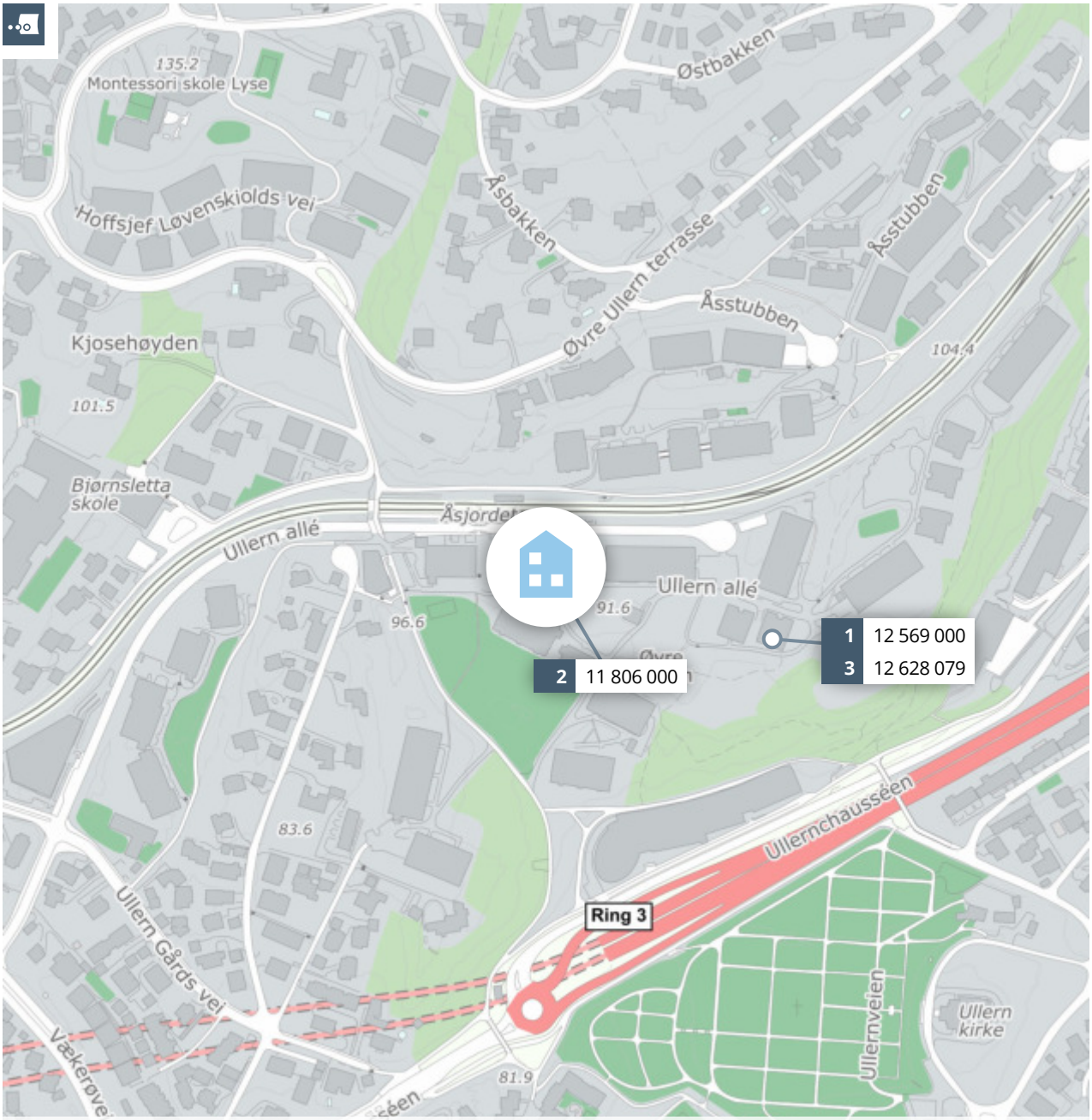
ULLERN ALLÉ 69

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Meglerbrev
Årsberetning 2024
Protokollutskrift årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Boligblokk - Ferdigattest - 1983
Boligblokk - Plan 3 etg - 1980
Brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2023
Rehab. av 153 piper - Ferdigattest - 2024
Utskifting av to heiser - Sluttnotat - 2011
Reguleringskart
Arealbekreftelse
27080
S-2321
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ULLERN ALLÉ 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullern allé 69, 0381 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 10 BNR 26 FNR 0 SNR 58 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

11 700 000

-	11 700 000	75 974
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	9 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	7 166
Formue	98 519
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullern allé 91 149 m²	1982	2. etg	3 sov	24.04.2024	12 500 000	**12 500 000**	69 000	12 569 000	**84 356**
2	Ullern allé 69 163 m²	1982	2. etg	3 sov	03.09.2024	12 100 000	**11 800 000**	6 000	11 806 000	**72 429**
3	Ullern allé 91 165 m²	1982	2. etg	3 sov	25.06.2024	13 250 000	**12 550 000**	78 079	12 628 079	**76 534**

Velkommen til Ullern allé 69. En romslig 5-roms leilighet beliggende i 3. etasje med stort potensial. Leiligheten har gode lysforhold, to balkonger og en planløsning som åpner for flere muligheter. Med rikelig plass er dette en perfekt anledning til å skape et hjem etter egne ønsker i et attraktivt område på Ullern. Boligområdet er barnevennlig og veletablert, kjent for sine rolige og grønne omgivelser kombinert med nærhet til byens puls. Kort vei til t-bane og dagligvare.

Høydepunkter:
- Moderniseringsbehov
- Stort potensial
- To gode balkonger
- Tre soverom
- To bad
- Peis i stuen
- Rikelig bodplass
- Heisadkomst
- Parkering i felles garasje
- Umiddelbar nærhet til Åsjordet T-banestasjon
- Kort vei til CC Vest og Lysaker

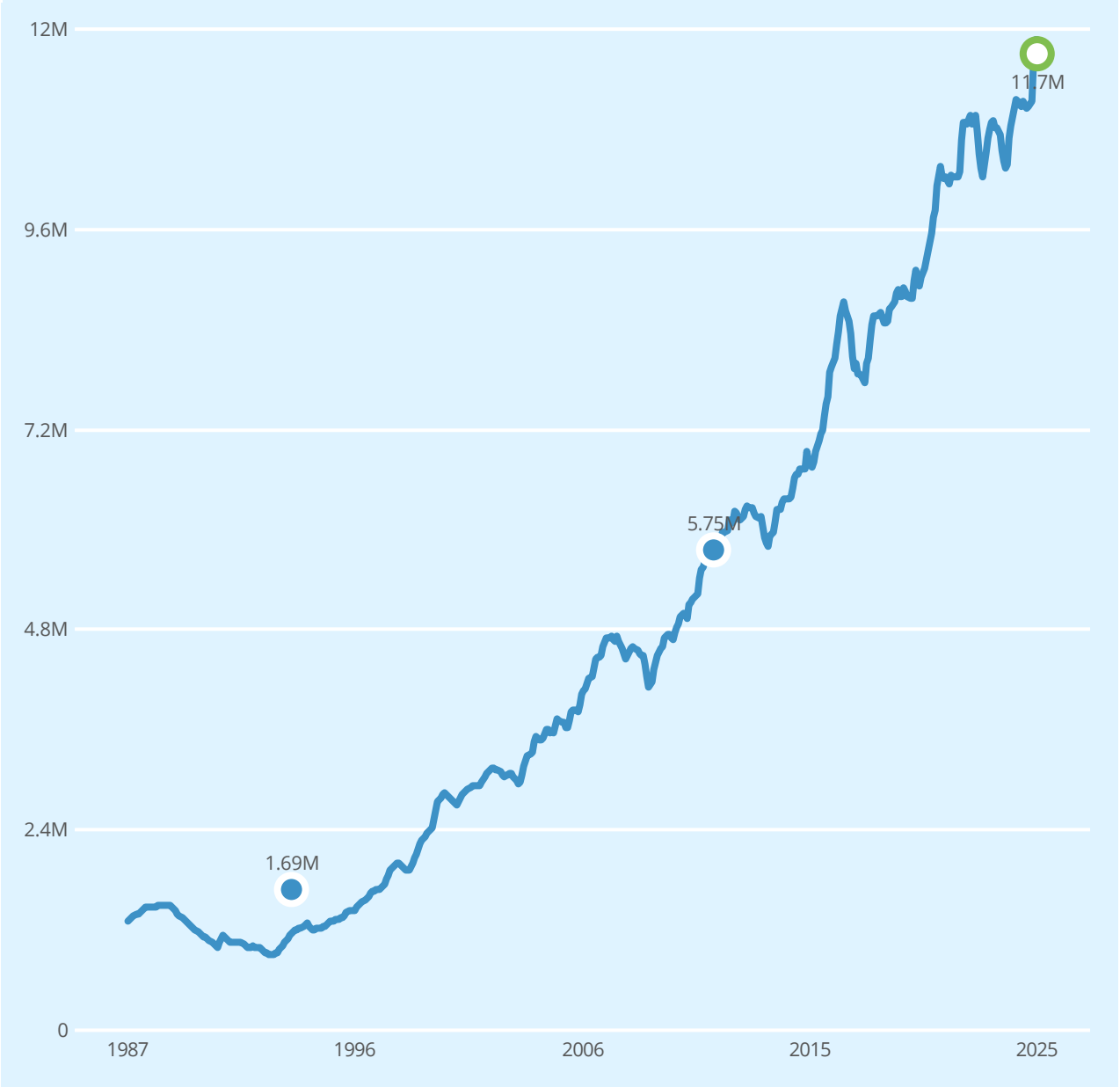
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2011	30.08.2011	02.11.2011	5 750 000	5 750 000	0	5 750 000	
23.12.1993		23.12.1993	-	1 685 000	-	1 685 000	
18.12.1987		18.12.1987	-	1 750 000	-	1 750 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØRNSLETTA grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9 548 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.3M
6 232 000 Salgspris i snitt
6 193 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

101 608 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd
93 280 BJØRNSLETTA grunnkrets i snitt siste 3 mnd
75 974 Ullern allé 69 Totalpris 11 700 000

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250145

Selger 1 navn
Lars Fredrik Kavli

Gateadresse
Ullern allé 69

Poststed	Postnr
Oslo	0381

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Brit Veslemøy Kavli

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92683463

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250145

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle pipeløp er fornyet i 2024.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Avtaleinngåelse Gjennom Generallunden sameie.

Arbeid utført av: Firmanavn Ettersendes

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250145

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styrevedtak om forsterkning av et garasjetak i en annen bygning i sameiet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250145

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250145

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Fredrik Kavli	52ec877cc9565408f6683a b7f421624eac8c1a0e	17.03.2025 16:06:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250145

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ullern Alle 69
0381 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 17/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Brit Veslemøy Kavli
Seksjonsnummer:	58
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1982
Tomt:	43595 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lars Kavli
Befaringsdato:	27.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper. Kort gangavstand til Åsjordet T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk over 5 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisemembran. Vinduer i hovedsak med 3-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som original fra byggeåret og det må forventes at det tekniske anlegget, våtrommene og øvrige flater i boligen trenger en modernisering.
Badene har bemerkninger vedrørende sprekkdannelser, motfall, høy alder og generell slitasje på overflatene og inventar.
Kjøkkeninnredning må forventes å være fra byggeåret og generell slitasje/elde må dermed forventes. Vaskeavdelingen på kjøkkenet er ikke utstyrt med en waterguard eller et sluk og dette medfører en risiko for skader hvis det oppstår en lekkasje.
Overflatene i boligen har generelt høy slitasje og sprekkdannelser forekommer i plateskjøter og blant annet mellom himling/vegg. Dette tyder på at skjøtene/overgangene må forsterkes for å unngå at sprekkene er returnerende.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
Heis.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på bad.
Obs: Kun synlig trinnbryter/termostat på badet med dusj og det opplyses at denne dekker varmekablene på begge badene.
Peisinnsats i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på badet med badekar.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagte gulv på badene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
2016: Ny markise med motor.
2022: Terrasse og balkong ble oppgradert med nytt dekke.
2024: Pipeløpet ble rehabilitert. Overfladiske reparasjoner av peis og pipe inne i leiligheten ble også utført i denne forbindelse.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
3. Etasje	154	4	0	23	154	0
SUM BYGNING	154	9	0	23	154	0
SUM BRA	163					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, spisestue, kjøkken, gang, to bad og tre soverom.

BRA-e:

Utvendig boder.
Kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod i garasje, merket med nr 45: 3,2 kvm.
Kjellerbod, merket med 58: 1,8 kvm.
Utvendig bod på terrasse: 2,1 kvm.
Utvendig bod på balkongen: 1,4 kvm.

Det medfølger en garasjeplass(nr 45) i et felles lukket garasjeanlegg med innvendig adkomst via trapp og heis. Mulighet for lader til el-bil.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ubebodd, men normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 15 mm internt.
- Kjøkken/spisestue: 15 mm internt.
- Soverom v/gang: 10 mm internt.
- Soverom v/stue: 5 mm internt.

Avvik på ca 20 mm ble målt på langs av leiligheten.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avvikene kan utføres ved å f eks avrette gulvet med avrettingsmasse hvis det er et ønske om et plant gulv.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Peisinnsats i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Sotluke er montert på siden av pipeløpet i leiligheten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tom Kavli.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

17/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad med badekar

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1982 med flislagte vegger og slett himling.
Sprekkdannelser forekommer på det malte slette området over baderomsdøren mot kjøkkenet, samt sprekkdannelser i silikon-og sementfugene på øvrige flater. Inventar med høy alder og slitasje.
Sprekte fliser ved badekaret. Avskalling i pussen i himlingen.
Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren mot soverommet anses som tilstrekkelig.
Dørbladet mot soverommet subber mot karm og kan trenge en justering.
Baderomsdørene er plassert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Varmekablene styres fra trinnbryteren på badet med dusj og temperaturen på rommene kan ikke styres individuelt.
Bom i flis ble påvist, samt generell bruksslitasje.

Fallforholdet på gulvet er ujevnt og ikke iht datidens eller dagens krav. Motfall ble påvist i området under servanten og vannansanmlinger vil kunne forekomme.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 1982 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke påvist en membran i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, bak badekaret.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Bad med dusj

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1982 med flislagte vegger og slett himling.
Flassende maling/avskallet puss i himlingen over dusjen. Overflatene har høy alder og har passert forventet levetid.
Krakeleringer i servanten og fuktskader på vangen til servanten.
Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble påvist stedvise riss i overflatene til flisene og det ble påvist bom i flis.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med høy alder.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50, samt områder hvor det var flatt og ujevne flis som gjør at vann kan bli liggende.
Fall i retning av dusjen ble påvist på hovedgulvet, men et motfall i retning av hjørnet bak toalettet ble også påvist. Risiko for vannansamlinger ved en lekkasje.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 1982 med tilhørende vannlås. Det ble ikke observert en membran i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Rørgjennomføringen til vanntilførselen til toalettet fremstår provisorisk tettet med en fugemasse og ikke en mansjett eller lignende.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen må forventes å være original fra byggeåret.
Benkeplater av heltre, samt rustfritt stål. Flislagte backsplash og profilerte skapfronter.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin i egen avdeling ved badet.
Ventilator med utkast til felles anlegg. Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir montert, særlig da det er montert en vaskemaskin i rommet.
Komfyrvakt er montert.

Merknader: Slitasje på benkeplatene, skapstammer og frontene generelt.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår generelt som pent brukt, men har høy alder og tilhørende elde/slitasje vil dermed forekomme. Sprekker i tapet/plateskjøter. Slitasje på laminaten i boligen.
Modernisering av overflatene i leiligheten må påregnes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1981 og 2-lags glass fra 2022. Vinduet på soverommet ved kjøkkenet subber og er hardt å lukke. Øvrige vinduer med stedvis flassende maling, antatt pga kondensdannelse.
Inngangsdør fra 1982 med B-30/35db brann-og lydklassifisering. Terrassedører med 3-lags glass fra 1981.
Vinduene og ytterdørene gikk generelt fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen. Justering av karmer inngår i et normalt vedlikehold og må stedvis utføres for at vinduene skal være lette å åpne/lukke.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse med adkomst fra stuen: Rekkverket består av en blomsterkasse og denne har en tilstrekkeklig utforming iht datiden og dagens krav, med unntak av at åpningen under blomsterkassen er større enn 10 cm. Dette kan føre til at små barn kan krabbe under og falle ut.
Overflaten er tildekket med et kunstgress med generelt høy slitasje. Underliggende betongflate er dels synlig og påført epoxy.

Balkong med adkomst fra spisestuen. Rekkverket ble målt til 93 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht datidens krav. Overflatene er påført en epoxybehandling og fremstår med generelt normal slitasje.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør fra 1982. Stoppekranene er montert på badet med badekar og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1982

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er ventiler på begge badene. Mekaniske vifter er montert på begge bad.
Friskluftsventiler er montert i ytterveggene i boligen og disse må stå i en åpen stilling slik at det er en viss tilluft.
Ventilatoren på kjøkkenet er defekt.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er udokumentert og historikken vedrørende utskiftninger, oppgradering og kontroll er ukjent.
Samsvarserklæring for utskiftning av sikringene foreligger og er datert 2010.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk.

Det foreligger en samsvarserklæring i sikringsskapet for fornyelsen av sikringene. Dokumentasjon på øvrig anlegg/utførte arbeider ble ikke fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad med badekar Overflate vegger og himling
	Sprekkdannelser forekommer på det malte slette området over baderomsdøren mot kjøkkenet, samt sprekkdannelser i silikon-og sementfugene på øvrige flater. Inventar med høy alder og slitasje. Sprekte fliser ved badekaret. Avskalling i pussen i himlingen. Baderomsdørene er plassert tett mot badekaret og vannsøl må unngås da overflatene ikke er tilpasset en direkte fuktbelastning.
1.1.2	Bad med badekar Overflate gulv
	Fallforholdet på gulvet er ujevnt og ikke iht datidens eller dagens krav. Motfall ble påvist i området under servanten og vannansanmlinger vil kunne forekomme. Bom i flis ble påvist og generelt høy slitasje/elde på overflaten. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon og membranen på dette punktet ikke er synlig.
1.1.3	Bad med badekar Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen var ikke synlig i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen kan dermed ikke konstateres. Membranen har forøvrig høy alder og har passert forventet levetid. Utskiftning av badets tettesjikt, sluk, teknisk anlegg og øvrig anbefales og må påregnes. Rørgjennomføringene ved servanten er ikke tettet med en mansjett eller tilsvarende og det løper en risiko for innsig av fukt ved søl/lekkasje.
1.2.1	Bad med dusj Overflate vegger og himling
	Flassende maling/avskallet puss i himlingen over dusjen. Overflatene har høy alder og har passert forventet levetid. Generell slitasje på overflatene må forventes. Krakeleringer i servanten og fuktskader på vangen til servanten.
1.2.2	Bad med dusj Overflate gulv
	Fall i retning av dusjen ble påvist på hovedgulvet, men et motfall i retning av hjørnet bak toalettet ble påvist. Risiko for vannansamlinger ved en lekkasje. Det ble påvist områder i dusjen hvor det var flatt/ujevne flis som gjør at vann kan bli liggende. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon og membranen på dette punktet ikke er synlig.
1.2.3	Bad med dusj Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen var ikke synlig i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres. Membranen har passert forventet levetid og utskiftning av våtrommets tettesjikt, samt tilhørende teknisk anlegg anbefales og må påregnes. Utskiftning av sluket anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet. Rørgjennomføringen til vanntilførselen til toalettet fremstår provisorisk tettet med en fugemasse og ikke en mansjett eller lignende.
2.1	
	Kjøkkenet har høy alder og anses å ha oversteget forventet levetid. Slitasje på benkeplatene, skapstammer og frontene generelt. Utskiftning av kjøkkenet må forventes.
3.1	Andre rom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflatene i boligen har generelt høy alder og tilhørende slitasje/elde forekommer. Modernisering av samtlige overflater i leiligheten må dermed forventes.
Sprekkdannelser i plateskjøter tyder på at bakenforliggende skjøt må forsterkes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes(unntatt et vindu fra 2022). Enkelte vinduer subber mot karm og trenger en justering for å gå fritt, samt justering av lukkemekanismen.
Flassende maling på innvendig karm. Dette kan tyde på kondensdannelse.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Åpningen under blomsterkassen på terrassen er større enn 10 cm. Dette kan føre til at små barn kan krabbe under og falle ut. Åpningen må reduseres til å være mindre enn 10 cm.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i leiligheten har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør(PEX) anbefales ved neste rehabilitering av våtrommene.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.
Viftene har høy alder og må skrus på med en bryter på begge bad. Disse viftene har ikke en mulighet til å settes i en grunnstilling eller at de aktiveres ved høy luftfuktighet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

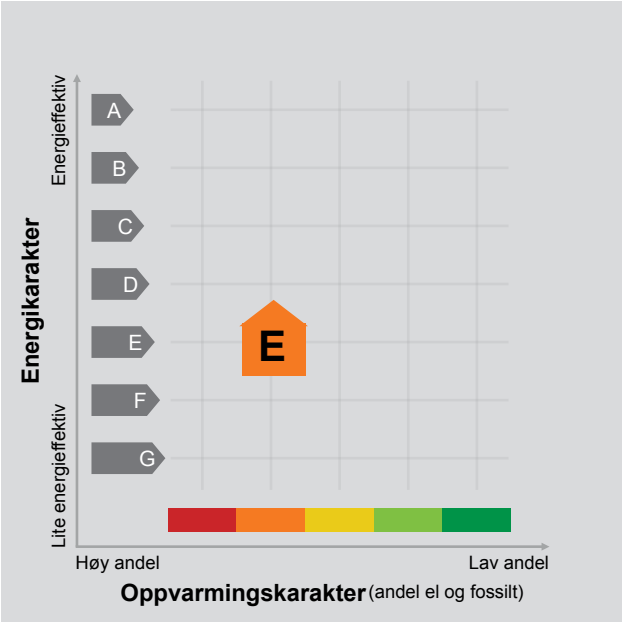
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ullern allé 69
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80873778
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-84451
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNÉA TANGEN HALVORSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 69	80873778	H0302	58	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	154 m²
Totalt BRA	154 m²
Oppvarmet luftvolum	369 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.6.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 441 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 441 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 963 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 478 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 441 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,8 %

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006175/159-25-0145 ullern allé 69 . Vår ref.: 1208-1-058 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Generallunden Boligsameie
Organisasjonsnr:	971481595
Seksjonseier:	Kavli, Brit Veslemøy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Ullern Alle 69, 0381 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	10
Bnr.	26

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7389703.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver boligseksjon følger det en eksklusiv bruksrett til en garasje (tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen. Enkelte har bruksrett til to garasjer). Selskapet har ytterligere 6 garasjeplasser til utleie (månedlig leie kr 968,-). Kontakt styret. Garasjeplassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Oppsigelsestid er 3 måneder og skriftlig oppsigelse må sendes styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass. Det medfølger bod til hver boligseksjon. Sameiet har felles varmt vann, men ikke felles fyring. Infoskriv fra styret vedrørende ting å merke seg ved oppussing/rehabilitering. Inforskriv ligger bak husordensreglene. Vennligst se informasjon på sameiets hjemmesider: www.generallunden.no Styret ønsker tilsendt kontaktopplysninger til nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 086,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heisutg.	471,00	
Tilgode: Internett		-69,00 fra 01.04.2025
Internett	249,00	
Tilgode: Kabel-tv		-168,00 fra 01.04.2025
Kabel-tv	140,00	
Felleskostnader	6 226,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	339,-
Annen formue:	98 519,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Edvard Kristoffer Stang, e-post: generallunden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: generallunden@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1208

Generallunden Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Generallunden Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
16. april 2024 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon
Ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie

avholdes 16. april kl. 18.00 på Lilleaker skole,

samlingssalen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo

Fremmøte for registrering fra kl. 17:30

Registreringsblanketen ligger på bakerste side.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. valg av tellekorps
6. Godkjenning av saksliste
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Fastsettelse av honorarer
9. TV/BB - Avtale med Telenor om avtale med fiber
10. Rehabilitering av kulvert-tak mellom UA 51 og 53, blokk 13 og 14
11. Endring av bestemmelser i Ordensreglene
12. Garasjeplasser - vedtektsendring – Nytt tillegg til § 2.5 ledd
13. Trafikkutfordringer
14. Trafikkutfordringer - Skilting
15. Forebyggende tiltak – klappseter i inngangspartiene
16. Stabburet
17. Utskifting av vannrør i sameiet.
18. Adkomstveier med kulverter som kun tåler 3 tonn vekt
19. Elbillading
20. Oppgradering av byggene for å tilpasse sameiet til fremtidige energikrav
21. Skjøtselsplan og drift av utearealene
22. Vedlikeholdsplan
23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Generallunden Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

valg av tellekorps

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt i møte.

