fellesarealer som inngangsparti og trappehus skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings- eller lagerplass. Der det finns andre fellesarealer med god plass, kan disse ikke brukes til langtidslagring av gjenstander og møbler. Eventuelle gjenstander for korttidsoppbevaring må merkes med navn. Jf. også brannforskriftene og pkt. 14.4

11.3 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

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

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

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Beboerne kan ikke regne med å få styrets godkjenning til endringer som vil ha en uønsket innvirkning på byggenes fasader, utseende og farger, herunder alle slags utvendige faste innretninger, som for eksempel varmepumper.

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

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

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

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

12.6 Innvendige endringer i boligene, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

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

Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter bl.a. TEK 15.

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

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

13

Heis, heisdør og garasjeport

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

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster oss mellom 5- og 10 000 kroner.

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

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

14

Brann, brannslukkeutstyr m.m.

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

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

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

14.4 Trappehuset (trappeoppgangen) er, med noen få unntak, den eneste rømningsvei fra boligene når det oppstår branntilløp eller brann. Alternativet er Brann- og redningsetatens stigebil, der denne kan komme til. Trappehuset, dvs. rømningsveien, skal **til enhver tid være ryddig og fri for alle hindringer** slik at Brann og redningsetaten, syketransport, flyttetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg frem uhindret. Jf. pkt.11.2.

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

Diverse

15

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

16

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

17

17.1 Portåpner til garasjeporten, husnøkler og andre systemnøkler skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i boligen. Blir noe av dette stjålet, må **alle** portåpnerne og portene kodes om og/eller låssylindere skiftes. Portåpner/systemnøkkel må **seksjonseier** bestille skriftlig fra vaktmester eller sameiets styre.

Nytt system for portåpning er allerede installert i tre av våre fem garasjeanlegg. Samme system blir i løpet av 2015 installert i resten av garasjene. Det går i korthet ut på at dagens portåpner blir skiftet ut med GSM-styring via mobiltelefon, og nøkkelen blir erstattet med en adgangsbrikke. Alle seksjonseiere får individuell informasjon om

hvordan man skal forholde seg. For leietakere gjelder regelen at adgangssystemet hvert år må fornyes gjennom seksjonseier.

17.2 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte portåpnere og nøkler i bil, belastes bileier.

Vær også oppmerksom på at uvedkommende lett kan snike seg inn i garasjelegget når bilen er kjørt videre før porten er helt lukket.

18

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

19

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

19.2 Sameiets standard postkasseskilt har betegnelsen "Skilt nr. 213" og bestilles av beboerne selv hos Jernia CC Vest eller i hvilken som helst Jernia-butikk. Det er plass til fire skriftlinjer på skiltet som leveres med én standard skrifttype.

Det skal settes navneskilt på den enkelte seksjons entredør, der hvor tidligere eiers skilt har vært plassert.

"Egenproduserte" skilt/lapper skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

20

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

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauplanter som henger ut over kanten må beskjæres så de ikke tilgriser underliggende terrasse.

Furubusker som er plantet tidligere må beskjæres eller fjernes så barnålene ikke tilstopper avløpet.

20.3 Vi minner om bestemmelsene som gjelder fyrverkeri som bl.a. sier at det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner.

21

Utleie

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

www.generallunden.no (menypunkt 'Melding om utleie')

eller som e-post til: webmaster@generallunden.no

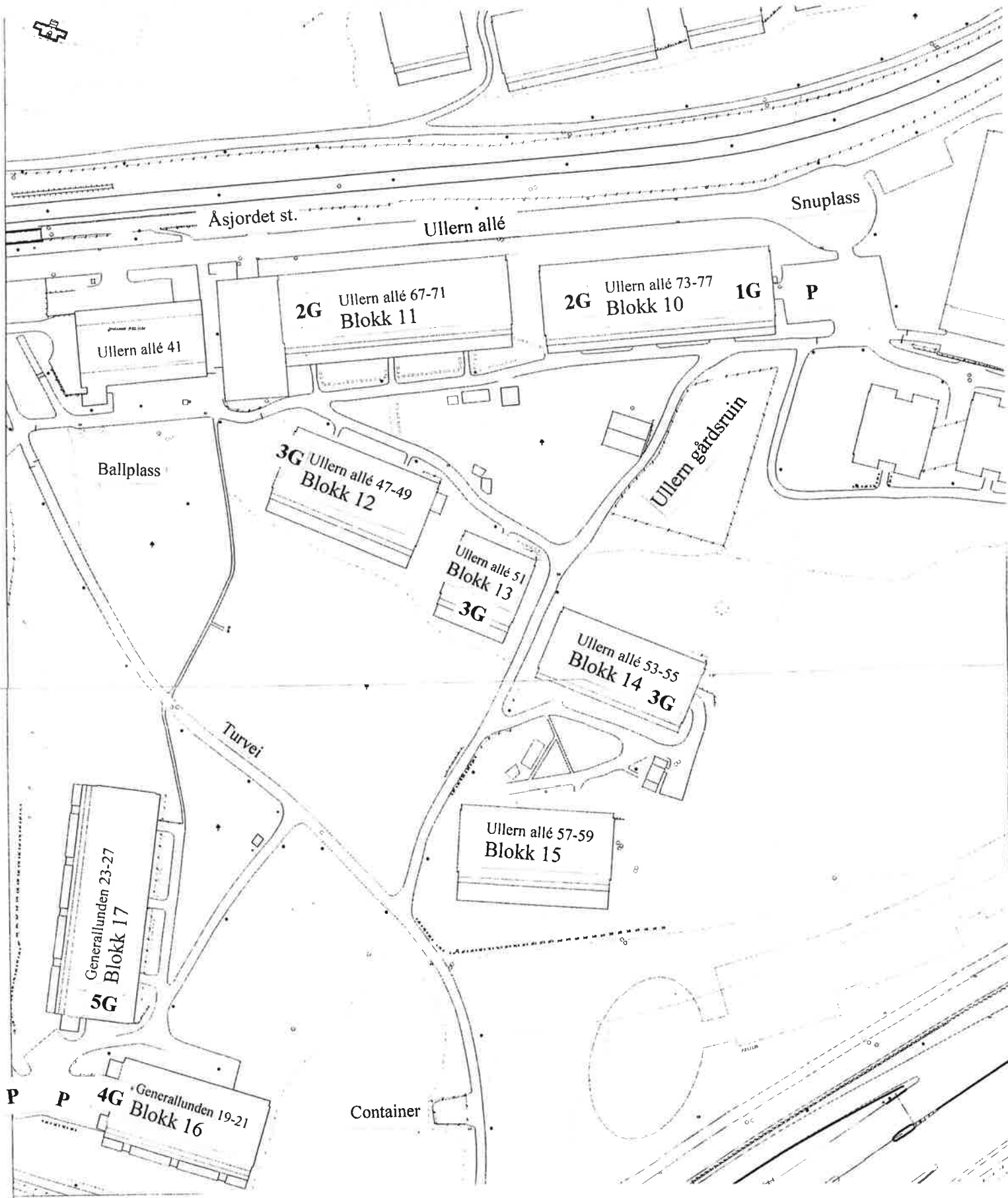
Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, må melde dette skriftlig til

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

(Spørsmål forøvrig som ønskes besvart, sendes som e-post til: styret@generallunden.no)

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

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



Generallunden Boligsameie

S. nr.: 1208

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

Postboks 6668 St. Olavs plass

0129 Oslo

Organisasjonsnummer: 971481595

G = garasjenummer