Forslag til vedtak

foreslått tellekorps vedtas.

Sak 6

Godkjenning av saksliste

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinnkallingen slik den blir gjennomgått.

Forslag til vedtak

Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.

Sak 7

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

årsrapport og årsregnskap er lagt ved som vedlegg bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 1208 Årsrapport 2024.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000.

Styrets innstilling
Begrunnelsen for økningen i honorer til styrets medlemmer er at det ikke har vært foretatt noen justering siden 2018, og justeringen samsvarer med økningen i KPI, og honoraret vil da ligge på det gjennomsnitt i den tilgjengelig informasjon vi har om styrehonorar i andre sameier og fra OBOS.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 420.000

Sak 9

TV/BB - Avtale med Telenor om avtale med fiber

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forsommeren 2023 fikk vi tilbud fra Telenor om muligheter for legging av fiber uten investeringskostnader for vår del. Dette har ført til at styret opprettet en gruppe som har sett på hvilke muligheter et slikt tilbud kan gi for vårt sameie.

Hvorfor vurderer vi dette nå

Koaks-nettet vårt er i perioder ustabilt, særlig utsatt for store svingninger i temperatur og fuktighet. I forbindelse med renoveringsarbeider har sameiet de siste år opplevet kutting av koaks-kablene våre med avbrudd for naboer og etterfølgende dårligere kvalitet på signaler.

Vi ser at Telenor er i ferd med å avvikle sine gamle koaks-systemer tilsvarende vårt. Det innebærer at kompetansen etter hvert vil bygges ned, uvisst akkurat når. Det er ikke usannsynlig at når kompetansen er bygget ned i Telenor, så vil Telenor fortelle oss at vi må legge om til fiber og betale det selv.

Anbudsprosessen

Gruppen har i løpet av høsten innledet en anbudsrunde der selskapene Telia, Viken Fiber og Telenor ble invitert til å delta. En del av anbudsprosessen har vært befaring og vurdering av konsekvenser for kabling og/eller fremføring av signaler inne i leilighetene. Vi har hatt møte med hver av tilbyderne for gjennomgang av utfylt skjema for nøkkel-kriterier satt opp av gruppen. I ettertid har hver av tilbyderne vært kontaktet for å gi hver enkelt mulighet til å justere pris.

Gruppen er godt fornøyd med responsen fra teleselskapene, hvilket har gitt verdifull læring for gruppen. Det er i prosessen konkludert at innendørs kabling kan erstattes av signal-sender på innsiden av stuevegg med eventuell forsterker(e) i leiligheten.

Viktige vurderings-parametere har vært produktpakke, månedspris, bindingstid, teknisk nivå på utstyr/installasjon, ansvar for utstyr og vedlikehold, at leverandør har egen kundeansvarlig for sameiet og brukbar kundeservice.

Det ser ut til at alle tre leverandører kan levere tilfredsstillende løsninger og at det ikke er noen avgjørende tekniske forskjeller. Program-pakkene er ganske like. Det er ikke påvist tekniske forskjeller av betydning.

Vår anbefaling

Koaks-nettet erstattes med et nytt fiber-nett og Telenor velges som leverandør.

Hva får seksjonseierne gjennom Telenors tilbud:

- Fiber gir et mer stabilt system
- Fri konkurranse etter utløp av avtaletiden gjennom å eie fibernettet fra overleveringspunktet
- Opsjon om å unngå kabling i leilighetene
- En fri Telenor WiFi II forsterker pr. seksjon for de som ønsker det

● Uforandret bruker-grensesnitt

● Unngår kutt av TV-kabel ved rehabilitering av naboleilighet

● Prisen reduseres fra 468 kr/mnd pr. 01.03.24 til 389 kr/mnd f.o.m. ferdigstillelse

● Prisklausul garanterer at årlig justering i pris ikke blir høyere enn for tilsvarende sameier på størrelse med vårt

● Vår erfaring med Telenor er god, og våre brukere er godt vant med Telenor sitt brukersnitt.

● Kablingsfri løsning i leilighetene er opp til hver enkelt seksjonseier og innebærer at TV-leveransen blir som ved strømming. Dette gir et halvt minutts tidsforskyvning hvilket bør være problemfritt. Opptak blir ikke en opsjon i denne løsningen. Telenor anbefaler selv kablet opplegg som de mener gir best kvalitet og beskyttelse mot ytre forstyrrelser.

● De som ønsker kablet løsning, får kabling frem til «originalt/naturlig TV-punkt».

Forslag til vedtak
Dagens koaks-nett for TV og BB erstattes med fiber i henhold til de anbefalinger som er gjort av komitéen for TV/BB.

Sak 10

Rehabilitering av kulvert-tak mellom UA 51 og 53, blokk 13 og 14

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

KULVERTEN – SITUASJONEN I DAG

I dag er det skiltet 3T max kjøretøyvekt over kulverten, som tillater kjøring av privatbiler, taxier, mindre varebiler/kassebiler, ODA og ambulanser (på grensen) til UA 53/55 og UA 57/59.

Store lastebiler, Brann-og redningsbiler henvises til å kjøre via Generallunden. Dette er skiltet ved GL 19 og på gangveiene, og svinger og veibredder er utbedret. Brann-og redningsetaten er informert og har godkjent dette. Områdekart-skilter anbefalt av BRE er ennå ikke laget. Det har vist seg lite hensiktsmessig å kanalisere taxier og mindre flytte/varebiler mindre enn 2,6 M høy gjennom garasjene. Kulverten er bygget med høy sikkerhetsfaktor, og vi vet at større lastebiler har passert, og det er ikke konstatert skader. Vi husker alle de store lastebilene med stillaser og arbeidsbrakker som kjørte der under fasaderehabiliteringen.

HVORFOR FORSTERKE KULVERTEN?

Vi ønsker å tilbakeføre veisystemet i Sameiet til det opprinnelige, slik at UA 53/55 og UA 57/59 kan betjenes med biltrafikk fra Ullern Alle. Dette er den naturlige adkomst for privatbiler, taxier, vare/flyttebiler, ambulanser etc. til dette området.

Selv om vi vet at kulverten tåler mer enn 3T, så er det Styrets ansvar, etter at man ble oppmerksom på denne 3T begrensningen i 2021, å sørge for trygg ferdsel over kulverten. I dag er det nok noe trafikk over kulverten

som ikke skulle gå der, så situasjonen er ikke helt bra. Det er kostnadsmessig ansett for urealistisk å forsterke kulverten til å kunne tåle Brann- og redningsbiler, samt store renovasjonsbiler i 20T++ klassen.

HVORDAN GJØR VI DETTE?

Selvaag Prosjekt har vært engasjert i en forstudie, hvor en forsterkning til 7,5 T kjøretøyvekt vil koste ca. NOK 2,5 mill. Forsterkningen gjøres fra utsiden/oversiden ved å bygge inn et forspent betongdekke over eksisterende dekke. Dette vil gi en høydeøkning over kulverten på 40-50 cm i 4 M bredde.

Underliggende P-plasser vil ikke bli berørt.

7,5 T representerer en typisk vekt for ganske store lastebiler, og vil dekke alt av flyttebiler og varetransport, samt ambulanser og maxitaxier. Det vil være en betydelig sikkerhetsmargin, men 20 T++ biler vil ikke kunne kjøre over.

Forslag til vedtak

Kulverten mellom blokk 13 og 14, UA 51- 53, forsterkes i tråd med ovenstående løsning til å tåle en kjøretøyvekt på inntil 7,5 tonn. Styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring

---

Sak 11

Endring av bestemmelser i Ordensreglene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets arbeid med revisjon av Ordensreglene stoppet opp under pandemien. Et utvalg av blokkansvarlige, Tonje Johansen, Bjørn Hanssen og Bjørn Olav Næss hadde levert forslag. Dette er videreført nå, og det er tatt hensyn til det arbeid som ble gjort med trafikkspørsmål i sameiet, og vedtak på årsmøtet i 2023. Hovedrevisjonen går på forenkling av språket, men strukturen i bestemmelsene er beholdt.

Som vedlegg til Årsrapporten er dagens regelverk og forslaget til nye tekster inntatt. I det siste er uthevet og i kursiv det som er nytt eller endret. Nedenfor er kommentert de hovedendringene som er foreslått.

Forordet er forkortet, og pkt 4 om kjøretøy mv er endret. Forslagene som er fremmet mener styret gir gode føringer for fremtiden.

Det er foreslått i pkt 6.2 å myke opp bestemmelse om å stenge kraner ved fravær over ett døgn og tatt ut henvisning til gammelt forsikringsforhold, samt foreslått påpekning mht langtidsvanning in trauene. I bestemmelsen om støy og ro i pkt 8 er det foreslått ny mer tidsmessig tekst, og i pkt 10 noen presiseringer når det gelder teppebanking og grilling.

Bestemmelsene i pkt 19, 20 og okt 21 om utleie er oppdatert for å gi korrekt veiledning om dagens praksis. Det foreslås inntatt ny bestemmelse pkt 22 om lading av el-biler som gjengir det som er vilkårene kunngjort på vibbo.

Forslag til vedtak

Sameiets ordensregler endres i samsvar med styrets fremlegg til årsmøtet.

Sak 12

Garasjeplasser - vedtektsendring – Nytt tillegg til § 2.5 ledd

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er overfor styret påpekt av seksjonseier at en garasjeplass er skilt ut fra en leilighet, og nå eies av en utenfor vårt sameie. Synspunktet er at det er meget uheldig. Alle garasjeplasser er tinglyst felles mot hver enkelt leilighet i et felles dokument. I tillegg er det noen ekstra plasser som enkelte sameiere kjøpte i 1982.

Alle seksjoner bør ha en tinglyst plass til sin leilighet uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har er jo greit å kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Om noen velger å bytte plass skal dette varsles til styret, og registreres som utleie.

Sameiet har ansvaret for garasjeanleggene. Eierskap og tilgang til garasjeanleggene må vektlegges. Alle seksjoner bør fortsatt ha en tinglyst plass uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har, bør kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Den praksis som har vært ført hittil synes å ha fungert fra. Vi har dessverre hatt ett tilfelle med uklare avtaleforhold, og det har vært foretatt bytter uten at det er meldt inn som bytte/utleie. Det er lagt til grunn at det kreves reseksjonering, og styret har ikke samtykket i salg, men reseksjonering ut fra at hver seksjon er tillagt en plass. Har den to kan en selges eller byttes ved reseksjonering innen sameiet, og fortrinnsvis med seksjon som benytter samme garasjeanlegg. Styret har ikke noe imot at dette vedtektsfestes som foreslås, og foreslår følgende formulering som legges til vedtektenes § 2, 5.ledd

«Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 2.5 ledd gis følgende tilføyelse: «Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»

Sak 13

Trafikkutfordringer

Forslag fremmet av:
Cecilie Brewer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trafikkutfordringene på våre interne gangveier ble belyst på årsmøtet i 2022 og 2023. Det ble nedsatt en trafikkomite som kartla de trafikale forholdene og det ble igangsatt en kampanje for å redusere uønsket biltrafikk. Noen mener de trafikale forholdene har bedret seg – andre gjør det ikke.

Dette forslaget **ble vedtatt** på årsmøtet 2023 med 135 **stemmer for, 1 mot:** «S*tyret bes om å utdype dagens ordensregler § 4, mtp kjøring på gangveiene. Det bør konkretiseres hvordan ulik kjøring/levering/henting ønskes utført, ikke bare hva som ikke er lov».*

Dersom dette ikke har blitt utdypet til årsmøte 2024, fremmes følgende forslag: Det bes om fortgang i oppfølging av vedtaket vedtatt på årsmøtet 2023 vedrørende dagens ordensregler §4 mtp kjøring på gangveiene. Skal gjennomføres innen neste årsmøte.

Styrets innstilling
Det vises til fremlagt sak til årsmøtet om endringer i sameiets ordensregler hvor er inntatt forslag til oppfølgning som etterspurt.

Styrets forslag til vedtak: forslagt tas til etterretning.

Forslag til vedtak
Det bes om fortgang i oppfølging av vedtaket vedtatt på årsmøtet 2023 vedrørende dagens ordensregler §4 mtp kjøring på gangveiene. Skal gjennomføres innen neste årsmøte.

Sak 14

Trafikkutfordringer - Skilting

Forslag fremmet av:
Cecilie Brewer - UA 69

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det andre forslaget som ble enstemmig vedtatt på årsmøtet 2023 var at

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

Jeg lurer på hvilke tiltak styret har iverksatt etter siste årsmøte? Det eneste jeg kan se er at alle tilkomstveier har blitt tydeligere merket med blokkenes inngangsnumre. Dette er bra, men jeg ønsker ytterlige skilting og

informasjon om ønskede trafikale forhold på alle innkomstveier. Forslag til vedtak: Alle innkomstveier merkes med *«BILFRI SONE»* - store skilt.

Styrets innstilling

Styrets kommentar: Forslaget støttes ikke. Vi tillater i henhold til ordensreglene en viss trafikk, og styret vil fortsette arbeidet med nødvendig skilting. Ytterligere skilt er under utarbeidelse.

Styrets forslag: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Alle innkomstveier merkes med «BILFRI SONE» - store skilt.

Sak 15

Forebyggende tiltak – klappseter i inngangspartiene

Forslag fremmet av:
Cecilie Brewer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Vinteren har vært utfordrende for mange både i år og tidligere år grunnet glatte veier. Mange har skaffet seg brodder da de ikke tørr å bevege seg ute uten. Dessverre er brodder utfordrende på gulvfliser, noe vi har i alle våre inngangspartier og trappeganger. De blir meget glatte og beboere og andre kan skli og skade seg (dette har faktisk skjedd).

Det er vanskelig å ta av/på brodder uten å sitte ned. Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør. Klappstolen er ikke til hinder for verken rengjøring eller utrykning.

På flere apotek blir denne modellen benyttet: Jaxon sitsen made by Emdon – www.emdon.se. Disse solide setene koster mellom Kr 3 000 - 7 000 pr stk. Andre leverandører finnes også, hvor setene selges til en lavere pris. Ved kjøp av 18 stk, kan nok prisen forhandles. Forslag til vedtak: Alle inngangspartier får en vegghengt klappstol montert i umiddelbar nærhet til inngangsdøren.

Styrets innstilling

Dette er et positivt forslag som ikke er budsjettert. Det er tvilsomt om alle 18 innganger trenger slikt sete, men det er et behov for å gjøre noe for flere. En mulighet er å overlate til den enkelte oppgang å bestemme om de ønsker slik løsning. Det er begrenset mulighet til å sette opp løse benker/krakker i inngangspartiene, men også dette kan være en løsning.

Forslag til vedtak 1

Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør

Forslag til vedtak 2

Det overlates til den enkelte oppgang og blokkansvarlige å bestemme eventuell løsning.

Sak 16

Stabburet

Forslag fremmet av:
Cecilie Brewer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stabburet eies av sameiet og forpliktelser følger med.

Det er mange frivillige som bidrar med å gjøre stabburet til et hyggelig samlingssted. Dette takker jeg for og en spesiell takk til Ragna Quale!

Siden aktiviteten i stabburet har økt de siste årene, ville det vært interessant for sameierne å få innblikk i hva det faktisk koster sameiet å drifte denne bygningen. Hva med vedlikehold og hvilke planer foreligger?

Styrets innstilling

Stabburet fører idag et eget regnskap som styret får. Dette gjøres på frivillig basis, og er ikke tatt inn i sameiets regnskap. Etablering av underregnskap hos OBOS koster idag kr. 14.550, -, og årlig kostnad er minimum ca. kr. 4.500, - avhengig av antall bilag og arbeidstimer. Styret har ansett dette for dyrt og arbeidskrevende. Erfaringer etter to sesonger med drift vil bli vurdert for å se hvordan dette frivillige arbeidet som vi ønsker kan fortsette best, og da trenger vi innspill på hvordan sameiet ønsker å benytte stabburet.

Som nevnt i årsberetningen er det ikke budsjettert noe spesielt for vedlikehold i 2024. Stabburskomiteen arbeider med vedlikehold- og driftsplaner. Styret avventer dette som er helt av stor betydning for hvordan stabburet skal videreutvikles, brukes og driftes.

I 2023 er utgiftsført kr. 798,40 for innkjøp av redskap for vask av stabburet utvendig. Innkjøp av propan for oppvarmning er bokført med ca. kr. 2.300, -. Strøm og forsikring er dekket av sameiet. Driften av aktiviteter har ellers ikke belastet sameiets regnskap. Den frivillige organiserte driften ga i 2023 et overskudd på ca. kr. 8.369, -. Utgifter til innkjøp av en prosjektor til kr. 4.198, -, honorarer samt varer og kjøkkenutstyr, er de største utgiftspostene. Det er også gitt ulikt inventar til stabburet. Inntektene fra avgift på deltagelse på møter og kommisjon ved salg ved utstillinger er de største inntektene. Stabburet har vært benyttet til møter for styret med blokkansvarlige, og diverse aktivitet. Det er ikke leid ut, og det er ikke bedt om betaling for å arrangere møter.

Styrets forslag til vedtak: Det opprettes ikke underregnskap i sameiets regnskap for stabburet vedrørende vedlikehold etc. og drift av frivillig aktiviteter. (saken avvises)

Forslag til vedtak

Ønsker et eget regnskap og budsjett for stabburet slik at dette synliggjøres for sameierne. På denne måten trenger man kun å føre over-/underskudd inn i sameiets hovedregnskap (ref. heisfondet)

Sak 17

Utskifting av vannrør i sameiet.

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsberetningen for 2022 skrev styret om årsmøtet at «flere av forslagene ikke burde vært oppe på årsmøtet, men i stedet avklart med styret på forhånd». «Vi bør unngå så omfattende saklister i fremtiden.»

De siste tre årene har årsmøtet behandlet og stemt over mer enn 30 forslag som alle har dreiet seg om manglende informasjon. Mange av disse sakene kunne vært unngått om styret hadde sendt ut mer informasjon til sameierne. Nå har styret snart sittet i ett år og selv om informasjon har vært etterlyst både på fjorårets årsmøte og senere, er informasjon fra styret om mange forhold i sameiet fremdeles fraværende. Nedenfor følger derfor noen saker til årsmøtet 2024 som alle er i kategorien at de ikke burde være årsmøtesaker dersom informasjonen fra styret hadde vært bedre

Utskifting av vannrør i sameiet.

Utskifting av vannrør er en stor jobb vi må gjennomføre. På årsmøtet i 2023 fortalte styret at tilstanden på rørene er svært dårlig og at rørene er modne for utskifting. Styret hadde ikke noe kostnadsoverslag, men henviste til Ullernåsen boligsameie. Informasjon fra Ullernåsen boligsameie viser at vi kan forvente minimum 100 000 kr pr leilighet og opp til 500 000 kr pr leilighet ved en full rehabilitering av badene. I tillegg kommer utgifter til å skifte ut vannrør frem til den enkelte leilighet.

Styret må sende ut informasjon om en kostbar og nødvendig oppgradering.

Styrets innstilling
Det vises til styrets beretning og redegjørelser for det som er gjort og hva som vurderes. Vi er et sameie og det er seksjonseier som har ansvar for grenrør i seksjonen sin, ikke sameiet. Styret mener det har informert grundig om fremdrift og gitt forsvarlig informasjon om ansvar og kostnader.

Styrets forslag til vedtak: Styret vil informere seksjonseiere om fremdrift i arbeidet med å vurdere behov for utskifting av vannrør og informasjon om ansvar og kostnader så snart det foreligger noe nytt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å sende ut informasjon til alle seksjonseierne om fremdrift og forventede kostnader for utskifting av vannrør.

Sak 18

Adkomstveier med kulverter som kun tåler 3 tonn vekt

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret opplyste på siste årsmøte at de ville utrede ulike løsninger for kulverten mellom UA51 og UA53 som ikke tåler mer enn 3 tonn. Verken kommunens syke- eller brannbiler holder seg innenfor denne vektgrensen, og det samme gjelder andre tyngre kjøretøy.

Følger man kartene som viser internveiene våre, vil den naturlige innkjøringen til UA53-59 være gjennom bommen ved UA77. Det finnes ingen skilting ved bommen utenfor UA77 som viser hvor adkomstveien er. Kjøretøyer som er for tunge til å kjøre over kulverten vil derfor ikke finne frem til den nye adkomstveien mellom blokkene på toppen av Generallunden. Styret må få på plass skilting ved UA77 som viser vei til innkjøringen.

Styret må også orientere sameiere og beboere om de utredninger de holder på med for å finne løsninger for oppgradering av kulverten eller den alternative adkomstveien til UA53-59. Værforholdene i vinter har til tider gjort at den nye kjøreveien fra Generallunden til UA53-59 ikke har vært farbar. Spesielt har den skarpe svingen nedenfor UA59 vært så isete at biler vil ha vanskeligheter med å passere.

Styrets innstilling
Skilt er under utarbeidelse, og det vises ellers til styrets forslag til sak om kulverten, sak nr.7.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet pålegger styret å sette opp skilt ved bommen utenfor UA77 som viser kjørevei til UA53-59 for biler som veier mer enn tre tonn.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet pålegger styret å informere seksjonseiere og beboere om fremdrift og forventede kostnader for oppgradering av kulvertene som ikke tåler mer enn tre tonn eller alternativt etablering av en annen adkomstvei som er farbar året rundt.

Forslag til vedtak 3
Styrets orientering tas til etterretning.

Sak 19

Elbillading

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det opplyst at strømstøtten til elbillading for perioden mai til november 2022 var holdt igjen av sameiet og skulle tilbakebetales til brukerne. Beløpet ble anslått til maksimalt 60 000 kr, men ingen hadde oversikt over det faktiske beløpet. Ifølge møteleder var dette «småpenger». Det ble lovet at tilbakebetaling skulle ordnes raskt. Selv om pengene tilhørte brukerne av ladeanlegget, valgte styret å ikke tilbakebetale pengene til brukerne.

Styret informerte januar 2024 seksjonseierne om at samlet innbetaling fra brukerne av ladesystemet, selv med det beløpet styret holdt igjen fra 2022, har vært 10 000 kr for lite til å dekke regningene fra vår strømleverandør. Brukerne betaler nesten 500 kr i årlig gebyr for å få lov til å bruke strømnettet i kjellerne og betale regningene for strømmen. Likevel klarer ikke sameiet å ha en løsning hvor innkrevet beløp er lik beløpet det skal dekke.

Styret sier at det er tap i ledningene i kjellerne som er årsaken til manglende utgiftsdekning. Det leveres mye mer strøm gjennom strømmålerne og inn i ledningene i kjellerne enn det som når frem og avregnes i de enkelte laderne. Når feilen i løpet av 1,5 år har akkumulert seg til summen av tilbakeholdt strømstøtte i 2022 (60 000 kr?) og ytterligere 10 000 kr, virker det som det er en feil i anlegget. Strøm for flere 10 000 kroner skal ikke forsvinne gjennom tap i ledningene. Enten er det noen som tapper anlegget for strøm uten å betale, eller så er noe feil ved anlegget eller målerne. Dette bør styret undersøke nærmere.

Det er sameiet som er ansvarlig for en tilfredsstillende infrastruktur (ledningsnett), så strømtap, feil og mangler kan ikke uten videre belastes brukerne.

Det er grunn til å stille spørsmål ved den prisen som brukerne blir belastet av sameiet. Skjer det an overfakturering av brukerne? I desember 2023 var kostnaden for strøm til leiligheten kr 1,19 kr/kWh, mens prisen for elbillading var på 1,86 kr/kWh. I tillegg kommer gebyret på 41 kr/måned.

Sameiet leverer ingen faktura til brukerne. Det sendes kun et betalingsvarsel uten noen form for spesifikasjon av hvordan strømutgiften for den enkelte bruker er beregnet. Uten en spesifisert faktura er det umulig å kontrollere beløpet. Siden prisforskjellen mellom strøm i leiligheter og elbilladere er så stor, må styret gi informasjon til de som har elbilladere om hvilke kostnader betalingen dekker og hvordan beløpet blir beregnet.

I den årlige regnskapsrapporteringen fra styret bør det være et spesifisert underregnskap for ladeanlegget som dokumenterer innbetalinger fra brukerne, kostnader som brukerne skal dekke og årets resultat for laderegnskapet.

Styrets innstilling
Styret har redegjort for det arbeid som er gjort for at anlegget skal fungere bra. Det vises her til informasjon gitt på vibbo, og samtaler med forslagsstiller. Det er forslagsstiller som tok opp spørsmålet om strømstøtte det refseres til, og tallet benyttet her er hans svar på spørsmål fra møteleder. Det ble ikke fattet noe vedtak om tilbakebetaling. Det er på Vibbo også redegjort for de forhold som tas opp under pkt B). Det er egne målere for el-bil ladingen. Regnskapet for dette viser som informert om tidligere at sameiet har betalt mer til Fortum enn det vi får refundert fra brukerne. Det kan ikke fortsette. Såvel innbetalinger som utgifter inngår i sameiets resultatregnskap. Det er ikke tilrådelig å etablere et eget underregnskap som ønsket. Det koster, og kostnadene

med å drifte slik ønsket system må da belastes brukerne. Flexibility, som ikke er et nettselskap, har gjentatte ganger redegjort for forslagsstiller, og oss, at de ikke har lov til å spesifisere "nettleie" på fakturaen. De har informert oss om at de jobber for å kunne vise en mer detaljert kostnadsfordeling i fremtiden.

Prissammenligningen mellom en leilighets strømkostnad per kWh og de for et ladeanlegg er ikke enkelt. Vi vet at andre sameier og borettslag ofte trenger en ladetakst på 3-4 kroner per kWh for å dekke kostnadene. Derfor er vi fornøyde med at vi har et system som oppmuntrer til besparelser, og lar beboere redusere kostnadene ved å lade på mest gunstige tider.

Strømprisen pr kwh for leiligheter er vanligvis lavere enn for elbilanlegg av flere grunner. En grunn er at ladere har et eget forbruk som ikke vises i avregningen fra Flexibility faktura. Dette driftsforbruket for ladestasjonen eller tapet, anslås til å være rundt 10-30 watt per time pr lader året rundt. Vi tror ikke det er aktuelt eller ønskelig å redusere ladehastigheten, hvilket vil doble eller tredoble ladetiden.

Styrets forslag til vedtak: Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret om å undersøke ladeanlegget for feil for å fastslå hvor strømmen forsvinner.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret om å informere brukerne av anlegget hvordan det fungerer, fordelingsnøkkel for kostnader, utarbeide spesifiserte fakturaer, forklare hvorfor strømmen er mye dyrere i kjellerne og utarbeide et årlig laderegnskap med inntekter og utgifter. Regnskapet må dokumentere at innbetalinger balanserer mot de driftsutgiftene som brukerne er ansvarlige for og inngå som en del av den årlige regnskapsrapporteringen til sameierne.

Forslag til vedtak 3

Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

Sak 20

Oppgradering av byggene for å tilpasse sameiet til fremtidige energikrav

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Myndighetene arbeider med nye energikrav for boliger. Forslaget er at alle boliger må oppgraderes slik at de oppnår minimum energiklasse D innen 2033. Leilighetene i sameiet har i dag energiklasse F. Kravet kan føre til at vi må skifte ut vinduer og dører, etterisolere yttervegger, installere nytt ventilasjonssystem,

bergvarme/varmepumper og solcelleanlegg. Dette vil koste mange penger. Vår forretningsfører har antydet en utgift på 1,0 til 1,5 millioner kroner pr leilighet. Tidsramme og de endelige kravene ikke er helt på plass ennå. Fordelen vil være mindre energibruk og lavere energikostnader.

Det ser ut til at de nye energikravene vil bli et ledd i myndighetenes arbeid med å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Det kan bety at det blir dyrere eller umulig å låne penger til boliger som ikke tilfredsstiller de nye energikravene. Selv om de nye energikravene foreløpig ikke er endelig vedtatt, er det ingen grunn til å vente med forberedelser og planlegging for å tilpasse sameiet til de nye kravene.

Styrets innstilling

Det vises til styrets beretning. Vår forretningsfører har ikke antydet slike kostnader overfor styret som det referes til. At det vil komme krav, og støtteordninger er vi klar over, og utviklingen følges. Styret vil oppdatere informasjon til seksjonseierne så snart det foreligger noe nytt.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret informere om myndighetenes forslag til nye energikrav, hvilke tiltak vi må forvente å gjennomføre og kostnadsestimater for disse tiltakene.

Sak 21

Skjøtselsplan og drift av uteareale ne

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har et stort uteareal som benyttes flittig av beboere, besøkende og fotgjengere/syklister på gangveien gjennom eiendommen vår. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at de selv har tatt over ansvaret for skjøtselsplan og drift av utearealene. Samarbeidet vi hadde med flere profesjonelle firma ble avsluttet. Deler av utearealene er preget av mangel på vedlikehold, det er vekster som burde vært byttet ut med nye, enten de er skadet eller syke, fordi de står på feil sted, det er fare for nedfall eller at hele trær blåser ned ved kraftige vindkast, eller det er vegetasjon/trær står for tett inntil andre vekster eller bygninger slik at det er risiko for skader på bygg og annen vegetasjon. Styret må derfor informere om det arbeidet de har tatt ansvaret for, hvilke mål som er satt og hvordan den daglige driften vil ivaretas for å nå målene.

Styrets innstilling

Det er ikke slik at samarbeid med firma er avsluttet. De firma som er forespurt har ikke villet gi tilbud på utarbeidelse av en helhetlig plan. Vi har en utredning fra år tilbake som gir oss et utgangspunkt for vurdering av utfordringene vi har. Sameiet har i alle de siste årene selv hatt ansvaret, og har ikke tatt over noe. Styret er noe forundret over den ordbruk som benyttes om vårt uteareal. Det vises til styrets beretning, regnskap og budsjett som styret mener viser korrekt hva som er gjort og planlagt.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering om arbeidet med uteområder og skjøtsel tas til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å dele skjøtselsplan med seksjonseierne som viser målsettinger for utearealene, planlagt drift/vedlikehold av utearealene for å nå målene og anslag for hvilke utgifter dette vil medføre.

Sak 22

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
John Ravlo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En vedlikeholdsplan som både beskriver tiltak knyttet til punktene foran og annet vedlikehold og oppgraderinger fremover er ikke delt med sameierne. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at Selvaag Prosjekt hadde utarbeidet en todelt vedlikeholdsplan for sameiet. «Disse behandler anbefalte tiltak på kort og lang sikt, opptil 5 år, med kostnadsestimater.» Arbeidet ble utført i to etapper: «Tilstandsvurdering av bygninger og tekniske installasjoner», samt «Utbedringsmetoder av felles vann, avløp og våtrom». Disse planene er ikke delt med sameierne.

Hvordan skal sameierne vite at eiendommen vedlikeholdes og oppgraderes på en profesjonell måte og hvor mye det vil medføre av innbetalinger fremover når tilstandsrapporter, planer og kostnadsestimater ikke blir distribuert til eierne? Vannrør skal skiftes ut, anlegg for TV-/Internett-signaler skal oppgraderes, markterrassene trenger rehabilitering, heisene er 21 år gamle og nærmer seg pensjonsalderen, nye energikrav skal etterkommes, renovasjonsløsningen er utdatert, kulverter tåler ikke vekten av biler, belysning i fellesarealer ute og inne må skiftes ut, elektrisk anlegg er gammelt, brannruinen må tas vare på og sikres mot utrasing, stabburet må vedlikeholdes og mye annet kan komme de nærmeste årene.

Utsettelse av vedlikehold og oppgraderinger vil som regel føre til at utgiftene vil bli enda større og til slutt ende opp i svært dyre rehabiliteringsprosjekter.

Styrets innstilling

Det vises til styrets beretning og tabellen i årsrapporten under generell orientering, som styret mener gir et riktig bilde og informasjon om de hovedutfordringer og oppgaver vi har og tar tak i fremover. I tillegg er det selvfølgelig mye som ikke skrives og listes opp, som gjøres. Når mange punkter listes opp som generelle påstander om at noe skulle vært gjort, så blir dette for ullent. Styret tar gjerne imot konkrete påpekninger, hele året.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orienteringer om vedlikeholdsarbeidet tas til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å dele vedlikeholdsplaner og oversikter over forventede utgifter til vedlikehold og oppgraderinger for de kommende årene med seksjonseierne. Er det behov for oppdatering av planene fremover, må oppdaterte planer og kostnadsestimater deles med seksjonseierne så snart de er klare.

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som ett vedlegg bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Børre Stokholm
- Asmund Wandsvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Solli
- Tonje Johansen

Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Martin Tandstad Ege
  Villig til gjenvalg.
- Per Engeseth
  Villig til gjenvalg.

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023.

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte i året har etter valgene på det ordinære årsmøtet 28. mars 2023 vært:

Styret

Leder	Edvard Stang	2023-2025	Ullern allé 49
Medlem	Trine Høstmark Løve	2023-2025	Ullern allé 69
Medlem	Erling Eggen	2022-2024	Ullern allé 57
Medlem	Christian Lorck	2023-2025	Generallunden 25
Medlem	Dag Inge Høy	2023-2025	Generallunden 21
Varamedlem	Asmund Wandsvik	2022-2024	Generallunden 21
Varamedlem	Anita Moe Larsen	2023-2024	Ullern allé 53

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Generallunden Boligsameie

Sameiet består av 225 seksjoner. Generallunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 10/26, og følgende adresser:

Ullern allé 47-59, 67-79, og Generallunden 19-27 (alle med ulike numre).

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Generallunden Boligsameie har en ansatt vaktmester.
Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2023.

Areal

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner. Vaktmester bor etter avtale i en seksjon som sameiet eier. I 2023 ble det innmeldt 11 eierskifter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) var Tor-Sigve Bjørndal frem til 31. oktober 2023, og deretter er Miglena Todorova oppdragsansvarlig. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

De største oppgavene til styret i året som har gått er utbedring av forhold rundt internveiene og trafikk på sameiets område, samt rehabilitering av inngangspartier. Det har vært arbeidet med å finne gode løsninger med hensyn til vektbelastning for kulverten mellom blokk 13 og 14 (UA 51-53).

Utskifting av vinduer spesielt i gavlene har fortsatt.

Utfordringer i tilknytning til driftingen av ladesystemet for el-biler har vært svært omfattende.

Oppstarten med det fortsatte rehabiliteringsprosjektet med pipeløpene ble kraftig forskjøvet. Det ble start i november, og arbeidet skal etter planen være avsluttet i mars 2024.

I 2023 ble det tatt en full gjennomgang av H-nummerregistreringen i sameiet. Det var en del feil som nå er rettet opp.

Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2023 vært avholdt 11 styremøter. Det har vært fire møter med blokkansvarlige.

Årsmøtet

Årsmøtet i 2023 ble avholdt 28. mars.

Hjemmesiden Vibbo, Generalposten og rundskriv

Hjemmesiden Vibbo har fungert rimelig bra, og arbeidet med oppdatering og forbedringer fortsetter. Det har kommet gode innspill fra seksjonseiere. Siden årsmøtet har vi åpnet for kommentarer, etter ønske fra beboere. Kommentarfeltet har blitt brukt til å gi hyggelige tilbakemeldinger, eller påpekt saker som må følges opp videre. Det har ikke vært brukt i stor utstrekning, de kommentarene som har kommet har vært i en god, konstruktiv tone.

Temasider er under stadig utvikling og forbedring. Her skal du finne den informasjonen du trenger som eier eller beboer i sameiet. Dersom man finner mangler, bes det gi beskjed til styret.

Oppslagsfunksjonen på Vibbo kan brukes av alle, og skal benyttes når det er informasjon som er av interesse for alle beboere. Dersom man ønsker å påpeke en sak styret bør følge opp, bes det sende epost til styret eller beskjed via Vibbo direkte til styret.

Generalposten er kommet med 11 utgaver i 2023. Alle ligger på Vibbo. Det er bra at så mange i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon, men det er fortsatt noen seksjoner som ikke er oppkoblet, og en spesiell utfordring er oppfølgningen av leietagere. De få som ikke har elektronisk kommunikasjon får papirutgave av Generalposten og de viktigste kunngjøringer levert i postkassen.

Samarbeid med nabosameiene

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har vært lav aktivitet. Vi har prioritert samarbeidet med Ullernskogen og Ullernparken. Dialogen er god.

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

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

Våre avtaler med Ullern allé 41 om vaktmestertjenester, parkering og bruken av plassene i vårt Garasjeanlegg 2, G2, er videreført.

Vi har fremforhandlet en avtale med Mova/Trento Ullern Trening som har noen klare fordeler i forhold til vanlig medlemskap på treningssenteret. Det at vi har fikk med Ullernskogen og Ullernparken i avtalen er en stor fordel.

T- banen - støyskjerming

Vi har tidligere samarbeidet med flere av nabosameiene i en støygruppe som jobbet for støyskjerming mot Kolsåsbanen. Arbeidet startet opp i 2020. Vi nådde ikke frem med våre krav om skjerming. Vi hadde håpet på en minnelig løsning. Etter samråd med vår advokat, og vurdert prosessrisikoen i saken og de utgifter som sameiet kunne påføres ved å gå til sak, vedtok styret å ikke gå videre.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen, bygningsmassen og menneskene godt. Det er god støtte for styret spesielt i arbeidet med oppfølgning for vedlikehold av ymse slag. Styret har satt stor pris på hans innsats. Det er gjennomført medarbeidersamtale.

HMS

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

Brannsikring

Årets store brannsikringsprosjekt er rehabilitering av pipeløpene. Styret har prioritert arbeidet med å sikre god brannsikring i sameiet. Firesafe Tech AS har foretatt årlig kontroll av brannanlegg og nødlys som er installert i garasjeanlegget til sameiet slik at lovpålagte krav overholdes. Samarbeidet her hadde betydning for de løsninger vi fant frem til mht internveiene og adkomst til sameiet for bl.a. redningsbiler. I 2024 vil de gamle

søppelsjaktene for nedkast som ble stengt for en del år siden bli gjennomgått og brannsikret.

Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2023. Det har vært 10 forsikringstilfelle i 2023.

Vi har hatt ett tilfelle med branntilløp i UA 67, og 7 saker relaterer seg til vann, inntrenging og rørbrudd. I noen av tilfellene er ikke skadeårsak blitt avdekket. Dette betyr at forsikringsselskapet ikke dekker videre søk etter skadeårsak, og overlater dette til sameiet. Dette er urovekkende, og betyr at relativt store utgifter blir belastet sameiet. Det er innhentet nye tilbud på sameiets forsikringer. Styret besluttet i februar 2024 å fortsette med Tryg.

Elbil

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

Informasjon om tilknytning, vilkår og bruk er også lagt ut på Vibbo. I noen tilfelle har det vært nødvendig å stenge av strømmen fordi fakturaer ikke er blitt betalt etter purring.

Sameiet inngikk i 2022 avtale med selskapet Flexibility AS som drifter anleggene, og elektriker One.co. er underentreprenør for montering av ladere og vedlikehold på anlegget. Vi har holdt fast ved at vi skal benytte Zaptec-ladere. Styret har hatt god hjelp av Jan Cato Halsaa, Jan Oksum, André Stachowski og Alexander Dahl i dette arbeidet.

Det har vært mange feil ved de opprinnelige monteringene, og noe også ved de som er gjort senere. Dette har medført ustabilitet, ekstra arbeid og kostnader for nødvendig oppgradering. Rådene har vært motstridende, og anbefalinger har vært å endre kommunikasjonssystemet. Det vil eventuelt medføre store kostnader. Vi har holdt fast ved at opprinnelig planløsning for anleggene opprettholdes. Hvis vi da fortsatt har feil, må vi vurdere nye løsninger. Ladeanlegg og strømforbruk blir regelmessig fulgt opp, og styret vil selvsagt iverksette tiltak om det er feil som må rettes opp.

Det å få til en enkel, god og riktig avregning av strømforbruket for den enkelte bruker har vært en utfordring. Dette ikke minst på grunn av sterkt varierende strømpriser. Mottatt strømstøtte er godskrevet brukerne. Utgangspunktet er at brukerne av ladeanlegget samlet må dekke kostnadene ved lading. Det ville ikke være riktig at andelseiere som ikke bruker anlegget skal subsidiere de som har elbil.

Styret har tidligere redegjort for valg av leverandør for administrasjon av ladeanleggene og hvordan brukerne blir fakturert. Styret ser ikke behov for å revurdere de beslutninger som er gjort. For øvrig er det tilfredsstillende å registrere at smartlading fungerer som forventet.

Etter mange utredninger og sammenstillinger bestemte styret at det er et påslag på forbruk av kwh på 30 kWh/mnd for de som er aktivt tilknyttet anlegget. Dette på grunn av at driften har vist at de to siste årene har avregningen ikke dekket strømregningen fra Fortum, og sameiet har subsidiert brukerne. I perioden mai 2022 til 31. januar 2024 har utgiftene vært kr. 208.358,82, og refundert fra brukerne kr. 186.547,02, som gir en underbalanse på bruk av strøm på kr. 21.811.80. Driftsutgiftene av anlegget er bokført med kr. 41.395, - hvorav kr. 39.750, - er rene oppgraderingskostnader av anlegget i 2023. Ikke alt arbeid er blitt fakturert ennå.

Det er nå montert 73 ladere, hvorav 59 er aktive, og da 14 inaktive.

Vedlikehold og tiltak.

I sameiet har det årlig vært oppsummert i årsrapporten hva som er gjort av vedlikehold de siste årene, og redegjort noen ganger i tabellarisk form, noen ganger i prosa hva det arbeides med. I år har vi valgt å legge ved en tabell som grovt skisserer de større hovedposter vi arbeider med. De utredninger vi har fått gjort mener vi gir godt grunnlag for de videre prioriteringer vi må gjøre.

Følgende tiltak ble satt i verk i 2023, og tiltak planlagt for 2024:

- Termofotografering av hovedsikringsskapene i hver blokk ble gjort i 2023. Det ble avdekket noen aldersskader, og utskifting til automatsikringer der hvor dette ikke allerede er gjort, ble anbefalt. Ingen varmgang ble konstatert. Vi innhenter nå tilbud på disse arbeidene.

- Varmtvannsberederne i UA 57-59, fra 1995, vil bli skiftet ut 1. halvår 2024.

- Ventilasjonshatter på takene vil bli vurdert fornyet, tilbud er innhentet, men ikke budsjettert. Avløpsrørene fra tak bør bli renovert samtidig,

- Vinduer og terrassedører utskiftes fortløpende.

- Asfaltering av snuplassen v/UA 77 vil ikke bli igangsatt før de store rehabiliteringsarbeidene i Ullernparken er ferdige. Overslag innhentet gir en kostnad på kr. 350-400.000.

- El. anlegget for viftene i søppelrommene vil bli re-etablert.

- Rehabilitering av inngangspartiene vil bli fullført i 2024. Rensing av ventilasjonskanalene vil bli vurdert utført. Kostnadsestimat kr. 200.000.

- Vedlikeholdsrapporten fra Selvaag Prosjekt er til god hjelp for styrets planlegging av vedlikehold. Den omhandler også flere områder uten relevans for vår situasjon.

Pipeløp

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

I denne avsluttende delen av prosjektet er 145 nye pipeløp installert for totalt 4,2 MNOK. For å sikre forbedret pipe-trekk har styret i samråd med Pipe Eksperten anbefalt å benytte anledningen til å skifte ut de gamle originale ildstedene. Ca. 90 av våre seksjonseiere har fulgt dette rådet. Så langt har det bare kommet positive tilbakemeldinger fra dem som har gått for nye ildsteder.

Vår leverandør har imidlertid i denne prosessen bl.a. støtt på tidligere fornying av ildsted der ovnsinstallatøren har koplet røret feil og inn i naboens piperør. Ett sted har også flere piperørselementer vært fjernet. Et annet sted er tetting av inngang mellom nytt ovnsrør og piperør vært utelatt. Dette har medført overskridelse av budsjettet. Vår erfaring er at vi blir nødt til å vurdere nye rutiner for søknad og installasjon av nye ildsteder.

Energioptimalisering

Varmtvannsberedere.
Disse utgjør ca. 1/3 av de sameiets totale strømutgifter, og vi har fått innspill fra konsulent med kostnadsoverslag hva det vil innebære å installere bergvann varmepumper, inkludert utskifting av berederne og tilførselsrør, også i bakken, og stigerør. Det hele antas å ha en kostnad på ca. 8-9 MNO., med en inntjeningstid på 7-8 år basert på en total strømpris på 2 kr/kWh. Det vil være støymessige utfordringer knyttet til plassering av varmepumpene.

Vi har også fått innspill fra konsulent på en ny type luft/vann varmepumpe som kan være gunstigere, ikke minst da dette systemet ikke betinger bergboring. Også her må støysituasjonen i forbindelse med plasseringen avklares. En testinstallasjon for en eller to blokker kan være interessant, men dette prosjektet er langt fra tilstrekkelig utredet, bl.a. må driftserfaring med slike systemer undersøkes.

Strømstyring av berederne er under utredning, men OSO, som en sentral leverandør, har ikke utviklet slike systemer for flerberederanlegg som våre. Her forventer vi at attraktive og rimelige løsninger for strømstyring basert på døgnvariable strømpriser vil bli tilgjengelige. De nye berederne i UA 59 monteres slik at fremtidige løsninger kan kobles på.

Solcellepaneler.
Vi har mottatt et tilbud, etter befaring, fra en sentral leverandør, et OBOS/Hafslund-firma, for en fullskala solcelleanlegg på 700 kW(peak) via 1400 paneler, som vil kunne gi en estimert strømproduksjon på 550.000 kWh/år. Altså nok til å dekke strømbehovet for varmtvannet vårt. Dette vil innebære en investering på 8-9 MNOK, hvor inntjeningstiden er ca. 8 år basert på en total strømpris på 2 kr/kWh. Altså ikke strøm til seksjonene, og det er heller ikke lagt opp til salg av overskuddstrøm tilbake til nettet.

Oslo Kommune gir ikke lenger bidrag til solcelleinvestering, mens Enova gir støtte til mulighetsstudie av energioptimalisering i hele sameiet. Økonomiberegningen er hovedsakelig styrt av strømprisen, takene våre er 15 år, og spørsmål med hensyn til tilkomst for eventuell utskifting av takbelegg etc. om noen år, samt om det vil bli

utfordringer mht adkomst for inspeksjon og vedlikehold på takene, er ikke besvart. 1400 solcellepaneler vil dekke veldig mye av takoverflatene.

Med bakgrunn i disse usikkerhetene og størrelsen på investeringen, er styret av den oppfatning at investering i bergvarme og solcelle ikke er økonomisk forsvarlig nå. Styret følger med på de støtteordninger som er tilgjengelige.

EU krav.
Innen EU er det i flere år blitt forhandlet om nye regler for energieffektivisering av boliger. Målet er det samme som i Norge, hvor vi skal ha et nullutslippssamfunn i 2050. Nå har EU vedtatt regler som i stor grad matcher de norske målene om kutt i energiforbruk. Det er høyst usikkert om hva dette vil bety for vårt sameie og for de enkelte seksjoner, og om det vil komme støtteordninger. Dette er et område som styret har fulgt med på og vil følge opp.

Vannrør
Spyling og kamerakontroll av avløpsrørene ble utført høsten 2023. Dette gjelder avløp fra tak, avløpsstammer, bunnledninger i kjeller og garasjer, og de såkalte uttrekksledninger til kommunal kum. Det ble avdekket:

a) Flere utglidninger, eller lengdeforskyvninger på avløpsstammene, de flest nær takene. Dette ble ikke ansett for tidskritisk å reparere, og kan gjøres fra takene.
b) Flere svanker, dvs krumninger på bunn- og uttrekksledninger. Det blir da alltid stående vann i disse rørene, men dette er ikke å anse for kritisk.

Avløpsrørene er såkalte «fete plastrør» med generelt god restlevetid. Men i praksis er disse av svært varierende kvalitet. Plasten blir sprø over tid, og følsom for sprekker ved håndtering.

Fra Selvaag Prosjekt har vi fått kostnadsoverslag på:

a) Tiltak ved å rørfornye, dvs relining/rørforing av bunn-og uttrekksledninger og avløpsstammer der hvor det ble avdekket problemer. Viktig å notere at med denne metoden vil det ikke være behov for å grave opp rørene. Pris estimert i 2023 ca. 1 MNOK. Dette bør det budsjetteres med i 2025.

b) Komplett rørfornyelse av alle stammer, bunn- og uttrekksledninger. Pris estimert i 2023 til ca. 5 MNOK.

Angående kald- og varmtvannsrør, så er stigerørene i sjaktene tykkveggede kobberrør med levetid opp til 100 år på kaldtvann, men betydelig kortere for varmtvann. Grenrørene inne i seksjonene er tynnveggede plastbelagte kobberrør. Restlevetiden for de tynneste rørene er anslått til 0-15 år for varmtvann, og 15-30 år for kaldtvann.

Vi har tidligere tatt rørprøver av stigeledninger og grenrør frem til stoppekran, og avdekket til dels store korrosjonsskader. Vi kan ikke påpeke sterkt nok at det spesielt ved oppussing

og rehabilitering av våtrom og kjøkken **MÅ** kobberrørene fornyes frem til forgreningspunktet, på stigerøret.

Heis

Vi har inngått ny serviceavtale med OTIS slik vi har hatt siden 2021. Den innebærer 4 årlige besøk for kontroll og ettersyn til en pris av kr. 118.600, - per år. Reparasjoner/utbedringer og dertil arbeidskostnader vil bli fakturerbart.

En fullserviceavtale med inklusive deler og reparasjonskostnader er tilbudt fra OTIS på kr. 600.875, -. Alle tall inkl. mva. Vi har også fått tilbud fra et annet heisservicefirma, men dette var dyrere på vanlig service, og kunne ikke tilby fullservice. Vi oppnår en rabatt hos OTIS da de har rammeavtale med OBOS-medlemmer.

Rehabiliteringen av garasjeanleggene og fasadene

Gjenstående reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringen av garasjeanleggene ble vurdert med 5-årsbefaringen, og retting er gjennomført. Takene males ikke.

Det har vært en del uregelmessigheter med garasjeportene som har medført at vi har hatt mange servicebesøk.

Vi måtte fornye kommunikasjonssystemet fra 2G til 4G for åpning av portene. Det ble samtidig besluttet å installere nytt åpningssystem med bruk av brikke/tag. Det synes nå å fungere tilfredsstillende.

Katodisk beskyttelse (beskyttelse mot korrosjon) som ble etablert og var kostnadsmessig dekket i 5 år etter ferdigstillelse, er videreført med Protector som også har oppfølgningen av det katodiske systemet som UA 41 har i nedkjørselen til garasjeanleggene ved T-banestasjonen.

Fasaderehabilteringen var et stort prosjekt for oss. Full redegjørelse og regnskap fremgikk av styrets beretning til årsmøtet i august 2021. Noen mindre saker som gjensto, er tatt over driften i 2023. Vi anser rehabiliteringsprosjektet som avsluttet selv om det gjenstår beplantning ved blokk 10, UA 73-77, mot Ullern allé, og det er notert fire mindre reklamasjoner.

Uteområdene

Vi har belysning rundt ruinene, men hatt utfordringer med kortslutninger. Vedlikehold av grunnmuren og beplantningen rundt har vært fulgt opp av ruingruppen vår. Dette videreføres i 2024.

Det har vært stor aktivitet i stabburet med fyldig og variert innhold. Biblioteket er godt besøkt og brukt, fredagspilsen har vært populært og det har frisket opp med jazzkonsert, kunstutstillinger og foredrag. Møter med blokkansvarlige ble holdt i Stabburet. Stor takk til de som tar i et tak for oss alle med Ragna Quale i spissen.

Den frivillige driften av arrangementene er ikke belastet sameiets regnskap, og det føres eget regnskap.

I 2023 var driftsinntektene på kr. 42.275,50, og utgiftene på kr. 33.906,48.
Kassabeholdningen ved årsskiftet var kr. 8.369,02.
De største inntektspostene er provisjon fra utstillinger og bokkafeen. Monique Eggen som har drevet franskkurs, har overført kr. 4.550, - Øvrige inntektsposter er relatert til innbetalinger for å delta på arrangement.

De største utgiftene i driften var innkjøp av projektor, kr. 4.198, -, utstyr og varer til kjøkken, kr. 5.239, - samt honorarer til foredragsholdere.

Vi fortsetter driften i 2024 med dette opplegget, og ellers vil tiden brukes til planlegging av det langsiktige vedlikehold og bruk av stabburet i fremtiden.

Vår «Grønn Gruppe» har fortsatt arbeidet med å etablere blomsterbed og stelle blomster-beplantningen i sameiet, og gitt oss et løft i uteområdene våre.

Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med god innsats. Det er fint å møtes til sosialt samvær etter dugnaden. Dessuten er det fint å se at det rundt de enkelte blokkene tas ansvar for det grønne utenom dugnadene. Det bør vi bygge videre på og forsterke.

Vi har hatt befaringer og hjelp fra Treglede as til beskjæringer også i 2023. Det legges opp til at vi fortsetter med en befaring tidlig på våren. Vi lyktes heller ikke i 2023 å få tilbud fra flere firma for å hjelpe oss med å lage en skjøtselsplan. Vi fortsetter derfor vårt arbeid med å lage noe selv som dekker det langsiktige, og gir godt grunnlag for vurdering av enkelttiltak. Vi arbeider ut fra mye regelmessig stell og vedlikehold, og at noen tiltak kan gjennomføres med egeninnsats.

Internveiene

Styret foreslår å forsterke kulverten over garasjene mellom UA 51 og UA 53 til å tillate kjøretøyvekt på 7,5 T.

Med dette vil Sameiets opprinnelige veisystem bli opprettholdt, og kjøretøyadkomst til UA 53/55 og UA 57/59 for flyttebiler, varetransport, taxi, maxitaxi og ambulanse vil kunne foregå uhindret, og betjent fra Ullern Alle, som er den naturlige adkomst til dette området.

Dog vil ikke store brann-og redningsbiler og store renovasjonsbiler kunne kjøre over kulverten. En forsterkning for å tåle kjøretøyvekter i 20 T++ klassen er kostnadsmessig urealistisk. Disse bilene henvises til adkomst via Generallunden slik det er i dag, med tilhørende skilting.

En forstudie utført av Selvaag Prosjekt har kostnadsberegnet en slik 7,5 T forsterkning til ca. 2,5 MNOK. Dette er basert på en forsterkning fra utsiden/oversiden, med et betongdekke over det eksisterende, slik at høydeøkningen blir 40-50 cm i 4 M bredde. Underliggende P-plasser vil ikke bli berørt.

Forsterkning fra undersiden, dvs. over P-plassene ble også vurdert, men funnet uhensiktsmessig pga. redusert P.plass areal, og større kostnader.

Styret oppfatter trafikksituasjonen på våre internveier/gangveier som tilfredsstillende, etter kampanjen for et år siden. Styret er av den oppfatning at trafikkmengden springer ut av seksjonseiernes/beboernes brukermønster. Dersom det er like god bevissthet og praksis rundt dette fremover, forventes at det skal være unødvendig å bruke penger på fysiske hinder for trafikk.

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

TV-Bredbånd

I februar 2023 fikk vi en henvendelse fra vår leverandør Telenor om utskiftning av våre gamle coax-kabler med fiber. Telenor dekker kostnadene mot en ny 5 års avtale.

Styret etablerte en komité bestående av Steinar Larsen, Christian Erlandsen, Asmund Wandsvik, Jan Cato Halsaa, Tor Arne Johnsen og Christian Lorck, med Alexander Dahl som støtte, har etablert en anbudskonkurranse for utvalgte leverandører. Gruppen har lagt vekt på å bruke god tid i denne prosessen, og leverte i januar sin innstilling til styret. Styret besluttet å følge gruppens råd om å gå for tilbudet fra Telenor, og å legge saken frem på årsmøtet 2024 for endelig beslutning.

Generelt.

Det er stor oppussings- og renoveringsaktivitet spesielt ved kjøp/salg av seksjoner, noe som har medført uønsket og belastende støy for mange. Stort sett har våre regler vært fulgt og naboer fått forutsigbarhet.

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

Våre heiser er personheiser, og ikke vareheiser, og dette må seksjonseier ta hensyn til ved oppussing, inn- og utflytting. Vi har et system med blokkansvarlige, og saker bes tatt opp i den enkelte blokk før hele styret involveres.

Med de utfordringer vi har med vannrørene, især fra stigerør og til de enkelte seksjoner, oppfordrer vi til alle til å få skiftet disse rørene fra forgreningspunktet på stigerørene og i seksjonen. Om dette ikke gjøres, og følges opp slik at vi er sikre på at det er gjort riktig, kan det bli kostbart når rørene ryker. Mange er tynnslitte. Skal man pusse opp og rehabilitere våtrom må også dette vektlegges.

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

Oslo, 14. mars 2024
Styret i Generallunden Boligsameie

Erling Torbjørnsson Eggen *Trine Høstmark Løve* *Dag Inge Høy*

Christian Lorck *Edvard Kristoffer Stang*

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 460 428.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2023 til grunn en økning på 20,7 % for vann og avløp, 5,8 % for vannmåler og 8 % for renovasjon. Feiegebyret går opp med 145 %. Eiendomsskatten følger egne satser og øker jevnlig.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men at strømstøtten blir videreført. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen budsjettert er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie. Reforhandling for inneværende periode i februar har medført en nedregulering på årsbasis til kr. 695.109, - mot budsjettert kr. 780.000, -, og for meget betalt blir refundert.

Lån

Generallunden Boligsameie har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det annuitetslån Generallunden Boligsameie har i OBOS-banken ble etablert i 2017 forbindelse med garasjerehabiliteringen. Opprinnelig lånebeløp var 10 MNOK med 30 års løpetid. Etter ekstraordinær nedbetaling i 2023 er lånet nå på ca. 1 MNOK med siste forfall i 2027.

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 2024

Budsjettet er basert på 4% økning fra 01.03.24.av felleskostnadene, ikke heis, samt leie av sameiets parkeringsplasser og boder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

.

Drift og vedlikehold

Budsjettet for 2024 gjenspeiler i stor grad de faste driftskostnadene som påløper for å drive sameiets eiendom og bygningsmasse. Det er budsjettert med oppgradering av kulverten mellom blokk 13 & 14, og at rehabiliteringen av de resterende 8 inngangspartiene blir fullført.

Det er ikke planlagt å gå videre med plan for fremtidig avfallshåndtering, opplegg for solenergi etc.

Rehabilitering av pipeløp

Dette prosjektet ble forskjøvet i tid. En del av kostnaden er tatt i 2023, og resten er tatt i 2024, totalt 2,4 MNOK.

Gavlvinduer

Vi følger den plan som er lagt for utskifting av gavlvinduer. Budsjettet tar sikte på vel 25 vinduer i 2024 til en total kostnad på ca. 300.000 NOK. I 2025 planlegges det å skifte et tilsvarende antall.

Kulverten

Selvaag Prosjekt har gjort en vurdering av konstruksjon og kostnad for forsterkning av kulverten slik at den kan tåle 7,5 tonn. Dette prosjektet er av Selvaag anslått til ca. 2,5 MNOK.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Generallunden Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Generallunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: PGQX0-FNTK1-HQ1S5-4D6ML-IZO6M-IKF3E

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PGQX0-FNTK1-HQ1S5-4D6ML-IZO6M-IKF3E

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 119 725	11 932 573	13 938 000	14 708 000
Ladeinntekter EL-bil		92 927	123 156	100 000	100 000
Andre inntekter	3	304 933	113 377	75 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 517 585**	**12 169 106**	**14 113 000**	**14 908 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 153 245	-952 775	-1 137 000	-1 077 000
Styrehonorar	5	-350 000	-230 000	-350 000	-420 000
Avskrivninger	15	-136 034	-34 008	-80 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 660	-12 370	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-271 328	-260 855	-270 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-87 952	-285 263	-310 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-5 000 737	-3 999 350	-6 305 000	-7 045 000
Forsikringer		-708 641	-662 310	-731 500	-780 000
Kommunale avgifter	9	-1 415 193	-1 198 593	-1 435 000	-1 632 000
Energi/fyring	10	-1 199 812	-1 428 682	-1 600 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 121 055	-1 063 595	-1 150 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-697 883	-784 699	-631 000	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 154 539**	**-10 912 500**	**-14 027 500**	**-14 628 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 363 047**	**1 256 605**	**85 500**	**280 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 199	43 671	0	0
Finanskostnader	13	-246 076	-163 748	0	-282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 877**	**-120 078**	**0**	**-282 000**
ÅRSRESULTAT		**2 256 169**	**1 136 528**	**85 500**	**-2 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 256 169	1 136 528		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	1 190 299	1 326 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 683 084**	**2 819 118**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 335	63 653
Kundefordringer		0	521
Forskuddsbetalte kostnader		483 564	438 488
Driftskonto OBOS-banken		515 021	1 869 730
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 359	40 577
Sparekonto OBOS-banken		4 302 282	4 189 029
Innestående i andre banker		49 837	857 478
SUM OMLØPSMIDLER		**5 404 399**	**7 459 476**
SUM EIENDELER		**8 087 483**	**10 278 594**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	6 104 416	3 848 246
SUM EGENKAPITAL		**6 104 416**	**3 848 246**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 039 096	4 119 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 039 096**	**4 119 298**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		217 786	793 617
Leverandørgjeld		506 318	1 370 000
Skyldige offentlige avgifter	18	89 120	74 903
Påløpte renter		18 523	1 185
Påløpte avdrag		11 064	0
Annen kortsiktig gjeld	19	101 160	71 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		**943 972**	**2 311 049**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**8 087 483**	**10 278 594**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/s/ Erling Torbjørnsson Eggen/s/ Christian Lorck/s/

Dag Inge Høy/s/ Trine S Høstmark Løve/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 157 217
Heisutg.	791 420
Internett	711 200
Kabel-TV	393 120
Parkering	81 312
Bod	25 920
Nedbetaling	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 166 189**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-46 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 119 725**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	4 840
Adm.gebyr	94
Viderefakturert andel container	16 465
Innbetalt for dugnad	10 800
Kreditert strømforbruk elbil	-416
Viderefakturert utgifter vedrørende vedlikehold av feiemaskin	26 310
Utbetalt rettshjelp	100 400
Viderefakturert garasjekostnader	44 753
Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	12 270
Viderefakturert for fylling av silo	52 500
Fakturert vaktmestertjenester	30 974
Innbetalt veilag	5 908
SUM ANDRE INNTEKTER	**304 933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-629 040
Overtid	-78 841
Annen lønn, ikke feriepenger	-88 548
Påløpte feriepenger	-113 712
Fri bil, tlf etc.	-5 186
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-208 564
Pensjonskostnader innskudd	-26 458
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-4 354
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 153 245**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 01 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 660.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 495
Selvaag Prosjekt AS	-34 644
SUM KONSULENTHONORAR	**-87 952**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygningsgebyr PBE	-17 980
Piperehabilitering	-1 639 814
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 657 794**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 183 652
Drift/vedlikehold VVS	-384 494
Drift/vedlikehold elektro	-304 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-337 991
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 251
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg - elbil	-41 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-645 334
Kostnader leiligheter, lokaler	-41 395
Kostnader dugnader	-4 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 000 737**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 062
Vann- og avløpsavgift	-948 183
Feieavgift	-28 688
Renovasjonsavgift	-427 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 415 193**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 198 528
Andre fyringskostnader	-1 284
SUM ENERGI / FYRING	**-1 199 812**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 250
Container	-64 769
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 512
Verktøy og redskaper	-4 051
Telefon-/kontormaskiner	-7 294
Driftsmateriell	-32 703
Renhold ved firmaer	-412 241
Andre fremmede tjenester	-3 296
Kontor- og datarekvisita	-12 117
Trykksaker	-8 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 798
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 834
Andre kontorkostnader	-809
Telefon, annet	-5 957
Porto	-1 100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 232
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 483
Bilgodtgjørelse	-2 907
Reisekostnader	-981
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 706
Velferdskostnader	-20 514
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-697 883**

På denne posten under kostnader tillitsvalgte og velferdskostnader, er ført mat til dugnadene, musikk til 17. mai-arrangement samt mat-og møteutgifter, inklusive styrets møter med blokkansvarlige.

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 253
Renter bank	4 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 416
Andre renteinntekter	3 024
SUM FINANSINNTEKTER	**139 199**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-246 076
SUM FINANSKOSTNADER	**-246 076**

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	723 510
SUM LEILIGHETER	**723 510**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2013	23 458	
Avskrevet tidligere	-23 457	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	1 360 337	
Avskrevet tidligere	-34 008	
Avskrevet i år	-136 034	
		1 190 298
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 190 299**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-136 034**

NOTE: 16

EGENKAPITAL

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	723 510	1 097 396	2 750 850	3 848 246
Årets resultat	0	429 698	1 826 471	2 256 169
Pr. 31.12.2023	723 510	1 527 094	4 577 321	6 104 415

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %.

Opprinnelig lån 2017	-5 00000	
Nedbetalt tidligere	880 702	
Nedbetalt i år	3 080 202	
		-1 039 096
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 039 096**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 359
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 761
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-89 120**

NOTE: 19

Feriepenger	-101 105
Purregebyr innbet.service	-55
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-101 160**

Generell orientering om sameiet

Vår hjemmeside er vibbo/generallunden.no

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

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

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

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

Oppussing og rehabilitering
Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseierpålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse.

Alt arbeid med våtrom og bad skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid.

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

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

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

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

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

Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene. Søknadsplikt foreligger i forbindelse med alle bygningsmessige inngrep som blant annet påvirker/berører:
• byggets bærende konstruksjoner
• bygningenes brannceller, herunder peis/ildsted/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 – skjema finnes på Vibbo.

Kabel-TV og internett

Sameiet har avtale med Telenor med produktet Frihet Medium. Det gir som standard en bredbåndhastighet på 100 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker. Oppstrømshastighet kan økes fra standarden på 10 til 50 mbps.

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

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

Elektriske kjøretøy
Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Tilknytning må avtales med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse direkte til vår samarbeidspartner, Flexibility as.

Vilkårene for dagens brukere finnes på Vibbo. Her er også informasjon om anlegget, og tilknytning.

Nøkler og adgangsbrikker
Informasjon om bestilling, betaling av nøkler/brikker finnes på Vibbo. Alle bestillinger må forhåndsbetales. For adgangsbrikker bruk bestillingsskjemaet på vibbo.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 7389703.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og dernest prøve å finne årsaken til skaden.

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

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

Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier
Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at røykvarslere og slukningsutstyr i seksjonen er i orden.

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

Møteplass ved brann er ved flaggstangen.

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

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

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

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

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

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

Stabburet - Ullern allé 79
Det er etablert et lite bibliotek og åpnet for en bok-café hver onsdag ettermiddag. Det har vært brukt til kunstutstillinger, foredrag og jazzkonsert. Andre sosiale sammenkomster har også vært holdt der.

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

Kommende tiltak & vedlikehold – 2024 - 2030

Tiltak	Estimerte kostnader i kr.	Status	År
TV/BB Omlegging til fiber		Til vedtak	2024
Kulvert blokk 13-14 Oppgradering	2,5 mill	Til vedtak	2024-25
VV-beredere blokk 15 – UA 57-59	370.000, -	Utført mars	2024
Ventilasjonshatter på tak Rens ventilasjonsanlegg	300.000, - 200.000, -	Til vurdering	2025
Brannteknisk - søppelsjakter	50.000, -	Planlagt	2024
Avløpsrør - Etappe 1	1 mill	Til vurdering	2025
Avløpsrør –Etappe 2	4 mill	Må utredes	2026-28
Solcellepanel	8 mill	Må utredes	
Bergvarme	9 mill	Må utredes	
Garasjeporter Oppgradering		Må utredes	2026-28
Gavlvinduer	300.000 - årlig	løpende	2024-26
Øvrige vinduer og dører	400.000 – årlig	Løpende	
Rehab inngangspartier	350.000	Vedtatt	2024
Asfalt ved UA 77	350.000	planlagt	2025-26
Hovedsikringsskap oppgradering		Til vurdering	2025
Sykkelboder-og parkering		Til vurdering	
Heis – oppgradering Eventuelt fornyelse		Til vurdering	2027 - 29
Park-områdene	100-150.000 - årlig	Løpende	

Større vedlikehold og rehabilitering - gjennomført

Årstall	Hva er gjennomført	Status
2023-24	Rehabilitering av pipeløp Rehabilitering av inngangspartier Reaktivering av avtrekksvifter i søppelrom Sykkelbodtak GL 19 skiftet	Ferdig mars 2024 Påbegynt 2023 Påbegynt 2023 Ferdig 2023
2023	Garasjeporter, Kommunikasjonssystem oppgradert til 4G, og radaråpning med brikke. Heiskommunikasjon oppgradert Ny støttemur ved blokk 14, UA 53-55 Nye sluk og drenering – bl. a UA 75, 53-55	Påbegynt 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023
2022	Strømopplegg til alle tak, nye hetter på piper i Generallunden 23-27	Ferdig høsten 2022
2022	Gulv 1. etg i stabburet, bedret adkomst, strøm og varme samt ny drenering	Ferdig 2022
2022	Sykkelboder blokk 12 og 13, UA 49-51 malt og nye tak	Ferdig høsten 2022
2022	Beplantning stabbursplassen, med sittegruppe. Ruinen reparert.	Gjort høsten 2022
2022	Internveier med svinger utvidet, forbedret, drenering og asfaltert. Noen nedløpsrør lagt om. Ny støttemur ved blokk 13	Gjort høsten 2022
2019 – 22	Skiftet branndører til garasjeanleggene	Avsluttet våren 2023
2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 – 23	Gavlvinduer skiftet etter plan.	Løpende vedlikehold
2019 - 20	Fasaderehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet desember 2020
2019	Stien gangveien og Generallunden	Hellene lagt, bredden økt 30 cm.
2018-2019	Fasaderehabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.
2016-2018	Rehabilitering av garasjer og kulverter	

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

Kontaktinformasjon finner du på sameiets side på vibbo:
vibbo.no/generallunden, og på oppslagstavlen i hver oppgang

Styrets e-postadresse: styret@generallunden.no

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

Fakturaadresse - Sameiet har EHF

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

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

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

Innbetalingsservice vedrørende fakturaer:
Tlf. 22 86 55 00
innbetalingsservice@obos.no

Eierskifte:
Tlf. 22 86 55 00
eierskifte@obos.no

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

Kontakter for frivillige grupper
Ruingruppen: Kristian Bade, UA 51 - rakris.bade@gmail.com
Stabbursgruppen: Britt Engeseth, UA 73 - brittengeseth@gmail.com
Stabburet – drift: Ragna Quale, UA 75 - ragnahogstadquale@gmail.com
Grønn Gruppe: Randi Stang, UA 49 - randi.r.stang@gmail.com

Foreslåtte nye:

O R D E N S R E G L E R
for
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17,18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022, og 04. 2024

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
e-post: oef@obos.no

Styrets e-post adresse:
styret@generallunden.no

Sameiets hjemmesider:
www.vibbo/ generallunden.no

Forord

Ordensreglene skal bidra til at Generallunden boligsameie forblir et harmonisk naboskap, med trivsel for alle. De beskriver beboernes rettigheter og forpliktelser, og er et supplement til sameiets vedtekter, jfr. § 2,9.ledd.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått, og endret ved behov, når det kommer nye bestemmelser i lovverk, forskrifter og når styret finner det nødvendig. Endringsforslag kan også fremmes av seksjonseiere og styret som behandles på årsmøtet, eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie.

1

Generelt

1.1 Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til bruksenheter ved ***besøkende samt*** håndverkere.

2

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

3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4

Motorkjøretøy og parkering

All kjøring inne på boligområdet og i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet.

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

Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og/eller sykler. Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

Parkering er ikke tillatt på gangveiene eller foran inngangsdørene. Dette av hensyn til fremkommelighet for andre så som utrykningskjøretøy. Dersom et kjøretøy av nødvendige grunner blir stående på en gangvei uten tilsyn over noe tid, skal det legges lapp i bilvinduet med navn og telefonnummer slik at andre kan få varslet om behov for flytting av kjøretøyet.

El-sparkesykler skal ikke hensettes på våre gangveier.

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 ***Seksjonseiernes kjøring til- og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør fortrinnsvis skje gjennom garasjeanlegget. Unntak gjelder for eksterne aktører. Dette for å begrense uvedkommende innsyn, og tilgang til garasjeanlegget.***

4.6 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplet utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplet sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene.
Gulvet i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke ***fra 2017/2018***. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne ***i bodene***. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømledende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse.

Søylene i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71-73) har katodisk beskyttelse.

Søylene i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

Gavl- og skillevegger mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasjeplass.

4.9 Kjøring som pakkelevering, matlevering, hjemmetjeneste, taxi og rosa busser ønskes ikke, men ved behov må all kjøring skje med aktsomhet. Is- og fiskebil skal ikke kjøre inne på boligområdet. Disse kan benytte sameiets gjesteparkeringsplasser ved bommene (ved UA 77 og Generallunden).

5

Håndtering av avfall
Vi har kildesortering, og følger Renovasjonsetatens regler*.*

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens" 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 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden.
Bygningsavfall skal ikke kastes i avfallsrom, eller i sameiets container, det leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

6

Vann og avløp
6.1 Alle rom i bruksenheten/***seksjonen*** 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 hovedkraner for varmt og kaldt vann stenges ved lengre fravær.***

6.3 De seksjonseiere 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. ***Langtidsvanning uten tilsyn må bare gjøres med svetteslange og kontrollert bruk med god tidsbryter. Vann må ikke renne konstant til trauene over lenger tid.***
Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

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 terassetrauet utenfor vannrennen.

6.5 Drenerings***rør*** fra bunnen på terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret. Dersom det oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes ***rørlegger*** ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. 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. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

8

Støy og ro

8.1 Musikk- og sang***aktiviteter*** tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer, og ***tillates bare i tidsrommet 09:00 – 16:00 på hverdager.***

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

9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, 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.

10.2 Teppebanking på terrasse og ***balkong*** bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasse*r* og ***balkonger*** bør ikke være synlig for andre. ***Tørkestativ på balkong skal ikke være høyere enn 90 cm.***

Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene, og det må tas behørig hensyn til naboene, ***og bør fortrinnsvis legges til balkongene.***

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 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.

Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.
Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Bare motorkjøretøy***, mopeder og mc-***er, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

11.4 ***Tobakksrøyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer.***

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:
- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

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

12.4 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.

12.5 All utvendig maling og beis består av 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.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknotter under stolbena.
Gamle heldekkingstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipeløp, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjennelse fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjennelse dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 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 17.
Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er Ikke tillatt.

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

1 3

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 mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

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 seksjonseiers 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.11.1.

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

15

Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. ***Skjema for bestilling finnes på Vibbo***.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. 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

16.1 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.

17

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

18

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

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes.
Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

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, ***balkongene*** og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. 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 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og ***balkonger*** pga. brannfare og forsøpling.

21

Utleie

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasjeplass ***og bod*** regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn***, telefonnr***. og e-postadresse til sameiets styre og vaktmester. ***Dette meldes ved bruk av skjema som finnes på Vibbo.***
Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, kan gjøre dette skriftlig til ***vaktmesters postkasse i Ullern allé 69.***

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.

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

22

<u>Elbil og lading</u>

22.1 El-biler og ladbare hybridbiler tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs. De skal kun lades via spesielt tilkoblet ladepunkt som er etablert gjennom særskilt avtale med sameiets styre, jfr. Vedtektenes § 20.

22.2 Regelverk med vilkår for tilknytning, bruk, avregning og betaling av sameiets infrastruktur fastsettes av styret.

O R D E N S R E G L E R
for
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17,18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022



Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
e-post: oef@obos.no

Styrets e-post adresse:
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 såvel som forpliktelser og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på fellesskapets bekostning. Målsettingen med fellesregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått og endret/revidert i forhold til nye bestemmelser i lovverk og forskrifter m.v. når styret finner det nødvendig eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie, jfr Vedtektenes paragraf 2, *9.ledd.*

1

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

2

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

3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4

Motorkjøretøy og parkering
4.1 Bilkjøring på gangveiene er kun tillatt for kjøring av funksjonshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass. Motorsykkel- 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 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplet utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplet sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene.
Gulvet i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne i alle boder. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømledende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling.
Gulvet har katodisk beskyttelse

Søylene i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71 og 73) har katodisk

beskyttelse. **Søylene** i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

Gavl- og skillevegger mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasjeplass.

5

Håndtering av avfall

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo" som jevnlig distribueres til alle husstander.

5.2 **Papp/papir/kartong** kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.

5.3 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden.

6

Vann og avløp

6.1 Alle rom i bruksenheten 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 (bruksenhetens) hovedkraner for varmt og kaldt vann **stenges** ved fravær over et døgn.

6.3 De seksjonseiere 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 seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

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 terassetrauet utenfor vannrennen.

6.5 Dreneringsslanger fra bunnen på terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med polisenr: SP565038. Dersom det oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Rørlegger Sentralen AS (døgnvakt) ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

7

Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. 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. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

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 seksjonseiere.

9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, 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 terrasse*r* 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.

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 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.
Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.
Mopeder og MCer parkeres i garasjene.
Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.
Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

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

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

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering
skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:
- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

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

12.4 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.

12.5 All utvendig maling og beis består av 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.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknotter under stolbena.
Gamle heldekkingstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipeløp, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjennelse fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjennelse dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 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 17.
Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er Ikke tillatt.

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

1 3

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 mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

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.

1 4

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 seksjonseiers 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.11.1.

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

1 5

Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. 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

16.1 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.

17

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

18

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

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes.
Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

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, altanene og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. 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 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.

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.

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.

Til alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 28. mars 2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2024

1. VERV PÅ VALG

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Edvard Kristoffer Stang, styreleder (Ullern Allé)
- Dag Inge Høy, styremedlem (Generallunden)
- Christian Lorck, styremedlem (Generallunden)
- Erling Torbjørnsen Eggen, styremedlem (Ullern Allé)
- Trine Høstmark Løve, styremedlem (Ullern Allé)
- Asmund Wandsvik, varamedlem (Generallunden)
- Anita Moen Larsen, varamedlem (Ullern Allé)

Eggen og Wandsviks tjenestetid utløper ved ordinære årsmøtet og deres verv er derfor på valg. Videre har Larsen og Løve gitt beskjed om at de ønsker å fratre fra det ordinære årsmøtet i år. Følgelig skal det på årsmøtet 2024 velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Stang, Høy og Lorck er *ikke* på valg.

2. KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Valgkomiteen har gjennomført en vurdering av styrets arbeid i inneværende periode med et samlet styre. Valgkomiteen har i tillegg gjennomført en rekke direkte samtaler både med aktuelle kandidater, eksisterende styremedlemmer og seksjonseiere som har henvendt seg til valgkomiteen. Tilbakemeldingene valgkomiteen har mottatt har i hovedsak vært positive og styret gis gode skussmål. Det er valgkomiteens klare forståelse at innsatsen som styret legger ned er betydelig, hvilket de fortjener ros for. Enkelte har fremhevet viktigheten av styrets arbeid fordeles likt på alle medlemmer og at man klarer å gjennomføre virket på en tidseffektiv måte. Det synes klart at generelle IT kompetanse er, og blir stadig, viktigere. Det understrekes med tyngde av styret selv.

Wandsvik er eneste utgående styremedlem som har stilt seg til disposisjon for en ny periode. Gjenværende styremedlemmer og styreleder som ikke er på valg, har alle indikert at de ønsker avløsning fra neste årsmøte. Samlet sett må derfor utskiftingene i styret neste 12 måneder forventes å være betydelige.

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

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

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

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

3. VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Asmund Wandsvik, Generallunden**

Wandsvik er i dag varamedlem og kjenner i dag sameiet godt. I en periode når det må forventes at Wandsvik fra neste år vil være eneste styremedlem som har sittet en full periode er det valgkomiteens oppfatning at Wandsvik representerer en kontinuitet som bør tilstrebes.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Finn Børre Stokholm, Ullern Allé**

Stockholm er pensjonist med lang erfaring fra offentlig sektor. Stokholm har tidligere innehatt vervet som styreleder i sameiet og besitter derfor betydelig innsikt i driften av sameiet. Han har jobbet i byggekomiteen under renoveringen av blokkene våre der han gjorde et betydelig arbeid. Det kan også legges til at han har erfaring fra forlagsbransjen.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Tonje Johansen, Ullern Allé**

Johansen er cand. pharm. og jobber som klinisk farmasøyt ved Diakonhjemmet Sykehusapotek og har mastergrad ved Universitetet i Oslo. Tonje har vært blokkansvarlig noen år og var med i trafikkommiteen i sameiet.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Kjersti Solli, Ullern Allé**

Solli er sivilingeniør og har sittet 20 år i Oslo bystyre og var medlem i den kommunale bygge-og vedlikeholdskomiteen i en lang periode. Hun har vært heltidspolitiker innen bolig-og byutvikling og har ellers hatt en rekke verv. Hun satt i komiteen som om takserte av alle eiendommer i Oslo. Hun har også vært styremedlem i et sameie.

Godt valg!

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie ved :

Birger Steen Ottesen Per Engeseth Martin Tandstad Ege

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 1208 **Selskapsnavn:** Generallunden Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Generallunden Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971481595
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 123
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 45

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan-Erik Nielsen ble foreslått som møteleder i årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det er foreslått Bjørn Amble fra OBOS som protokollfører og Tor Hageberg som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

5. valg av tellekorps

Fremmet av: Styret

Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt i møte.

> **Forslag til vedtak:**
> foreslått Jan Cato Halsaa, Erik Boye og Geir Sponland som tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon.**

6. Godkjenning av saksliste

Fremmet av: Styret

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinnkallingen slik den blir gjennomgått.

> **Forslag til vedtak:**
> Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Årsrapport og årsregnskap

Fremmet av: Styret

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

årsrapport og årsregnskap er lagt ved som vedlegg bakerst i innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes. Budsjett for 2024 er tatt til orientering. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000.

Styrets innstilling
Begrunnelsen for økningen i honorer til styrets medlemmer er at det ikke har vært foretatt noen justering siden 2018, og justeringen samsvarer med økningen i KPI, og honoraret vil da ligge på det gjennomsnitt i den tilgjengelig informasjon vi har om styrehonorar i andre sameier og fra OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 420.000
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. TV/BB - Avtale med Telenor om avtale med fiber

Fremmet av: Styret

På forsommeren 2023 fikk vi tilbud fra Telenor om muligheter for legging av fiber uten investeringskostnader for vår del. Dette har ført til at styret opprettet en gruppe som har sett på hvilke muligheter et slikt tilbud kan gi for vårt sameie.

Hvorfor vurderer vi dette nå

Koaks-nettet vårt er i perioder ustabilt, særlig utsatt for store svingninger i temperatur og fuktighet. I forbindelse med renoveringsarbeider har sameiet de siste år opplevet kutting av koaks-kablene våre med avbrudd for naboer og etterfølgende dårligere kvalitet på signaler.

Vi ser at Telenor er i ferd med å avvikle sine gamle koaks-systemer tilsvarende vårt. Det innebærer at kompetansen etter hvert vil bygges ned, uvisst akkurat når. Det er ikke usannsynlig at når kompetansen er bygget ned i Telenor, så vil Telenor fortelle oss at vi må legge om til fiber og betale det selv.

Anbudsprosessen

Gruppen har i løpet av høsten innledet en anbudsrunde der selskapene Telia, Viken Fiber og Telenor ble invitert til å delta. En del av anbudsprosessen har vært befaring og vurdering av konsekvenser for kabling og/eller fremføring av signaler inne i leilighetene. Vi har hatt møte med hver av tilbyderne for gjennomgang av utfylt skjema for nøkkel-kriterier satt opp av gruppen. I ettertid har hver av tilbyderne vært kontaktet for å gi hver enkelt mulighet til å justere pris.

Gruppen er godt fornøyd med responsen fra teleselskapene, hvilket har gitt verdifull læring for gruppen. Det er i prosessen konkludert at innendørs kabling kan erstattes av signal-sender på innsiden av stuevegg med eventuell forsterker(e) i leiligheten.

Viktige vurderings-parametere har vært produktpakke, månedspris, bindingstid, teknisk nivå på utstyr/installasjon, ansvar for utstyr og vedlikehold, at leverandør har egen kundeansvarlig for sameiet og brukbar kundeservice.

Det ser ut til at alle tre leverandører kan levere tilfredsstillende løsninger og at det ikke er noen avgjørende tekniske forskjeller. Program-pakkene er ganske like. Det er ikke påvist tekniske forskjeller av betydning.

Vår anbefaling

Koaks-nettet erstattes med et nytt fiber-nett og Telenor velges som leverandør.

Hva får seksjonseierne gjennom Telenors tilbud:

- Fiber gir et mer stabilt system
- Fri konkurranse etter utløp av avtaletiden gjennom å eie fibernettet fra overleveringspunktet
- Opsjon om å unngå kabling i leilighetene
- En fri Telenor WiFi II forsterker pr. seksjon for de som ønsker det
- Uforandret bruker-grensesnitt
- Unngår kutt av TV-kabel ved rehabilitering av naboleilighet
- Prisen reduseres fra 468 kr/mnd pr. 01.03.24 til 389 kr/mnd f.o.m. ferdigstillelse

● Prisklausul garanterer at årlig justering i pris ikke blir høyere enn for tilsvarende sameier på størrelse med vårt

● Vår erfaring med Telenor er god, og våre brukere er godt vant med Telenor sitt brukersnitt.

● Kablingsfri løsning i leilighetene er opp til hver enkelt seksjonseier og innebærer at TV-leveransen blir som ved strømming. Dette gir et halvt minutts tidsforskyvning hvilket bør være problemfritt. Opptak blir ikke en opsjon i denne løsningen. Telenor anbefaler selv kablet opplegg som de mener gir best kvalitet og beskyttelse mot ytre forstyrrelser.

● De som ønsker kablet løsning, får kabling frem til «originalt/naturlig TV-punkt».

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens koaks-nett for TV og BB erstattes med fiber i henhold til de anbefalinger som er gjort av komitéen for TV/BB.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Rehabilitering av kulvert-tak mellom UA 51 og 53, blokk 13 og 14

Fremmet av: Styret

KULVERTEN – SITUASJONEN I DAG

I dag er det skiltet 3T max kjøretøyvekt over kulverten, som tillater kjøring av privatbiler, taxier, mindre varebiler/kassebiler, ODA og ambulanser (på grensen) til UA 53/55 og UA 57/59.

Store lastebiler, Brann-og redningsbiler henvises til å kjøre via Generallunden. Dette er skiltet ved GL 19 og på gangveiene, og svinger og veibredder er utbedret. Brann-og redningsetaten er informert og har godkjent dette. Områdekart-skilter anbefalt av BRE er ennå ikke laget. Det har vist seg lite hensiktsmessig å kanalisere taxier og mindre flytte/varebiler mindre enn 2,6 M høy gjennom garasjene. Kulverten er bygget med høy sikkerhetsfaktor, og vi vet at større lastebiler har passert, og det er ikke konstatert skader. Vi husker alle de store lastebilene med stillaser og arbeidsbrakker som kjørte der under fasaderehabiliteringen.

HVORFOR FORSTERKE KULVERTEN?

Vi ønsker å tilbakeføre veisystemet i Sameiet til det opprinnelige, slik at UA 53/55 og UA 57/59 kan betjenes med biltrafikk fra Ullern Alle. Dette er den naturlige adkomst for privatbiler, taxier, vare/flyttebiler, ambulanser etc. til dette området.

Selv om vi vet at kulverten tåler mer enn 3T, så er det Styrets ansvar, etter at man ble oppmerksom på denne 3T begrensningen i 2021, å sørge for trygg ferdsel over kulverten. I dag er det nok noe trafikk over kulverten som ikke skulle gå der, så situasjonen er ikke helt bra. Det er kostnadsmessig ansett for urealistisk å forsterke kulverten til å kunne tåle Brann- og redningsbiler, samt store renovasjonsbiler i 20T++ klassen.

HVORDAN GJØR VI DETTE?

Selvaag Prosjekt har vært engasjert i en forstudie, hvor en forsterkning til 7,5 T kjøretøyvekt vil koste ca. NOK 2,5 mill. Forsterkningen gjøres fra utsiden/oversiden ved å bygge inn et forspent betongdekke over eksisterende dekke. Dette vil gi en høydeøkning over kulverten på 40-50 cm i 4 M bredde.

Underliggende P-plasser vil ikke bli berørt.

7,5 T representerer en typisk vekt for ganske store lastebiler, og vil dekke alt av flyttebiler og varetransport, samt ambulanser og maxitaxier. Det vil være en betydelig sikkerhetsmargin, men 20 T++ biler vil ikke kunne kjøre over.

> **Forslag til vedtak:**
> Kulverten mellom blokk 13 og 14, UA 51- 53, forsterkes i tråd med ovenstående løsning til å tåle en kjøretøyvekt på inntil 7,5 tonn. Styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring
>
> ✓ **Vedtatt. 92/87 stemmer for vedtak, 36 stemmer mot vedtak.**

11. Endring av bestemmelser i Ordensreglene

Fremmet av: Styret

Sameiets arbeid med revisjon av Ordensreglene stoppet opp under pandemien. Et utvalg av blokkansvarlige, Tonje Johansen, Bjørn Hanssen og Bjørn Olav Næss hadde levert forslag. Dette er videreført nå, og det er tatt hensyn til det arbeid som ble gjort med trafikkspørsmål i sameiet, og vedtak på årsmøtet i 2023. Hovedrevisjonen går på forenkling av språket, men strukturen i bestemmelsene er beholdt.

Som vedlegg til Årsrapporten er dagens regelverk og forslaget til nye tekster inntatt. I det siste er uthevet og i kursiv det som er nytt eller endret. Nedenfor er kommentert de hovedendringene som er foreslått.

Forordet er forkortet, og pkt 4 om kjøretøy mv er endret. Forslagene som er fremmet mener styret gir gode føringer for fremtiden.

Det er foreslått i pkt 6.2 å myke opp bestemmelse om å stenge kraner ved fravær over ett døgn og tatt ut henvisning til gammelt forsikringsforhold, samt foreslått påpekning mht langtidsvanning in trauene. I bestemmelsen om støy og ro i pkt 8 er det foreslått ny mer tidsmessig tekst, og i pkt 10 noen presiseringer når det gelder teppebanking og grilling.

Bestemmelsene i pkt 19, 20 og okt 21 om utleie er oppdatert for å gi korrekt veiledning om dagens praksis. Det foreslås inntatt ny bestemmelse pkt 22 om lading av el-biler som gjengir det som er vilkårene kunngjort på vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets ordensregler endres i samsvar med styrets fremlegg til årsmøtet. Med unntak av endring av punkt 8.1 og 10.2.
>
> **Vedtatt. Benkeforslag med korrigeringer på punkt 8.1 og 10.2**
>
> ✓ **8.1 - "Sangaktiviteter" endrer ordlyd til "sangundervisning".**
> **10.2 Siste setning i forslaget strykes; ", og bør fortrinnsvis legges til balkong. "**
> **4.2 - legge til henger.**

12. Garasjeplasser - vedtektsendring – Nytt tillegg til § 2.5 ledd

Fremmet av: Styret

Det er overfor styret påpekt av seksjonseier at en garasjeplass er skilt ut fra en leilighet, og nå eies av en utenfor vårt sameie. Synspunktet er at det er meget uheldig. Alle garasjeplasser er tinglyst felles mot hver enkelt leilighet i et felles dokument. I tillegg er det noen ekstra plasser som enkelte sameiere kjøpte i 1982.

Alle seksjoner bør ha en tinglyst plass til sin leilighet uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har er jo greit å kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Om noen velger å bytte plass skal dette varsles til styret, og registreres som utleie.

Sameiet har ansvaret for garasjeanleggene. Eierskap og tilgang til garasjeanleggene må vektlegges. Alle seksjoner bør fortsatt ha en tinglyst plass uten at denne kan skilles ut å selges separat. De ekstra plassene som noen har, bør kunne selge, men bør ha som begrensning at disse kun skal selges innen sameiet.

Den praksis som har vært ført hittil synes å ha fungert fra. Vi har dessverre hatt ett tilfelle med uklare avtaleforhold, og det har vært foretatt bytter uten at det er meldt inn som bytte/utleie. Det er lagt til grunn at det kreves reseksjonering, og styret har ikke samtykket i salg, men reseksjonering ut fra at hver seksjon er tillagt en plass. Har den to kan en selges eller byttes ved reseksjonering innen sameiet, og fortrinnsvis med seksjon som benytter samme garasjeanlegg. Styret har ikke noe imot at dette vedtektsfestes som foreslås, og foreslår følgende formulering som legges til vedtektenes § 2, 5.ledd

«Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektenes § 2.5 ledd gis følgende tilføyelse: «Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.»

Vedtatt. Endring av vedtekter ble vedtatt enstemmig.
Forslag 1 - 97 stemmer
Forslag 2 - 10 stemmer
Forslag 1 er vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Vedtektenes § 2.5 ledd gis følgende tilføyelse: «Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg.»

Ikke vedtatt.

13. Trafikkutfordringer

Fremmet av: Cecilie Brewer

Trafikkutfordringene på våre interne gangveier ble belyst på årsmøtet i 2022 og 2023. Det ble nedsatt en trafikkomite som kartla de trafikale forholdene og det ble igangsatt en kampanje for å redusere uønsket biltrafikk. Noen mener de trafikale forholdene har bedret seg – andre gjør det ikke.

Dette forslaget **ble vedtatt** på årsmøtet 2023 med 135 **stemmer for, 1 mot:** «*Styret bes om å utdype dagens ordensregler § 4, mtp kjøring på gangveiene. Det bør konkretiseres hvordan ulik kjøring/levering/henting ønskes utført, ikke bare hva som ikke er lov».*

Dersom dette ikke har blitt utdypet til årsmøte 2024, fremmes følgende forslag: Det bes om fortgang i oppfølging av vedtaket vedtatt på årsmøtet 2023 vedrørende dagens ordensregler §4 mtp kjøring på gangveiene. Skal gjennomføres innen neste årsmøte.

Styrets innstilling
Det vises til fremlagt sak til årsmøtet om endringer i sameiets ordensregler hvor er inntatt forslag til oppfølgning som etterspurt.

Styrets forslag til vedtak: forslagt tas til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Sake ble trukket av forslagstiller.**

14. Trafikkutfordringer - Skilting

Fremmet av: Cecilie Brewer - UA 69

Det andre forslaget som ble enstemmig vedtatt på årsmøtet 2023 var at

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

Jeg lurer på hvilke tiltak styret har iverksatt etter siste årsmøte? Det eneste jeg kan se er at alle tilkomstveier har blitt tydeligere merket med blokkenes inngangsnumre. Dette er bra, men jeg ønsker ytterlige skilting og informasjon om ønskede trafikale forhold på alle innkomstveier. Forslag til vedtak: Alle innkomstveier merkes med *«BILFRI SONE»* - store skilt.

Styrets innstilling
Styrets kommentar: Forslaget støttes ikke. Vi tillater i henhold til ordensreglene en viss trafikk, og styret vil fortsette arbeidet med nødvendig skilting. Ytterligere skilt er under utarbeidelse.

Styrets forslag: Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Overveldende flertall.**

15. Forebyggende tiltak – klappseter i inngangspartiene

Fremmet av: Cecilie Brewer

Beskrivelse
Vinteren har vært utfordrende for mange både i år og tidligere år grunnet glatte veier. Mange har skaffet seg brodder da de ikke tørr å bevege seg ute uten. Dessverre er brodder utfordrende på gulvfliser, noe vi har i alle våre inngangspartier og trappeganger. De blir meget glatte og beboere og andre kan skli og skade seg (dette har faktisk skjedd).

Det er vanskelig å ta av/på brodder uten å sitte ned. Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør. Klappstolen er ikke til hinder for verken rengjøring eller utrykning.

På flere apotek blir denne modellen benyttet: Jaxon sitsen made by Emdon – www.emdon.se. Disse solide setene koster mellom Kr 3 000 - 7 000 pr stk. Andre leverandører finnes også, hvor setene selges til en lavere pris. Ved kjøp av 18 stk, kan nok prisen forhandles. Forslag til vedtak: Alle inngangspartier får en vegghengt klappstol montert i umiddelbar nærhet til inngangsdøren.

Styrets innstilling
Dette er et positivt forslag som ikke er budsjettert. Det er tvilsomt om alle 18 innganger trenger slikt sete, men det er et behov for å gjøre noe for flere. En mulighet er å overlate til den enkelte oppgang å bestemme om de ønsker slik løsning. Det er begrenset mulighet til å sette opp løse benker/krakker i inngangspartiene, men også dette kan være en løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår derfor en vegghengt klappstol i hver oppgang. Kan monteres på vegg i umiddelbar nærhet til inngangsdør

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det overlates til den enkelte oppgang og blokkansvarlige å bestemme eventuell løsning.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 er trukket, og forslagsstiller stiller seg bak forslaget fra styret. Forslag 2 ble vedtatt med overveldende flertall.**

16. Stabburet

Fremmet av: Cecilie Brewer

Stabburet eies av sameiet og forpliktelser følger med.

Det er mange frivillige som bidrar med å gjøre stabburet til et hyggelig samlingssted. Dette takker jeg for og en spesiell takk til Ragna Quale!

Siden aktiviteten i stabburet har økt de siste årene, ville det vært interessant for sameierne å få innblikk i hva det faktisk koster sameiet å drifte denne bygningen. Hva med vedlikehold og hvilke planer foreligger?

Styrets innstilling
Stabburet fører idag et eget regnskap som styret får. Dette gjøres på frivillig basis, og er ikke tatt inn i sameiets regnskap. Etablering av underregnskap hos OBOS koster idag kr. 14.550, -, og årlig kostnad er minimum ca. kr. 4.500, - avhengig av antall bilag og arbeidstimer. Styret har ansett dette for dyrt og arbeidskrevende. Erfaringer etter to sesonger med drift vil bli vurdert for å se hvordan dette frivillige arbeidet som vi ønsker kan fortsette best, og da trenger vi innspill på hvordan sameiet ønsker å benytte stabburet.

Som nevnt i årsberetningen er det ikke budsjettert noe spesielt for vedlikehold i 2024. Stabburskomiteen arbeider med vedlikehold- og driftsplaner. Styret avventer dette som er helt av stor betydning for hvordan stabburet skal videreutvikles, brukes og driftes.

I 2023 er utgiftsført kr. 798,40 for innkjøp av redskap for vask av stabburet utvendig. Innkjøp av propan for oppvarmning er bokført med ca. kr. 2.300, -. Strøm og forsikring er dekket av sameiet. Driften av aktiviteter har ellers ikke belastet sameiets regnskap. Den frivillige organiserte driften ga i 2023 et overskudd på ca. kr. 8.369, -. Utgifter til innkjøp av en prosjektor til kr. 4.198, -, honorarer samt varer og kjøkkenutstyr, er de største utgiftspostene. Det er også gitt ulikt inventar til stabburet. Inntektene fra avgift på deltagelse på møter og kommisjon ved salg ved utstillinger er de største inntektene. Stabburet har vært benyttet til møter for styret med blokkansvarlige, og diverse aktivitet. Det er ikke leid ut, og det er ikke bedt om betaling for å arrangere møter.

Styrets forslag til vedtak: Det opprettes ikke underregnskap i sameiets regnskap for stabburet vedrørende vedlikehold etc. og drift av frivillig aktiviteter. (saken avvises)

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Nedstemt med overveldende flertall. 25 stemmer for forslaget.**

17. Utskifting av vannrør i sameiet.

Fremmet av: John Ravlo

I årsberetningen for 2022 skrev styret om årsmøtet at «flere av forslagene ikke burde vært oppe på årsmøtet, men i stedet avklart med styret på forhånd». «Vi bør unngå så omfattende saklister i fremtiden.»

De siste tre årene har årsmøtet behandlet og stemt over mer enn 30 forslag som alle har dreiet seg om manglende informasjon. Mange av disse sakene kunne vært unngått om styret hadde sendt ut mer informasjon til sameierne. Nå har styret snart sittet i ett år og selv om informasjon har vært etterlyst både på fjorårets årsmøte og senere, er informasjon fra styret om mange forhold i sameiet fremdeles fraværende. Nedenfor følger derfor noen saker til årsmøtet 2024 som alle er i kategorien at de ikke burde være årsmøtesaker dersom informasjonen fra styret hadde vært bedre

Utskifting av vannrør i sameiet.

Utskifting av vannrør er en stor jobb vi må gjennomføre. På årsmøtet i 2023 fortalte styret at tilstanden på rørene er svært dårlig og at rørene er modne for utskifting. Styret hadde ikke noe kostnadsoverslag, men henviste til Ullernåsen boligsameie. Informasjon fra Ullernåsen boligsameie viser at vi kan forvente minimum 100 000 kr pr leilighet og opp til 500 000 kr pr leilighet ved en full rehabilitering av badene. I tillegg kommer utgifter til å skifte ut vannrør frem til den enkelte leilighet.

Styret må sende ut informasjon om en kostbar og nødvendig oppgradering.

Styrets innstilling
Det vises til styrets beretning og redegjørelser for det som er gjort og hva som vurderes. Vi er et sameie og det er seksjonseier som har ansvar for grenrør i seksjonen sin, ikke sameiet. Styret mener det har informert grundig om fremdrift og gitt forsvarlig informasjon om ansvar og kostnader.

Styrets forslag til vedtak: Styret vil informere seksjonseiere om fremdrift i arbeidet med å vurdere behov for utskifting av vannrør og informasjon om ansvar og kostnader så snart det foreligger noe nytt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 1 stemme for forslaget.**
> **Overveldende flertall om styrets ønske.**

18. Adkomstveier med kulverter som kun tåler 3 tonn vekt

Fremmet av: John Ravlo

Styret opplyste på siste årsmøte at de ville utrede ulike løsninger for kulverten mellom UA51 og UA53 som ikke tåler mer enn 3 tonn. Verken kommunens syke- eller brannbiler holder seg innenfor denne vektgrensen, og det samme gjelder andre tyngre kjøretøy.

Følger man kartene som viser internveiene våre, vil den naturlige innkjøringen til UA53-59 være gjennom bommen ved UA77. Det finnes ingen skilting ved bommen utenfor UA77 som viser hvor adkomstveien er. Kjøretøyer som er for tunge til å kjøre over kulverten vil derfor ikke finne frem til den nye adkomstveien mellom blokkene på toppen av Generallunden. Styret må få på plass skilting ved UA77 som viser vei til innkjøringen.

Styret må også orientere sameiere og beboere om de utredninger de holder på med for å finne løsninger for oppgradering av kulverten eller den alternative adkomstveien til UA53-59. Værforholdene i vinter har til tider gjort at den nye kjøreveien fra Generallunden til UA53-59 ikke har vært farbar. Spesielt har den skarpe svingen nedenfor UA59 vært så isete at biler vil ha vanskeligheter med å passere.

Styrets innstilling
Skilt er under utarbeidelse, og det vises ellers til styrets forslag til sak om kulverten, sak nr.7.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet pålegger styret å sette opp skilt ved bommen utenfor UA77 som viser kjørevei til UA53-59 for biler som veier mer enn tre tonn.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet pålegger styret å informere seksjonseiere og beboere om fremdrift og forventede kostnader for oppgradering av kulvertene som ikke tåler mer enn tre tonn eller alternativt etablering av en annen adkomstvei som er farbar året rundt.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styrets orientering tas til etterretning.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

19. Elbillading

Fremmet av: John Ravlo

På årsmøtet i 2023 ble det opplyst at strømstøtten til elbillading for perioden mai til november 2022 var holdt igjen av sameiet og skulle tilbakebetales til brukerne. Beløpet ble anslått til maksimalt 60 000 kr, men ingen hadde oversikt over det faktiske beløpet. Ifølge møteleder var dette «småpenger». Det ble lovet at tilbakebetaling skulle ordnes raskt. Selv om pengene tilhørte brukerne av ladeanlegget, valgte styret å ikke tilbakebetale pengene til brukerne.

Styret informerte januar 2024 seksjonseierne om at samlet innbetaling fra brukerne av ladesystemet, selv med det beløpet styret holdt igjen fra 2022, har vært 10 000 kr for lite til å dekke regningene fra vår strømleverandør. Brukerne betaler nesten 500 kr i årlig gebyr for å få lov til å bruke strømnettet i kjellerne og betale regningene for strømmen. Likevel klarer ikke sameiet å ha en løsning hvor innkrevet beløp er lik beløpet det skal dekke.

Styret sier at det er tap i ledningene i kjellerne som er årsaken til manglende utgiftsdekning. Det leveres mye mer strøm gjennom strømmålerne og inn i ledningene i kjellerne enn det som når frem og avregnes i de enkelte laderne. Når feilen i løpet av 1,5 år har akkumulert seg til summen av tilbakeholdt strømstøtte i 2022 (60 000 kr?) og ytterligere 10 000 kr, virker det som det er en feil i anlegget. Strøm for flere 10 000 kroner skal ikke forsvinne gjennom tap i ledningene. Enten er det noen som tapper anlegget for strøm uten å betale, eller så er noe feil ved anlegget eller målerne. Dette bør styret undersøke nærmere.

Det er sameiet som er ansvarlig for en tilfredsstillende infrastruktur (ledningsnett), så strømtap, feil og mangler kan ikke uten videre belastes brukerne.

Det er grunn til å stille spørsmål ved den prisen som brukerne blir belastet av sameiet. Skjer det an overfakturering av brukerne? I desember 2023 var kostnaden for strøm til leiligheten kr 1,19 kr/kWh, mens prisen for elbillading var på 1,86 kr/kWh. I tillegg kommer gebyret på 41 kr/måned.

Sameiet leverer ingen faktura til brukerne. Det sendes kun et betalingsvarsel uten noen form for spesifikasjon av hvordan strømutgiften for den enkelte bruker er beregnet. Uten en spesifisert faktura er det umulig å kontrollere beløpet. Siden prisforskjellen mellom strøm i leiligheter og elbilladere er så stor, må styret gi informasjon til de som har elbilladere om hvilke kostnader betalingen dekker og hvordan beløpet blir beregnet.

I den årlige regnskapsrapporteringen fra styret bør det være et spesifisert underregnskap for ladeanlegget som dokumenterer innbetalinger fra brukerne, kostnader som brukerne skal dekke og årets resultat for laderegnskapet.

Styrets innstilling
Styret har redegjort for det arbeid som er gjort for at anlegget skal fungere bra. Det vises her til informasjon gitt på vibbo, og samtaler med forslagsstiller. Det er forslagsstiller som tok opp spørsmålet om strømstøtte det refseres til, og tallet benyttet her er hans svar på spørsmål fra møteleder. Det ble ikke fattet noe vedtak om tilbakebetaling. Det er på Vibbo også redegjort for de forhold som tas opp under pkt B). Det er egne målere for el-bil ladingen. Regnskapet for dette viser som informert om tidligere at sameiet har betalt mer til Fortum enn det vi får refundert fra brukerne. Det kan ikke fortsette. Såvel innbetalinger som utgifter inngår i sameiets resultatregnskap. Det er ikke tilrådelig å etablere et eget underregnskap som ønsket. Det koster, og kostnadene med å drifte slik ønsket system må da belastes brukerne. Flexibility, som ikke er et nettselskap, har gjentatte ganger redegjort for forslagsstiller, og oss, at de ikke har lov til å spesifisere "nettleie" på fakturaen. De har informert oss om at de jobber for å kunne vise en mer detaljert kostnadsfordeling i fremtiden.

Prissammenligningen mellom en leilighets strømkostnad per kWh og de for et ladeanlegg er ikke enkelt. Vi vet at andre sameier og borettslag ofte trenger en ladetakst på 3-4 kroner per kWh for å dekke kostnadene. Derfor er vi fornøyde med at vi har et system som oppmuntrer til besparelser, og lar beboere redusere kostnadene ved å lade på mest gunstige tider.

Strømprisen pr kwh for leiligheter er vanligvis lavere enn for elbilanlegg av flere grunner. En grunn er at ladere har et eget forbruk som ikke vises i avregningen fra Flexibility faktura. Dette driftsforbruket for ladestasjonen eller tapet, anslås til å være rundt 10-30 watt per time pr lader året rundt. Vi tror ikke det er aktuelt eller ønskelig å redusere ladehastigheten, hvilket vil doble eller tredoble ladetiden.

Styrets forslag til vedtak: Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret om å undersøke ladeanlegget for feil for å fastslå hvor strømmen forsvinner.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret om å informere brukerne av anlegget hvordan det fungerer, fordelingsnøkkel for kostnader, utarbeide spesifiserte fakturaer, forklare hvorfor strømmen er mye dyrere i kjellerne og utarbeide et årlig laderegnskap med inntekter og utgifter. Regnskapet må dokumentere at innbetalinger balanserer mot de driftsutgiftene som brukerne er ansvarlige for og inngå som en del av den årlige regnskapsrapporteringen til sameierne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styrets viser til sin orientering om el-billading i styrets beretning. Styrets orientering tas til etterretning, som dekkende for de spørsmål som er reist.

✓ **Vedtatt. Forslag 3 vedtatt, 3 stemmer i mot.**

20. Oppgradering av byggene for å tilpasse sameiet til fremtidige energikrav

Fremmet av: John Ravlo

Myndighetene arbeider med nye energikrav for boliger. Forslaget er at alle boliger må oppgraderes slik at de oppnår minimum energiklasse D innen 2033. Leilighetene i sameiet har i dag energiklasse F. Kravet kan føre til at vi må skifte ut vinduer og dører, etterisolere yttervegger, installere nytt ventilasjonssystem,

bergvarme/varmepumper og solcelleanlegg. Dette vil koste mange penger. Vår forretningsfører har antydet en utgift på 1,0 til 1,5 millioner kroner pr leilighet. Tidsramme og de endelige kravene ikke er helt på plass ennå. Fordelen vil være mindre energibruk og lavere energikostnader.

Det ser ut til at de nye energikravene vil bli et ledd i myndighetenes arbeid med å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Det kan bety at det blir dyrere eller umulig å låne penger til boliger som ikke tilfredsstiller de nye energikravene. Selv om de nye energikravene foreløpig ikke er endelig vedtatt, er det ingen grunn til å vente med forberedelser og planlegging for å tilpasse sameiet til de nye kravene.

Styrets innstilling
Det vises til styrets beretning. Vår forretningsfører har ikke antydet slike kostnader overfor styret som det referes til. At det vil komme krav, og støtteordninger er vi klar over, og utviklingen følges. Styret vil oppdatere informasjon til seksjonseierne så snart det foreligger noe nytt.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 13 stemmer for forslaget.**
Overveldende flertall i mot.

21. Skjøtselsplan og drift av utearealene

Fremmet av: John Ravlo

Sameiet har et stort uteareal som benyttes flittig av beboere, besøkende og fotgjengere/syklister på gangveien gjennom eiendommen vår. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at de selv har tatt over ansvaret for skjøtselsplan og drift av utearealene. Samarbeidet vi hadde med flere profesjonelle firma ble avsluttet. Deler av utearealene er preget av mangel på vedlikehold, det er vekster som burde vært byttet ut med nye, enten de er skadet eller syke, fordi de står på feil sted, det er fare for nedfall eller at hele trær blåser ned ved kraftige vindkast, eller det er vegetasjon/trær står for tett inntil andre vekster eller bygninger slik at det er risiko for skader på bygg og annen vegetasjon. Styret må derfor informere om det arbeidet de har tatt ansvaret for, hvilke mål som er satt og hvordan den daglige driften vil ivaretas for å nå målene.

Styrets innstilling
Det er ikke slik at samarbeid med firma er avsluttet. De firma som er forespurt har ikke villet gi tilbud på utarbeidelse av en helhetlig plan. Vi har en utredning fra år tilbake som gir oss et utgangspunkt for vurdering av utfordringene vi har. Sameiet har i alle de siste årene selv hatt ansvaret, og har ikke tatt over noe. Styret er noe forundret over den ordbruk som benyttes om vårt uteareal. Det vises til styrets beretning, regnskap og budsjett som styret mener viser korrekt hva som er gjort og planlagt.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orientering om arbeidet med uteområder og skjøtsel tas til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Nedstemt med overveldende flertall.**

22. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: John Ravlo

En vedlikeholdsplan som både beskriver tiltak knyttet til punktene foran og annet vedlikehold og oppgraderinger fremover er ikke delt med sameierne. Styret opplyste i årsberetningen for 2022 at Selvaag Prosjekt hadde utarbeidet en todelt vedlikeholdsplan for sameiet. «Disse behandler anbefalte tiltak på kort og lang sikt, opptil 5 år, med kostnadsestimater.» Arbeidet ble utført i to etapper: «Tilstandsvurdering av bygninger og tekniske installasjoner», samt «Utbedringsmetoder av felles vann, avløp og våtrom». Disse planene er ikke delt med sameierne.

Hvordan skal sameierne vite at eiendommen vedlikeholdes og oppgraderes på en profesjonell måte og hvor mye det vil medføre av innbetalinger fremover når tilstandsrapporter, planer og kostnadsestimater ikke blir distribuert til eierne? Vannrør skal skiftes ut, anlegg for TV-/Internett-signaler skal oppgraderes, markterrassene trenger rehabilitering, heisene er 21 år gamle og nærmer seg pensjonsalderen, nye energikrav skal etterkommes, renovasjonsløsningen er utdatert, kulverter tåler ikke vekten av biler, belysning i fellesarealer ute og inne må skiftes ut, elektrisk anlegg er gammelt, brannruinen må tas vare på og sikres mot utrasing, stabburet må vedlikeholdes og mye annet kan komme de nærmeste årene.

Utsettelse av vedlikehold og oppgraderinger vil som regel føre til at utgiftene vil bli enda større og til slutt ende opp i svært dyre rehabiliteringsprosjekter.

Styrets innstilling
Det vises til styrets beretning og tabellen i årsrapporten under generell orientering, som styret mener gir et riktig bilde og informasjon om de hovedutfordringer og oppgaver vi har og tar tak i fremover. I tillegg er det selvfølgelig mye som ikke skrives og listes opp, som gjøres. Når mange punkter listes opp som generelle påstander om at noe skulle vært gjort, så blir dette for ullent. Styret tar gjerne imot konkrete påpekninger, hele året.

Styrets forslag til vedtak: Styrets orienteringer om vedlikeholdsarbeidet tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. 13 stemmer for forslaget.**
Nedstemt med overveldende flertall.

23. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som ett vedlegg bakerst i innkallingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Albertine R. Indergård
Asmund Wandsvik

Stemmer:
Marte - 108
Finn - 51
Asmund - 82

Følgende stilte til valg:
Marte Albertine R. Indergård
Finn Børre Stokholm
Asmund Wandsvik

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tonje Johansen
Kjersti Solli

Valgt med akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tonje Johansen
Kjersti Solli

Medlemmer til valgkomiteen (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Engeseth
Martin Tandstad Ege

Benkeforslag:
Cecilie Brewer ble fremmet som kandidat mot Per Engeseth.

Stemmer:
Per - 64
Cecilie - 51

Følgende stilte til valg:
Cecilie Brewer
Per Engeseth

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 25. november 1982
Endret i møte 20.04.95, 16.3.00, 8.4.08, 5.4.16, 26.04.17 og 08.05.17.
Revidert iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 i ekstraord. årsmøte 28.11.2018. Endret i årsmøte 06.03.2019. Endret i årsmøte 20.04.2022. Endret på ordinært årsmøte 28.03.2023.
Sist endret på ordinært årsmøte 16.04.2024.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Generallunden Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet er organisert med årsmøte, styre og blokkansvarlige.

Sameiet består av 225 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. april 1982, og to tinglyste reseksjoneringer i 2004 og 2017.

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

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonseier har tinglyst, eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegg, inkludert ev. areal beregnet for bod innenfor parkeringsplass, samt bruksrett til egen kjellerbod. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.

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

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jfr. eierseksjonslovens §23.

Hver seksjonseier 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. Kortidsutleie etter eierseksjonslovens § 24. 7 ledd begrenses til 60 døgn. Kortidsutleie skal meldes til styret for registrering.

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 fellesarealer, fellesanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Det samme gjelder for legging av fliser eller annet fast belegg på bruksenhetenes terrasser og balkonger.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i kvadratmeter slik den fremkommer i seksjoneringsbegjæringen(e).

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis. Styret kan beslutte at forskuddsvis betaling er månedlig eller kvartalsvis.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet i samsvar med eierseksjonslovens §31.

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal i samsvar med eierseksjonslovens §32 holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stoppekran for vann) inn til bruksenheten og for elektriske ledninger til og med bruksenhetens hovedsikring.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt angitt i eierseksjonslovens §32 annet ledd bokstav i) omfatter kun innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og ev. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering skal tillates.

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

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, dekkes av seksjonseier.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonslovens §33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles varmtvannsberedere og utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, herunder nødvendig utskiftning av slike.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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 SEKSJONSEIERE OG LEIETAGERE

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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Tilsvarende gebyr skal betales ved all form for leie eller fremleie som skal meldes og registreres av sameiet/forretningsfører.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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 på årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

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

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

Styret bestemmer fordelingen av styregodtgjørelse vedtatt av årsmøtet.

Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg.

Forretningsfører kan representere seksjonseierne i samsvar med eierseksjonslovens §62.

§ 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. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

Styret er beslutningsdyktig 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
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens 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 årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte 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 årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og

minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, herunder godkjenne innkalling, godkjenne dagsorden, velge møteleder, velge en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder og velge en referent.
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående år og eventuelt godkjenne dette
- Styrets forslag til budsjett
- Vedta godtgjørelse til styret for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité, når valgperioden er utløpt.
- Valg av revisor ved behov.

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

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

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. 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.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

Ved opptelling 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 årsmøtet 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 seksjonseierne 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene jfr Eierseksjonslovens §50.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13
HABILITET

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

ÅRSMØTET
Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Andre ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært

årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet 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 årsmøtet beslutte at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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 seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 19
VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomitéen velger selv leder og nestleder. Valgkomitéen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som skal velges av årsmøtet.

Valgkomitéen skal informere seksjonseierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet iht. § 11.

Medlemmene av valgkomitéen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

§ 20
ELEKTRISK OPPLADBARE KJØRETØY

En seksjonseier kan etter inngåelse av avtale med styret bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider for parkeringsplass(er) tilhørende bruksenheten. Lading av elektrisk oppladbare kjøretøy via andre kontaktpunkter er ikke tillatt.

§ 21
BREDERE PARKERING (HC-PLASSER)

Sameiet har anlagt og disponerer to parkeringsplasser som forbeholdes seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov (parkeringstillatelse for forflytningshemmede, dvs. HC-kort fra kommunen) for bredere plass. Disse

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

seksjonseierne kan få tilgang til slik plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge seksjonseieren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

HUSORDENSREGLER

O R D E N S R E G L E R
for
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17,18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022 og 16.04.2024.



Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
e-post: oef@obos.no

Styrets e-post adresse:
styret@generallunden.no

Sameiets hjemmesider:
www.generallunden.no

Forord

Ordensreglene skal bidra til at Generallunden boligsameie forblir et harmonisk naboskap, med trivsel for alle. De beskriver beboernes rettigheter og forpliktelser, og er et supplement til sameiets vedtekter, jfr. § 2,9.ledd.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått, og endret ved behov, når det kommer nye bestemmelser i lovverk, forskrifter og når styret finner det nødvendig. Endringsforslag kan også fremmes av seksjonseiere og styret som behandles på årsmøtet, eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie.

1

Generelt

1.1 Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til bruksenheter ved besøkende samt håndverkere.

2

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

3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4

Motorkjøretøy og parkering

All kjøring inne på boligområdet og i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet.

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

Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy, motorsykler, mopeder og mc-er, tilhengere o.l., og/eller sykler, innenfor oppmerket felt. Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

Parkering er ikke tillatt på gangveiene eller foran inngangsdørene. Dette av hensyn til fremkommelighet for andre så som utrykningskjøretøy. Dersom et kjøretøy av nødvendige grunner blir stående på en gangvei uten tilsyn over noe tid, skal det legges lapp i bilvinduet med navn og telefonnummer slik at andre kan få varslet om behov for flytting av kjøretøyet.

El-sparkesykler skal ikke hensettes på våre gangveier.

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 Seksjonseiernes kjøring til- og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør fortrinnsvis skje gjennom garasjeanlegget. Unntak gjelder for eksterne aktører. Dette for å begrense uvedkommende innsyn, og tilgang til garasjeanlegget.

4.6 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplet utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplet sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene.
Gulvet i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke fra 2017/2018. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne i bodene. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømledende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse

Søylene i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71 og 73) har katodisk beskyttelse.
Søylene i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

Gavl- og skillevegger mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasjeplass.

4.9 Kjøring som pakkelevering, matlevering, hjemmetjeneste, taxi og rosa busser ønskes ikke, men ved behov må all kjøring skje med aktsomhet. Is- og fiskebil skal ikke kjøre inne på boligområdet. Disse kan benytte sameiets gjesteparkeringsplasser ved bommene (ved UA 77 og Generallunden)

5

Håndtering av avfall
Vi har kildesortering, og følger Renovasjonsetatens regler.

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens ”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 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden. Bygningsavfall skal ikke kastes i avfallsrom, eller i sameiets container, det leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

6

Vann og avløp
6.1 Alle rom i bruksenheten/seksjonen 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 (bruksenhetens) hovedkraner for varmt og kaldt vann **stenges** ved lengre fravær.

6.3 De seksjonseiere 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. Langtidsvanning uten tilsyn må bare gjørs med svetteslange og kontrollert bruk med god tidsbryter. Vann må ikke renne konstant til trauene over lenger tid.
Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

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 terassetrauet utenfor vannrennen.

6.5 Dreneringsrør fra bunnen på terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret. Dersom d et oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmester ordinære arbeidstid kontaktes rørlegger ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

7

Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. 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. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

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 seksjonseiere.

9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, 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 balkong bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser og balkonger må ikke være synlig for andre. Tørkestativ på terrasse og balkong skal ikke være høyere enn 90 cm.

Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene og balkongene, og det må tas behørig hensyn til naboene.

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 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.
Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.
Mopeder og MCer parkeres i garasjene.
Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.
Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Motorkjøretøy, motorsykler, mopeder og mc-er, tilhengere o.l., og/eller sykler, kan plasseres innenfor oppmerket felt.

11.4 Tobakksrøyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer.

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering
skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:
- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

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

12.4 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.

12.5 All utvendig maling og beis består av 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.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknotter under stolbena.
Gamle heldekkingstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipeløp, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjennelse fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjennelse dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 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 17.
Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er Ikke tillatt.

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

1 3

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 mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette.

Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

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.

1 4

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 seksjonseiers 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.11.1.

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

1 5

Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Skjema for bestilling finnes på vibbo.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. 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

16.1 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.

17

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

18

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

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes.
Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

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, balkongene og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. 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 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.

21

Utleie

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasjeplass og bod regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn, telefonnr. og e-postadresse til sameiets styre og vaktmester. Dette meldes via skjema som finnes på vibbo.
Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, må melde dette skriftlig til vaktmesters postkasse i Ullern allé 69.

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.

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.

22

Elbil og lading

22.1 Elbiler og ladbare hybrider tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendør. De skal kun lades via spesielt tilkoblet ladepunkt som er etablert gjennom særskilt avtale med sameiets styre, jfr vedtektenes §20.

22.2 Regelverk med vilkår for tilknytning, bruk, avregning og betaling av sameiets infrastruktur fastsettes av styret.

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1983

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[illegible] OSLO 5 [illegible]

ØA/LO

KOPI

Oslo, den
14. september 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.1, felt B.4, bl. 11, Ullern alle 67-69-71

Journalnr.
80/3549

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.8.83

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Øvre Ullern Byggelag v/M: Mathiesen, Øvre Ullern p.å., Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sjef.ing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

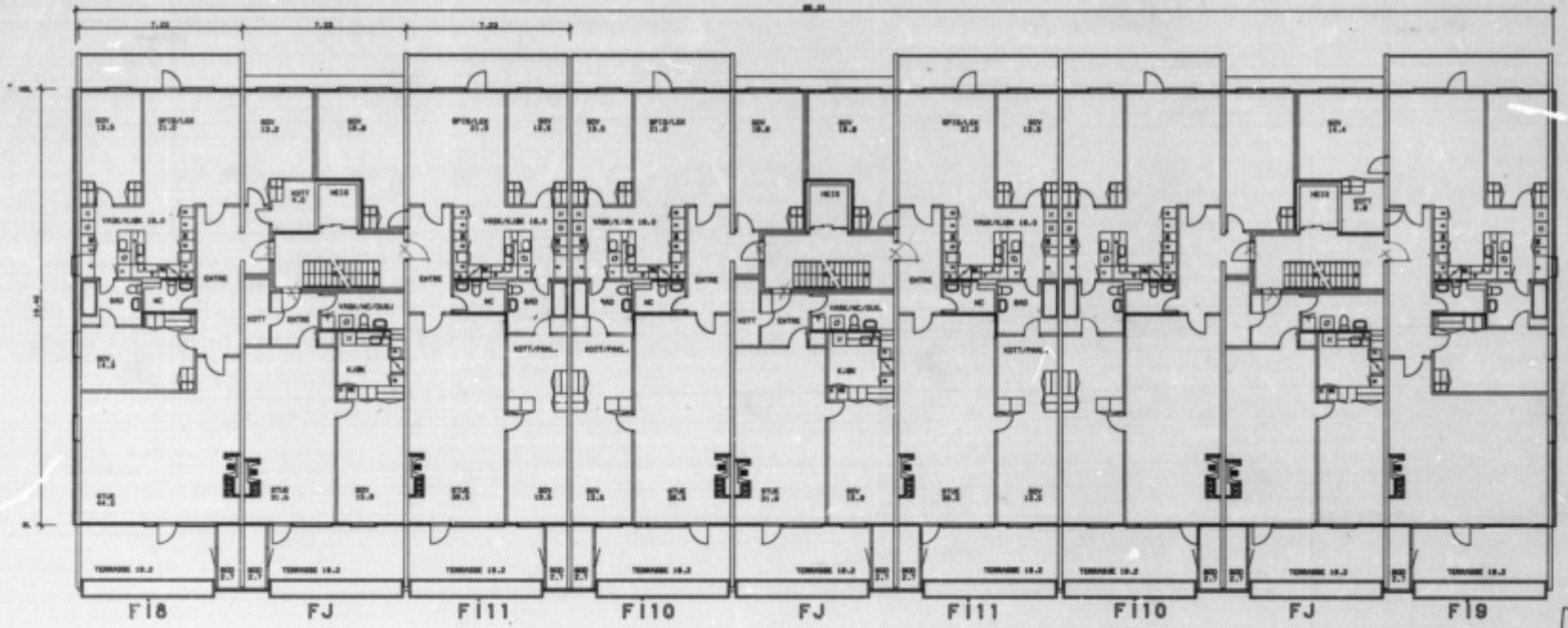
For bygningssjefen

fung.
Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bj. c 15. ANDVORD. 4000.

BOLIGBLOKK - PLAN 3
ETG - 1980



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1981

13

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT ØVRE ULLERN

FELT B4 GÅRDS NR. 28 BRUKS NR. 1

TEGNINGENS INNHOLD PLAN 3. ETASJE

M/L 1:100 DATO 7/80 TEGNET AV A-T KONTROLL

TIL BRUK FOR AUTORISASJON ADG 4A

TEGN. NR. T504 A 11 4

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

BRANNALARMANLEGG - FERDIGATTEST - 2023

HONEYWELL LIFE SAFETY AS
Postboks 3514
3007 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201709529 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 05.04.2023

Adresse:	GENERALLUNDEN 19-27 OG ULLERN ALLÉ 47-79	Eiendom:	10/26/0/0
Tiltakshaver:	GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE	Søker:	HONEYWELL LIFE SAFETY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Generallunden 19-27 og Ullern allé 47-79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannalarmanlegg, mottatt 29.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

REHAB. AV 153 PIPER - FERDIGATTEST - 2024

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.07.2024
	202306544 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	GENERALLUNDEN 19 MED FLERE	Eiendom:	10/26/0/0
Tiltakshaver:	Generallunden Boligsameiet	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Generallunden 19 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 02.07.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306544			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Bilde av eksisterende fasade Generallunden 19,21,23,25, og 27			1/5
Bilde av eksisterende fasde Ullern alle 47, 49,51,53,55,57,59,67			1/6
Situasjonsplan - Generallunden 19,21,23,25 og 27			1/7
Situasjonsplan - Ullern alle 47,49, 51, 53, 55, 57,59,67,69, 71,			1/8

UTSKIFTING AV TO HEISER - SLUTTNOTAT - 2011

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 31-01-2011**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200108345 – 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Ullern allé 69 - 71

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

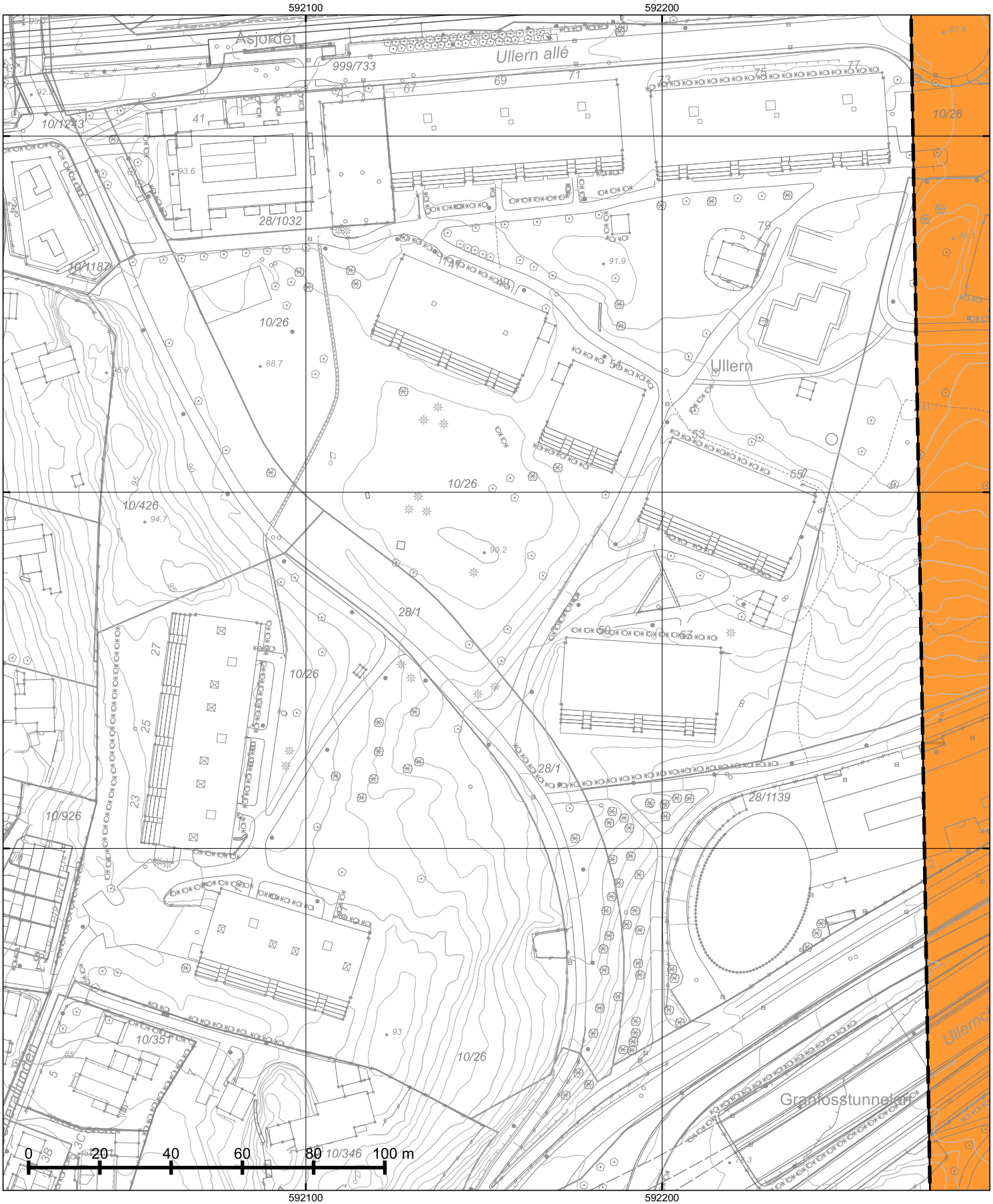
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

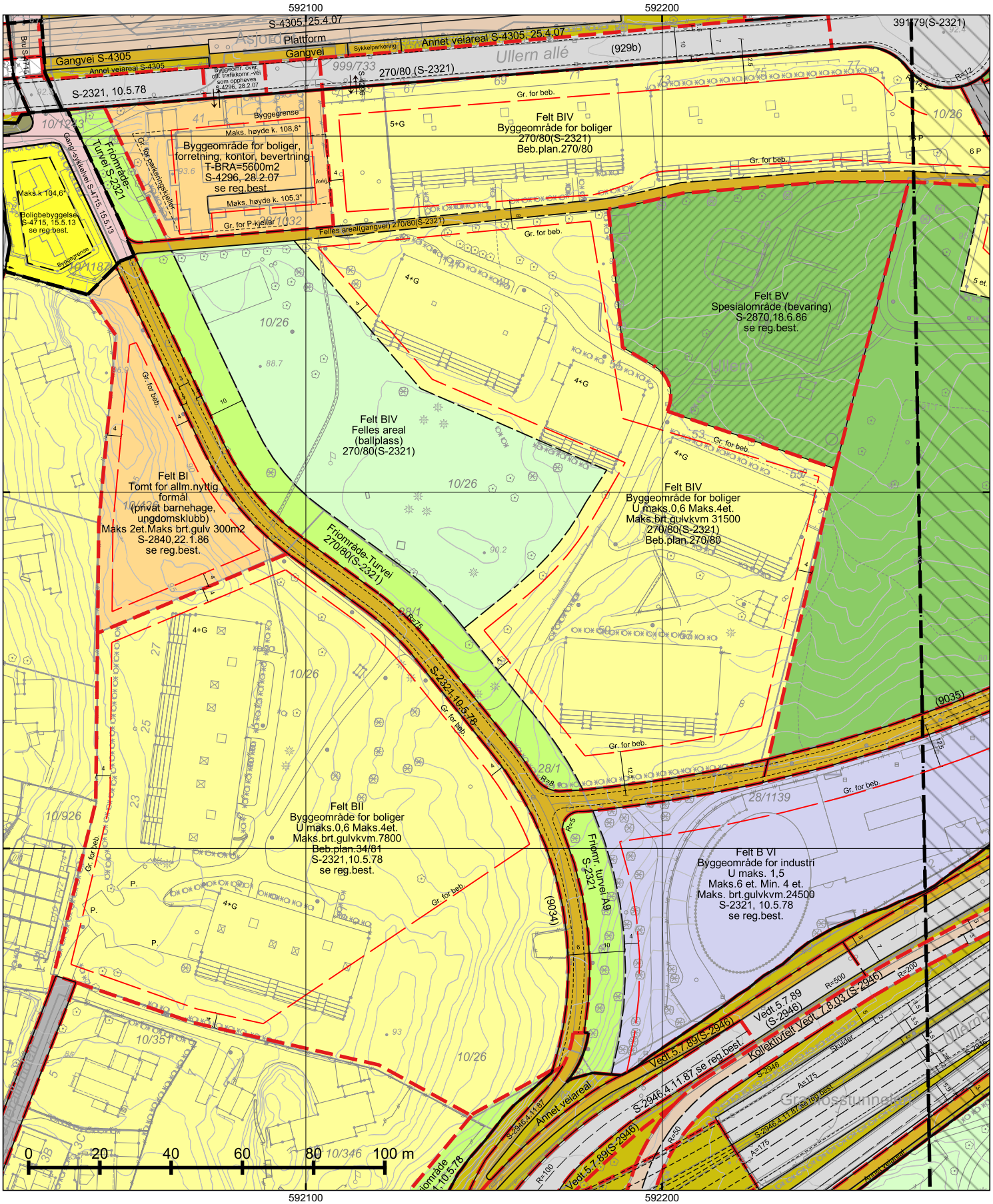
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138818/ 86506182
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: ULLERN ALLÉ 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138818/ 86506182
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: ULLERN ALLÉ 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

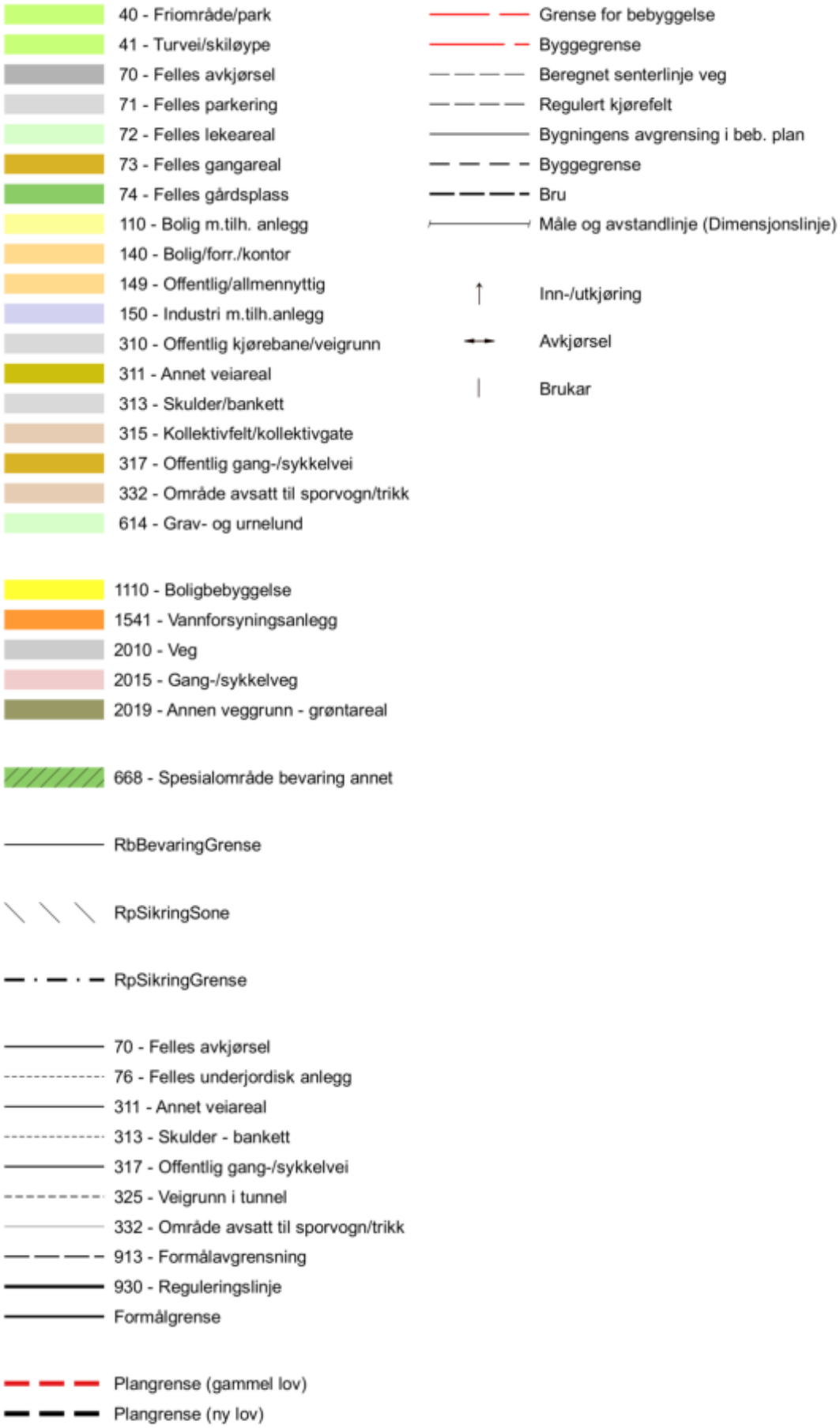
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

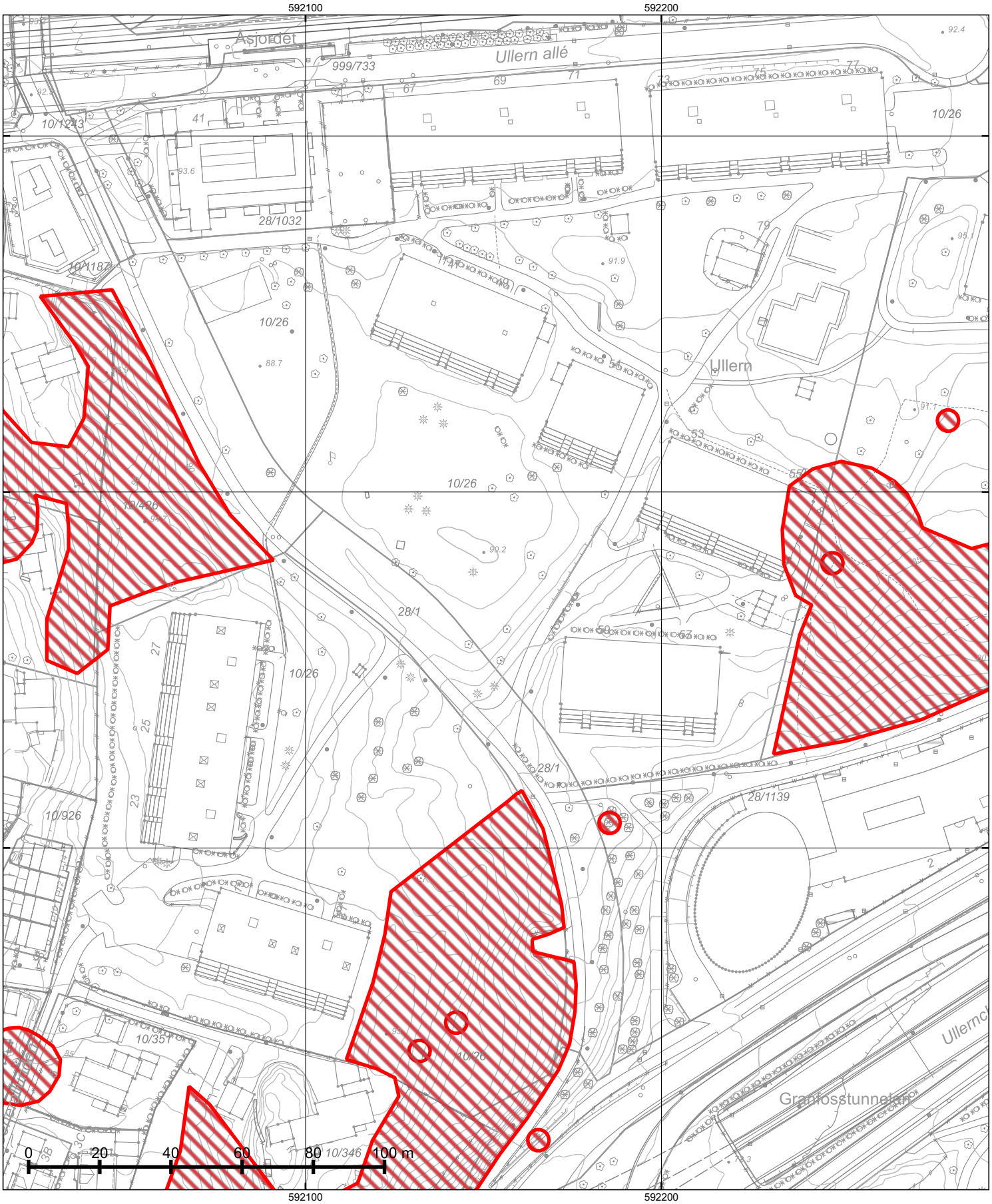
PlottID/Best.nr: 138818/ 86506182
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: ULLERN ALLÉ 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

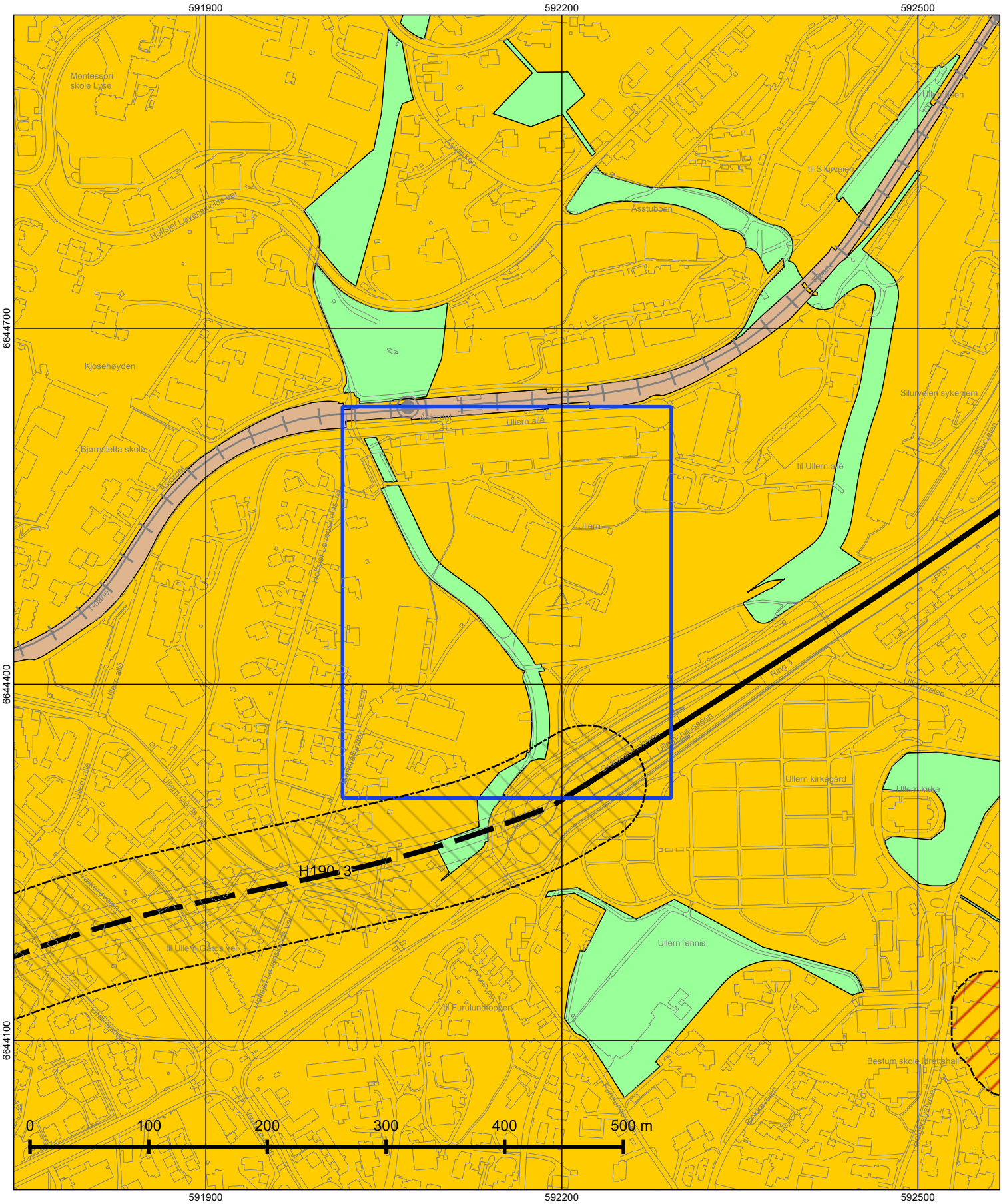
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138818/ 86506182
Adresse: ULLERN ALLÉ 69
Gnr/Bnr: 10/26

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138818/86506182
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
ULLERN ALLÉ 69

Dato: 24.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506182
8329428

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 26

Vi viser til bestilling av 20250224 for ULLERN ALLÉ 69.

GNR. 10 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.07.1852.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

43595 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

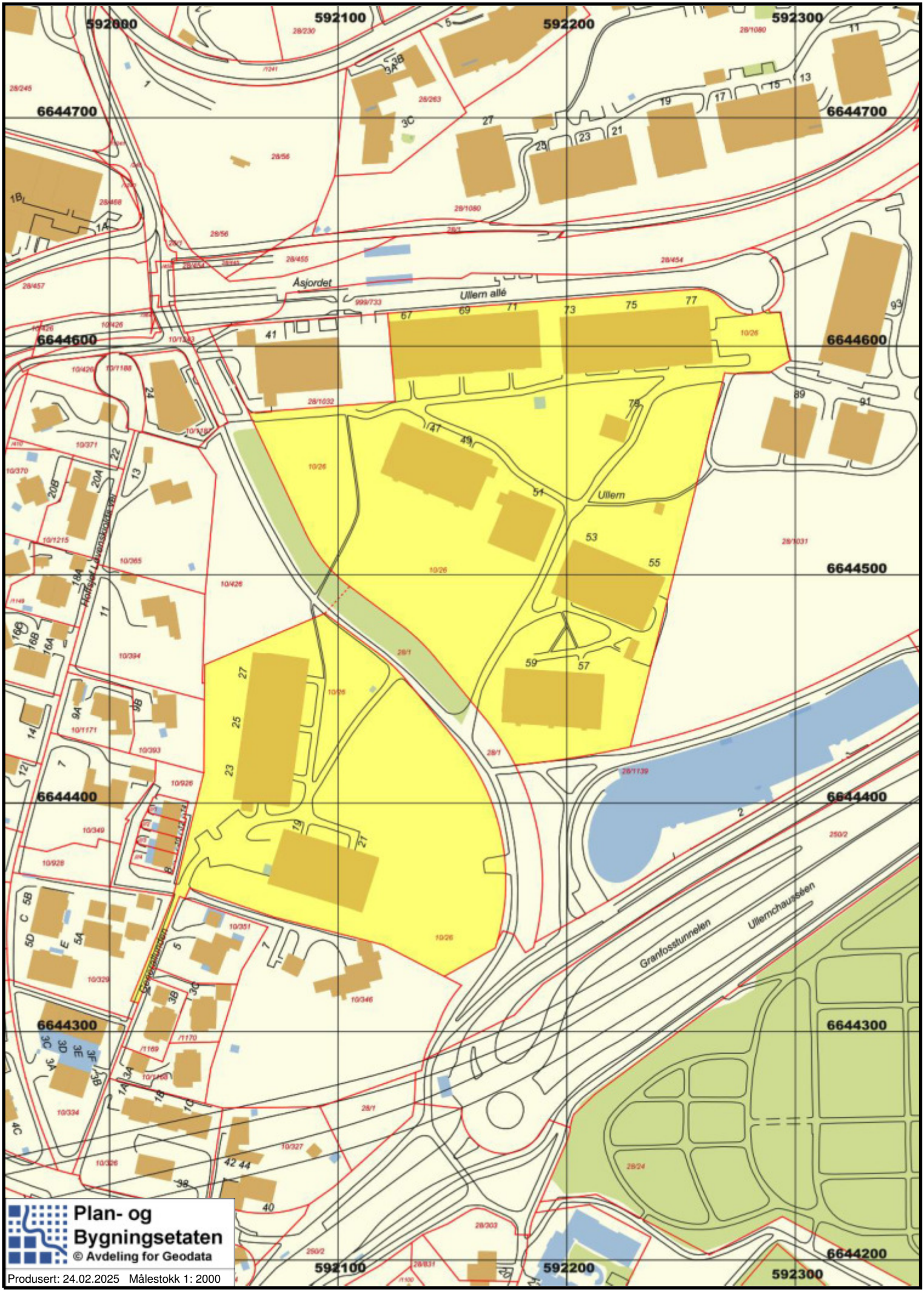
Målestokk= 1: 2000.

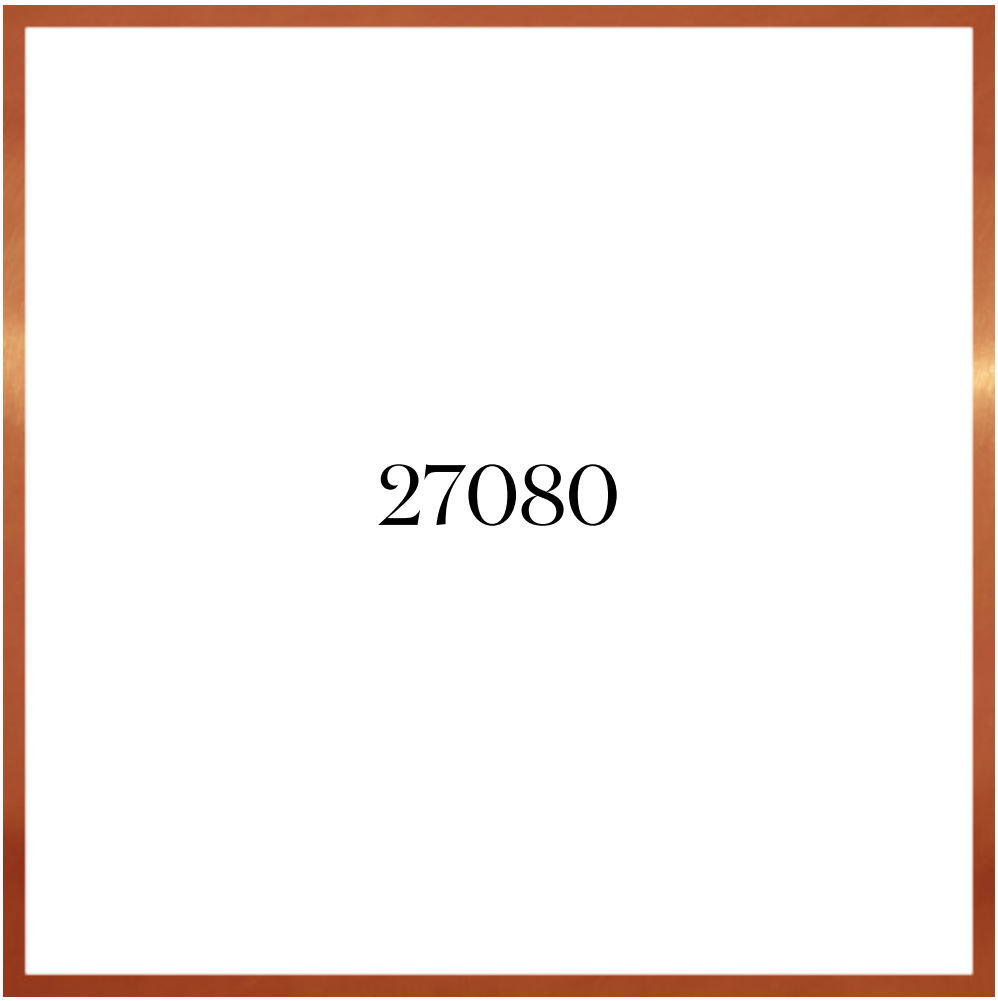
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592000
592100
592200
592300
6644700
6644600
6644500
6644400
6644300
6644200
Åsjordet
Ullern allé
Ullern
Granfosstunnelen
Ullernchausséen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.02.2025 Målestokk 1: 2000


27080

Oslo

27080

Forslag til bebyggelsesplan for gjenværende del av Felt BIV, Øvre Ullern.

27080 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198002988

Vedtaksdato: 30.10.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Beb.plan og Mindre vesentlig endring av S-2321
Knytning(er) mot andre planer: S-2321

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2321

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801381
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U: $\frac{\text{Brutto gulvflate}}{\text{Brutto grunnflate}}$

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:

Offentlig gang/sykkelvei:

<u>- vei vest for Vækerøveien</u>

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra <u>Bærumsveien:</u>	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra <u>Bjørnslettveien:</u>	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei <u>ved Bærumsveien:</u>	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærums<u>veiens trasé:</u>	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerø<u>veien:</u>	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens <u>forlengelse:</u>	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ullern allé 69
Gnr. 10 Bnr. 26 Snr. 58 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0145

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe
Telefon / Mobil: / 41 26 26 53
E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater