



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 797 873	4 834 378
Sum inntekter		4 797 873	4 834 378
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 319 478	4 243 192
Sum kostnader		3 581 908	4 505 622
Driftsresultat		1 215 965	328 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 455	48 312
Sum finansinntekter		51 455	48 312
Annen finanskostnad		251 339	203 478
Sum finanskostnader		251 339	203 478
Netto finans		-199 884	-155 166
Ordinært resultat før skattekostnad		1 016 081	173 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 016 081	173 591
Årsresultat		1 016 081	173 591
Totalresultat		1 016 081	173 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 016 081	173 591
Sum overføringer og disponeringer		1 016 081	173 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		247 270	231 112
Sum fordringer		247 270	231 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 009	1 100 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 009	1 100 486
Sum omløpsmidler		1 849 279	1 331 598
SUM EIENDELER		1 853 479	1 335 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 832 513	4 848 594
Sum opptjent egenkapital		-3 832 513	-4 848 594
Sum egenkapital		-3 832 513	-4 848 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 572 139	6 056 675
Sum annen langsiktig gjeld		5 572 139	6 056 675
Sum langsiktig gjeld		5 572 139	6 056 675
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 726	1 128
Leverandørgjeld		56 446	42 044
Annen kortsiktig gjeld		55 681	84 545
Sum kortsiktig gjeld		113 853	127 717
Sum gjeld		5 685 992	6 184 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 853 479	1 335 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365632

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 797 873	4 834 378
Sum inntekter		4 797 873	4 834 378
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 319 478	4 243 192
Sum kostnader		3 581 908	4 505 622
Driftsresultat		1 215 965	328 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 455	48 312
Sum finansinntekter		51 455	48 312
Annen finanskostnad		251 339	203 478
Sum finanskostnader		251 339	203 478
Netto finans		-199 884	-155 166
Ordinært resultat før skattekostnad		1 016 081	173 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 016 081	173 591
Årsresultat		1 016 081	173 591
Totalresultat		1 016 081	173 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 016 081	173 591
Sum overføringer og disponeringer		1 016 081	173 591



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		247 270	231 112
Sum fordringer		247 270	231 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 602 009	1 100 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 009	1 100 486
Sum omløpsmidler		1 849 279	1 331 598
SUM EIENDELER		1 853 479	1 335 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 832 513	4 848 594



Sum opptjent egenkapital	-3 832 513	-4 848 594
Sum egenkapital	-3 832 513	-4 848 594
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 572 139	6 056 675
Sum annen langsiktig gjeld	5 572 139	6 056 675
Sum langsiktig gjeld	5 572 139	6 056 675
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 726	1 128
Leverandørgjeld	56 446	42 044
Annen kortsiktig gjeld	55 681	84 545
Sum kortsiktig gjeld	113 853	127 717
Sum gjeld	5 685 992	6 184 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 853 479	1 335 798



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Boligsameiet Apalløkka

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2023

Selskapsnummer: 5532





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Apalløkka

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5532>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Den fysiske stemmeseddelen kan leveres i postkassen til Ida Frederikke Prestårhus i 3C.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Reviderte vedtekter
5. Reviderte Husordensregler
6. Frivillig innglassing av balkonger
7. Nøkkelfri adkomst med Obos-nøkkelen
8. Etablere soner for nyttevekster
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Boligsameiet Apalløkka



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kari Hernandez og Gunnhild S. Haukaas

Forslag til vedtak

Kari Hernandez og Gunnhild S. Haukaas er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Vedlegg

1. 5532 Årsrapport.pdf

Sak 4

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har oppdatert sameiets vedtekter med generell språkvask og oppdatering i samsvar med eierseksjonsloven. Det er også presiseringer om lading av elektriske fremkomstmidler (punkt 4).

Se styrets forslag vedlagt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar endring av sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Endring av sameiets vedtekter vedtas.

Vedlegg

2. Vedtekter revidert mars 2023.pdf

Sak 5

Reviderte Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjort en totalrenovering av sameiets Husordensregler.

Hensikten er at sameiet skal ha ordensregler som er oppdatert med riktig informasjon og at viktig informasjon som er tilgjengelig på Vibbo også nevnes i ordensreglementet. I tillegg er det gjort en generell språkvask og noen punkter som ikke lenger er relevant er fjernet.

Vi foreslår at dokumentet endrer navn fra husordensregler til ordensregler slik at det gjenspeiler sameiets vedtekter punkt 3-2 (1).

Vi ber årsmøtet gjøre seg kjent med alle endringene i ordensreglene som ligger vedlagt.



Styret oppsummerer her de største nye punktene:

- **2. KOMMUNIKASJON OG INFORMASJON**
 - Vibbo er sameiets primære kommunikasjonskanal (vibbo.no/5532).
 - Eiere og beboere er ansvarlig for å holde seg orientert med den informasjon som er tilgjengelig og gis via Vibbo.
 - Ved utleie er eier ansvarlig for å videreformidle informasjon fra **styret** til leietaker og er ansvarlig for oppfølging av egen bolig uavhengig av om boligen er leid ut eller står tom.
 - Leietakere kan legges til på Vibbo av leietaker selv, eller inviteres av utleier.
- **5. ELEKTRISKE FREMKOMSTMIDLER**
 - Sameiet har ladeanlegg for el-biler og ladbar hybridbiler i garasjeanlegget.
 - Det er forbudt å lade elbil, ladbare hybridbiler i vanlig stikkontakt på grunn av brannfare.
 - Det er forbudt å lade el-sykler, el-sparkesykler ol. i sameiets fellesareal, herunder boder og garasjer.
- **9. LEILIGHETSDØRER**
 - Leilighetsdørenes overflate skal holdes hel og det skal ikke festes skilt eller annet med spiker, skruer eller annet som bryter dørens overflate da dette også forringer dørens isolasjonsevne ved brann.
 - Eventuell montering av kodelås skal være av typen Yale Doorman, børstet stål.
- **11. OPPUSSING/RENOVERING**
 - Byggematerialer skal ikke oppbevares i fellesarealer uten godkjenning fra styret.
 - Avfall fra oppussingsarbeid og emballasje fra møbler og innredning skal leveres til gjenbruksstasjon. Dersom arbeidene medfører tilgrising av fellesarealer, må oppdragsgiver sørge for rengjøring.
 - Avtrekk i leilighetene skal tildekkes ved oppussing.
 - Håndverkeres biler skal parkeres på sameiets parkeringsplasser eller i gaten, ikke på plener eller interne veier.
 - Det er ikke tillatt å legge helstøpt gulv i oppholds- og soverom uten lyddempende underlag på grunn av at det leder støy til andre boliger.
- **13. BAD OG AVLØPSANLEGG**
 - Sameiets avløpsanlegg er rehabilitert og fallet på rørene kan være noe dårlig. Derfor kan det være lurt å trekke ned en ekstra gang innimellom.
 - Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i avløpet.
 - Avløpet kan renses med Mudin avløpsåpner. Plumbo skal ikke brukes i avløpet.
 - Dusjing direkte på originale badegulv er ikke tillatt. Det skal være dusjkabinett frem til bad renoveres med ny membran.
- **18. ILDSTED**
 - Avtrekksviften for ildstedet skal til enhver tid kjøres på minimum laveste hastighet. Da forhindres røyklukt i leiligheten og fastrusting av deler i viften.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar styrets oppdatering og endringer av sameiets ordensregler.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets oppdatering og endringer av sameiets ordensregler.

Vedlegg

3. Ordensregler justert mars 2023.pdf

Sak 6

Frivillig innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:

Haakon Langaas Lageng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innglassing av balkong er ønsket av meg og flere jeg har snakket med i sameiet. Det er spesielt aktuelt for oss med balkong ut mot Trondheimsveien, da disse er støyuksatt, men også for dere med en mer skjermet plassering vil innglassing medføre betydelig positiv endring!

Innglassing skal være frivillig for den enkelte seksjonseier, og mitt forslag til gjennomføring medfører trolig ingen kostnader for sameiet - muligens en fortjeneste.

To av de vedlagte bildene viser en fasade fra Stovner hvor noen boligeiere har valgt innglassing, mens andre har latt være. Bildene viser hvor lite sjenerende det oppleves at ikke alle balkonger er 100 % identiske.

Vedlagt ligger et forslag til innglassing fra Lumon AS. De holder til på Olavsgård og har et utstillingslokale hvor alle som ønsker det kan komme innom for å se på løsningen. Lumon produserer alt på sin egen fabrikk, og de er en solid leverandør gjennom mange år.

Deres forslag innebærer innglassing fra tak til gulv. Hvert av glassene vil være ca 50 cm brede, og det er ingen synlig list mellom glassene - fra utsiden vil man slite med å se at det er innglassing. Glassene kan skyves til siden og vil - når fasaden er fullt åpnet - være stablet opp flatt mot balkongens sidevegger. I denne posisjonen vil de knapt være synlige fra utsiden eller innsiden, og bygge under 20 cm ut fra veggen.

Foruten betydelig redusert støy, får man også et fantastisk uterom med innetemperatur fra begynnelsen av mars til slutten av oktober. Dette igjen kan ha en positiv effekt på seksjonens markedsverdi, men først og fremst gir det et verdifullt tilleggsareale.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styret er bekymret for at forslaget kan føre til vesentlig endring av byggenes estetiske uttrykk i negativ forstand. Vårt inntrykk er at bebyggelse i vårt nærområde der veranda eller balkong er innglasset, også kan oppleves som uryddige lagerrom. Videre er styret usikker på hvordan innglassing vil påvirke ventilasjon i den enkelte leiligheten og balansen mellom seksjonene. Vi bemerker også at innglassing av veranda vil medføre endringer i regler for grilling og oppbevaring av gass.

Innglassing er fasadeendring og krever søknad til og godkjenning fra Oslo kommune. Det vil medføre kostnader knyttet til denne prosessen, både hva gjelder søknaden og utredning av prosjektet i forkant.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede mulighetene for innglassing av store verandaer. Så lenge innglassing og nødvendige regler knyttet til et slikt tiltak ikke er i konflikt med andre tungtveiende hensyn, skal styret igangsette søknad om fasadeendring til Oslo kommune.

Vedlegg

4. Tilbud Lumon balkonginnglassing 31.01.23.pdf

5. IMG_5799.jpg

6. IMG_5798.jpg

Sak 7

Nøkkelfri adkomst med Obos-nøkkelen**Forslag fremmet av:**

Haakon Langaas Lageng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos har et eget system for nøkkelfri adkomst som kan installeres hos oss. De som ønsker kan fremdeles bruke fysisk nøkkel, men vil samtidig ha mulighet til å opprette digitale nøkler til hoveddøren. Når vi snart får nye ytterdører og kan velge Yale doorman som lås, vil det være mulig å slippe inn håndverkere, postpersoner, familie eller andre hele veien utenfra og inn i leiligheten ved hjelp av app på telefonen. Systemet fra OBOS har en meget lav kostnad, her er info sakset fra Obos sine nettsider:

Pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned. Et boligselskap med 50 boliger betaler eksempelvis kr 850 per måned for tjenesten. Minstepris er kr 500 per måned.



I tillegg kommer kostnader knyttet til installasjon og maskinvare. Akkurat nå spanderer OBOS majoriteten av kostnader knyttet til maskinvare og installasjon på oppgangsdører, hvor boligselskapet kun trenger å betale en symbolsk sum på kr 200 per oppgangsdør.

På dører utover oppgangsdører (eksempelvis garasjeporter, fellesvaskerier o.l.) må boligselskapet selv dekke engangskostnader knyttet til maskinvare og installasjon. I disse tilfeller vil boligselskapet motta pristilbud fra en av våre installasjonspartnere som styret kan vurdere.

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Denne løsningen vil ikke endre på det eksisterende nøkkelsystemet, men tilføre en framtidsrettet og skalerbar løsning for sameiet.

Etter dialog med OBOS vil vi også få subsidiert installasjon av OBOS-nøkkelen på garasjeportene. Det vil si at det ikke lenger blir nødvendig å kjøpe portåpner for å kunne åpne porten fra bilen. Systemet kan videre installeres på dør til fellesareal eller andre dører dersom det vil være hensiktsmessig.

Den reelle kostnaden for installasjon på oppgangsdører og garasjeporter vil bli 1 800 kroner, og månedlig utgift vil være 1 462 kroner for sameiet med dagens pris.

I tillegg til overnevnte vil det være mulig å få OBOS-nøkkelen på egen leilighetsdør. Per nå koster det 3 300 kroner ferdig installert og testet. Denne kostnaden dekkes av den enkelte som eventuelt ønsker en slik løsning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å iverksette bestilling av nøkkelfri adkomst fra Obos på alle oppgangsdører.

Sak 8

Etablere soner for nyttevekster

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grøntkomiteen jobber med et forslag om å etablere soner for nyttevekster som bærbusker, frukttrær og grønnsaker på sameiets utearealer.

Gruppen legger til grunn at utearealene skal tilrettelegges for at alle beboere skal kunne bruke disse ut fra egne forutsetninger og ønsker.



Et foreløpig forslag fra komiteen for 2023 og 2024 er å plante fire frukttrær og seks bærbusker. I tillegg er det ønske om å etablere dyrkeområde med plantekasser for jordbær og rabarbra, samt kasser der beboere kan dyrke egne vekster.

Finansiering av forslagene er ment å dekkes av sameiets budsjett for grøntarealer og å søke om økonomisk støtte til slike tiltak fra bydelen og andre ordninger som er ment for slikt.

Komiteens endelige forslag skal godkjennes av styret før det eventuelt iverksettes. Styret ønsker at årsmøtet skal gi komiteen og styret mandat til å beslutte etablering av nye soner for nyttevekster på sameiets grøntarealer.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar etablering av soner for frukttrær, bærbusker og grønnsakshage. Grønntkomiteen i samråd med styret gis mandat til å beslutte hvor det er mest hensiktsmessig å plassere disse sonene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar etablering av soner for frukttrær, bærbusker og grønnsakshage. Grønntkomiteen i samråd med styret gis mandat til å beslutte hvor det er mest hensiktsmessig å plassere disse sonene.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000. Dette er uendret de to siste år.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret er 230 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000 kroner.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen, bestående av Marta Lind Asgedom og Kristin Runar, har gjort seg kjent med kandidatenes kompetanse og erfaring. Dette ligger til grunn for komiteens innstilling som følger under og er vedlagt.

Marta som er medlem av valgkomiteen er gift med Jonas som har stilt til valg som tillitsvalgt i sameiet. Valgkomiteen har et bevisst forhold til habilitet. Komiteen vil, uavhengig av hvem den består av, i større eller mindre grad ha relasjoner til personer som stiller til valg i sameiet. Komiteen mener, uavhengig av relasjonen mellom Jonas og Marta, at Jonas er den beste kandidaten til vervet komiteen har innstilt ham til. Vi viser videre til begrunnelse under.

Komiteen ber årsmøtet gjøre seg kjent med kandidatene i artikkel publisert på Vibbo.

Styreleder (1 år)

Kandidater:

Ida Frederikke Prestårhus

Komiteens innstilling:

Ida Frederikke Prestårhus

Begrunnelse: Ida har igjennom sin rolle som styreleder de siste tre årene initiert en rekke prosjekter i sameiet, og ledet prosjektene på en svært god måte. Hennes engasjement i bomiljøet og hennes ønske om å forvalte verdiene på en lønnsom og effektiv måte, har bidratt til mange positive endringer de siste årene. Ved å fortsette som styreleder i kommende styreperiode, har hun også mulighet til å bidra i fullførelsen av den pågående reklamasjonssaken mot TT-teknikk.

Styremedlem (2 år)

Kandidater:

Jonas Lind Asgedom

Birger Solvang

Komiteens innstilling:

Jonas Lind Asgedom

Begrunnelse: Etter ett år som varamedlem, ønsker Jonas å engasjere seg ytterligere i styret. Valgkomiteen vurderer at det er spesielt positivt at Jonas har fått innsikt i det pågående og kommende styrearbeidet gjennom sitt år som varamedlem, og mener han således har særdeles gode forutsetninger for å bli en god ressurs som styremedlem. Hans erfaring innenfor prosjektledelse og evne til å se detaljer, så vel som det store bildet, blir et godt supplement til styret og er kvaliteter som styret trenger.

Styremedlem (2 år)

Kandidater:



Jonas Lind Asgedom
Birger Solvang

Komiteens innstilling:

Birger Solvang

Begrunnelse: Birger har sittet to år som styremedlem allerede, og hans bidrag har vært betydelig. Han er engasjert, tilgjengelig, har mye erfaring fra styrearbeid fra tidligere og kompetanse som er viktig for sameiet. Da styret de siste årene har tatt på seg mange prosjekter av ulike størrelser, er det viktig å sikre en viss kontinuitet i styret slik at prosjektene kommer i havn og at man kan dra nytte av erfaringene. Det er derfor gledelig at Birger ønsker å fortsette å engasjere seg i styrets arbeid i tiden fremover.

Varamedlem (1 år):

Kandidater:

Harald Hyseth Østlund
Bjørge Christensen
Jonas Lind Asgedom

Komiteens innstilling:

Bjørge Christensen

Begrunnelse: Med Bjørges mangeårige engasjement i sameiets styrearbeid, er hun en ressursbank uten like med hennes unike kjennskap til sameiets historikk. Vi er derfor takknemlige for hennes ønske om å stille til gjenvalg i enda en periode.

Varamedlem (1 år)

Kandidater:

Harald Hyseth Østlund
Bjørge Christensen
Jonas Lind Asgedom

Komiteens innstilling:

Harald Hyseth Østlund

Begrunnelse: Harald har ikke vært engasjert i styret tidligere, og er således er kjærkomment tilskudd. Han er elektroingeniør, hvilket kan være nyttig kompetanse å ha i styret. Han er glad i prosjekter og i å samarbeide om å finne gode løsninger til det beste for sameiet, samt at han uttrykker et engasjement for å bidra til å gjøre sameiet vårt enda bedre.

Valgkomiteen (1 år)

Kandidater:

Marta Lind Asgedom
Kristin Runar

Komiteens innstilling:

Marta Lind Asgedom og Kristin Runar



Begrunnelse: Marta og Kristin har vært i valgkomiteen de to siste årene, og er interessert i at sameiet har et velfungerende styre. De stiller gjerne til gjenvalg for å fortsette å bidra inn i valgprosessen i neste styreperiode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Frederikke Prestårhus
Innstilt som styreleder av valgkomiteen.
Ida skriver selv: Jeg har deltatt i styrets arbeid siden 2020 og har opparbeidet kompetanse og erfaring som er verdifulle å videreføre i styrets arbeid. Styret har igangsatt mange gode og viktige prosjekter i perioden jeg har fått være med. Vi har et stort pågående prosjekt med TT-teknikk som jeg er sterkt involvert i. Jeg mener det er fornuftig at jeg også fortsetter å følge opp denne saken spesielt.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birger Solvang
Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
- Jonas Lind Asgedom
Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
Jonas skriver selv: Fordi jeg er opptatt av å forvalte våre felles verdier på en god måte, og kan tenke meg å bidra en periode fremover.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Christensen
Innstilt som vara av valgkomiteen
- Harald Hyseth Østlund
Innstilt som vara av valgkomiteen
- Jonas Lind Asgedom
Jonas skriver selv: Fordi jeg er opptatt av å forvalte våre felles verdier på en god måte, og kan tenke meg å bidra en periode fremover.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kristin Runar
Innstilt til valgkomiteen av valgkomiteen
- Marta Lind Asgedom



Innstilt til valgkomiteen av valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Frederikke Prestårhus	Arthur Nordlies Vei 3 C
Styremedlem	Jardar Arnkværn	Arthur Nordlies Vei 1 D
Styremedlem	Lars Kyllø	Arthur Nordlies Vei 3 B
Styremedlem	Birger Solvang	Arthur Nordlies Vei 3 C
Varamedlem	Jonas Lind Asgedom	Arthur Nordlies Vei 1 C
Varamedlem	Bjørg Christensen	Arthur Nordlies Vei 1 A

Valgkomiteen

Marta Asgedom	Arthur Nordlies Vei 1 C
Kristin Runar	Arthur Nordlies Vei 3 B

Generelle opplysninger om Boligsameiet Apalløkka

Sameiet består av 86 seksjoner.

Boligsameiet Apalløkka er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278048, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 310

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

Boligsameiet Apalløkka har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 11 styremøter i tillegg til møter med TT-teknikk, andre leverandører og befaringer. Styret har jevnlig kommunikasjon på epost og telefon. Vi har selv utført prosjekter og utbedringer for å slippe å bruke penger på å leie inn firmaer der det ikke er påkrevd.

Nytt ladeanlegg for el-biler

I september 2022 stod nytt ladeanlegg for hybrid- og el-biler klart til bruk i begge garasjene. Det ble lagt opp strøm til alle garasjeplasser og hver eier tar nå selv kontakt med leverandøren direkte for å starte abonnement for lading. All kommunikasjon om lading og ladeanlegget kan nå rettes direkte mot leverandøren Aneo. Anlegget og installasjonen er i sin helhet eid av selskapet og vi har inngått leieavtale med dem.

Inngått rammeavtale på VVS og Elektro-tjenester

Etter en lengre anbudsprosess og forhandling har styret inngått rammeavtale med Grorud Rørlegger-Service AS på rørleggertjenester, og med Gulbrandsen & Olimb på elektrotjenester. Avtalen omfatter løpende arbeid og vedlikehold. Ved større prosjekter vil styret innhente priser fra flere leverandører som normalt.

Det er mulig for sameiere å benytte avtalene som er inngått med de fordelaktige timesprisene og rabatter på produkter, men man er ikke bundet av det. Dersom man ønsker å benytte avtalen må dette oppgis ved bestilling til leverandøren. Bestiller skal faktureres selv direkte.

Dugnad og rydding av kratt

Det ble avholdt dugnad søndag 8. mai. I forkant ble det fjernet noen små trær/kratt i skråningen mot Kristian Bogneruds vei. Området mellom bygg 2 og 3 ble ryddet for mye kratt og ellers ble det gjort en god jobb med rydding, lusing, kosting og raking.

Julegrantenning

Styret inviterte til julegrantenning første søndag i advent. Været var ikke helt med oss, men nissemor kom med godt humør og godteposer til små og store barn. Det ble servert eplegløgg og pepperkaker.

Nytt fallunderlag ved sklie og ny grill til uteplassen

For å fylle sikkerhetskrav ved nedfart fra sklie ble sandkassen flyttet vekk fra sklien, høsten 2021. I forlengelsen av dette arbeidet ble det i 2022 lagt mykt fallunderlag. Det ble vurdert flere mulige varianter, men vi mener det støpte underlaget krever minst vedlikehold og det eliminerer risiko for at uønskede gjenstander kan føre til skader og ubehag.

Utbedring av avløpsrør

Rørfornyingen som ble gjort av TT-teknikk i 2008 har i enkelte leiligheter og oppganger vært av for dårlig kvalitet. I 2022 har det blitt gjort videokontroller av avløpsanlegget i 3A, B og C. Det er lagt plan for utbedring der det er grunnlag for reklamasjon og viser seg nødvendig med utbedring. Strømpen som ble lagt i 2008 er fjernet fra hovedstamme i 3A på venstre side. Strømpe i gren til leilighetene tilhørende samme stamme er fjernet der det var behov og det er lagt ny strømpe alle steder den gamle strømpen er fjernet. Arbeidet fortsetter med utbedringer i 3A og 3B i 2023. Deretter blir det kontroll av gren i 3C og stikkprøver i sameiet ellers. Styret har brukt mye tid på utredning, kunnskapsinnhenting og

videre forhandlinger med TT-teknikk og planlegging av arbeidene. Vi har også benyttet oss av noe advokatbistand i forbindelse med denne saken.

Fasadevask og vask av utvendig trappegang

Fasade ved garasjedører i bygg to og tre er vasket i tillegg til kortveggen mot Martin Strandlis vei på bygg 1. Disse veggene var vesentlig mer skitne enn alle andre vegger. Dette er gjort av innleid firma. Utvendig trappegang til garasjen i bygg to er også vasket. Dette er gjort av styret.

Ny avtale om fiber og tv med Telenor

Det er inngått ny avtale med Telenor for to år. Avtalen heter Komplett 100 og gir bedre kapasitet på nettverket enn tidligere. Alle fikk i denne forbindelse tilsendt ny, mindre dekoder.

Elektro-arbeider

- En feil ved den gamle badstueovnen var mer kostbar å reparere enn kostnaden ved å gå til innkjøp av ny ovn. Det er derfor installert ny badstueovn av elektriker
- Det er satt opp ny stolpe med strømuttak på uteplassen
- Det er skiftet defekte lamper og gjort annet mindre vedlikehold etter behov

Rørleggerarbeider

- Etter el-sjekk sist i 2021 ble det avdekket behov for å skifte noen ledninger på de gamle varmtvannsberederne i sameiet. Det gjorde at styret mente det var nødvendig å prioritere skifte av varmtvannsberedere høyere. De gamle berederne var fra 1996. Nå har vi nye beredere som isolerer vesentlig bedre og det er lagt nytt røropplegg i berederrommet. Disse rørene er også isolert.
- Det er gjort noen utskiftninger av stoppekraner
- Det har vært lekkasje i to avløpsrør fra sluk på taket. Disse er reparert og følgeskader er utbedret av styret

Jevnlige kontroller gjennomført i 2022

- Kontroll av brannslukningsutstyr
- Kontroll av røykluker
- Kontroll av peisvifter
- Kontroll av garasjeporter
- Internkontroll
 - Styret har satt opp gjerde ved trafostasjon ved garasje i bygg 2
 - Sørg for frie rømningsveier i oppgangene
 - Sørg for at sikringssskap til enhver tid er forsvarlig lukket og låst

Forsikrings saker

Det dukker årlig opp forsikrings saker i sameiet som styret i all hovedsak følger opp. I 2022 har en mindre lekkasje fra tak over 3C endelig blitt løst og reparert. Ut over dette har mindre skader blitt meldt, utbedret og kvittert ut.

Grøntkomité

Sameiet har fått en egen komité sammensatt av engasjerte beboere med grønne fingre og interesse for uteområdene våre. Den har etablert tre nye bed og vil jobbe med en langsiktig plan med fokus på nyttevekster og soner.



O-blokka

Styret har jobbet med å holde seg oppdatert på prosessen med O-blokka, og har deltatt på møter for å følge saken tett.

Planlagte arbeidsoppgaver (ikke tidfestet):

- Skifte leilighetsdører
- Vedlikehold av det katodiske anlegget i garasjene
- Utrede alternative løsninger for solskjerming
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Oppgradering av grøntarealer
- Skifte blyholdig lysarmatur
- Skifte gulvbelegg og male vegger i bodganger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 735 426,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Apalløkka.

Lån

Boligsameiet Apalløkka har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Apalløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Apalløkka som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3332 Årsrapport.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 7. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET APALLØKKA
ORG.NR. 971 278 048, KUNDENR. 5532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 772 740	4 761 340	4 766 000	4 870 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 400	0	0
Andre inntekter	3	25 133	71 639	8 500	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 797 873	4 834 379	4 774 500	4 885 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-32 890	-32 890
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-7 620	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-139 648	-135 710	-143 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-14 250	-3 901	-15 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-732 878	-1 904 349	-1 321 000	-1 746 000
Forsikringer		-436 132	-368 774	-378 000	-457 320
Kommunale avgifter	9	-813 835	-745 852	-803 000	-935 000
Ladekostnader EL-bil		-7 482	0	0	0
Energi/fyring		-413 446	-378 963	-350 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-458 914	-421 529	-430 000	-500 604
Andre driftskostnader	10	-293 893	-276 495	-332 000	-330 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 581 908	-4 505 622	-4 041 890	-5 028 814
DRIFTSRESULTAT		1 215 965	328 757	732 610	-143 814
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 455	48 312	0	0
Finanskostnader	12	-251 339	-203 478	-199 000	-296 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 884	-155 166	-199 000	-296 000
ÅRSRESULTAT		1 016 081	173 591	533 610	-439 814
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 016 081	173 591		



BOLIGSAMEIET APALLØKKA
ORG.NR. 971 278 048, KUNDENR. 5532

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		4 200	4 200
SUM ANLEGGSMIDLER		4 200	4 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 658	210
Forskuddsbetalte kostnader		243 612	230 902
Driftskonto OBOS-banken		744 145	249 331
Driftskonto OBOS-banken II		50 000	50 000
Sparekonto OBOS-banken		807 864	801 156
SUM OMLØPSMIDLER		1 849 279	1 331 598
SUM EIENDELER		1 853 479	1 335 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 832 513	-4 848 594
SUM EGENKAPITAL		-3 832 513	-4 848 594
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 572 139	6 056 675
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 572 139	6 056 675
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 681	22 338
Leverandørgjeld		56 446	42 044
Påløpte renter		1 726	1 128
Annen kortsiktig gjeld		0	62 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 853	127 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 853 479	1 335 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 21.02.2023			
Styret i Boligsameiet Apalløkka			
Ida Frederikke Prestårhus /s/	Jardar Arnkværn /s/	Lars Kyllø /s/	
Birger Solvang /s/			

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	2 573 808
Felleskostnader	2 154 132
Ladepunkt elbil	44 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 772 740

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	133
Nettinnbetalinger - Nøkler mm	13 850
Nøkler	2 450
Utleie	8 700
SUM ANDRE INNETEKTER	25 133

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
SUM KONSULENTHONORAR	-14 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 582
Drift/vedlikehold VVS	-421 131
Drift/vedlikehold elektro	-59 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 572
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 321
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 111
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-732 878

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-609 812
Feieavgift	-12 184
Renovasjonsavgift	-191 839
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-813 835

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 037
Lyspærer og sikringer	-5 461
Vaktmestertjenester	-143 411
Renhold ved firmaer	-125 287
Andre fremmede tjenester	-1 546
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500



Andre kontorkostnader	-1 934
Bank- og kortgebyr	-3 324
Velferdskostnader	-4 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 893

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 708
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 558
SUM FINANSINNTEKTER	51 455

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-251 339
SUM FINANSKOSTNADER	-251 339

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-11 574 080
Nedbetalt tidligere	5 517 405
Nedbetalt i år	484 536
	-5 572 139
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 572 139



NOTE 15

PANTSTILLELSE

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53991092. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier 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.

Større vedlikehold og rehabilitering siste 10 år

2022	Nytt fallunderlag foran sklie på lekeplassen
2022	Skifte av varmtvannsberedere
2022	Renovert avløpsanlegg i 3A venstre side
2022	Nytt ladeanlegg for biler lagt opp til alle garasjeplasser i sameiet
2021	Oppussing av fellesrom i tilfluktsrom i 1A, storstue, trimrom/badstue og sanitæranlegg
2021	Etterkontroll av rehabiliterte avløpsrør: hovedstammer i 3A-C, samt gren i leiligheter i 3A og 3B
2021	Etablert fire fartsdempere på indre vei foran 1B-3C
2021	Betongrehabilitering på vegger etter fuktskader i begge garasjer
2021	Montert vegghengte og gulvstående sykkelstativer i sykkelboder i begge garasjer
2021	Flyttet sandkasse, malt gjerde og dokkestue på dugnad. To nye kasser for strøsand innkjøpt. Felling av to trær
2021	EI-kontroll i alle fellesarealer og boder med stikkontakt
2020	Innkjørsel ved 3C utvidet for å bedre adkomst og hindre skader på kantstein. Utbedret kummer på internveier
2020	Inngangsdører til kjellerganger på 3 gavlvegger skiftet
2020	Revet trapp ved sklie og snekret ny trapp
2020	Nye ringetablåer med video i alle 7 oppganger
2019	Omlagging av taket på blokk 3
2019	Fibernet til TV- og bredbåndsignaler installert
2018	Rensing og impregnering av teglstein i 7 oppganger, nye himlingsplater i inngangspartiene, nye håndløpere og maling av alle murflater i oppgangene
2018	Nye postkasser i oppgangene
2017	Omlagging av taket på blokk 2
2016	Ny garasjeport i blokk 3
2016	Installert fordelingsskap i garasjene til ladepunkter for el-biler
2015	Rens av ventilasjonskanaler og -vifter



2015	Skiftet sirkulasjonsledning for varmt og kaldt vann mellom blokk 1 og 2 og mellom blokk 2 og 3. Ett tomt reserverør er lagt ned
2014	Alle ytre husfasader, treverk, mur, vannbrett og eternittplater er vasket, utbedret og malt. Dokkestue og gjerde mot Martin Strandlis vei vasket og malt
2014	Nye toppbeslag på alle tre blokker, 7 inngangspartier og kjellernedgang i 1A. Nytt takbelegg på 7 inngangspartier. 12 hjørnekasser kledd inn med beslag
2014	Stikkontakter til peisvifter på piper utbedret. Beskyttelseskant over stikk montert
2013	Inspeksjon og reparasjon av pipebeslag



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

Vedtekter for Boligsameiet Apalløkka org. nr. 971 278 048 (sist endret på ordinært årsmøte XX.03.2023)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Apalløkka. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, 11.09.1973

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 310 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte boligseksjon er definert som en bruksenhet der seksjonseier har enerett til å bruke eiendommen til bolig eller annet formål. Bruksenhetens hoveddel er den enkelte leilighet, og i tillegg har bruksenhetene seksjonerte tilleggsdeler som består av kjellerboder og garasjeplass.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Veranda/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Følgende juridiske personer kan med hjemmel i eierseksjonsloven § 24 imidlertid erverve inntil ti prosent av bruksenheter i sameiet:
 - a) staten,
 - b) fylkeskommuner,
 - c) kommuner,
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold inkludert ny seksjonseier eller leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (6) Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Boligsameiet Apalløkka.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenhetene kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som montering av antenner, varmepumper, sol- og vindskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på veranda, innglassing av veranda, boblebad, badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse eller utvidelse av plattinger, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

4. Elektriske fremkomstmidler

4-1 Lading

(1) Det er ikke tillatt å lade elektriske fremkomstmidler fra stikkontakter i sameiets fellesareal, herunder boder og garasjer.

(2) Sameiet har egen avtale om leie av ladeanlegg for elbiler. Avtalen legger til rette for at den enkelte seksjonseier kan abonnere på ladeboks og strømvavtale som bekostes av den enkelte.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. 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.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Hvis seksjonseier oppdager en skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om at bruksenheten har fått skadedyr, eller uønskede insekter som for eksempel skjeggkre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til dette kapittelet i vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Følgende utgifter ved den felles drift av eiendommen skal utlignes likt på de 86 sameierseksjonene:

- Garasjer
- Uteareal med installasjoner og lekeområde
- Inngangsparti m/trappeoppganger og boder
- Kjeller m/boder, tilfluktsrom og fellesarealer
- Sjøppelboder
- Elektriske avgifter i fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Grunnpakke TV/internett
- Styregodtgjørelse
- Tømming av container
- Renovasjonsutgifter



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

- Regnskapsførerhonorar
- Bankgebyr
- Småutgifter
- Hageartikler
- Diverse forbruksvarer
- Egenandel ved forsikringssaker
- Tekniske anlegg

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller leietakerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller leietakerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter endt periode.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, møteform og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



5532 Boligsameiet Apalløkka -
VEDTEKTER

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



ORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET APALLØKKA

Vedtatt på ordinært sameiermøte 24.04.1976

Siste endret på ordinært årsmøte XX.03.2023

I samsvar med punkt 3-2 i boligsameiets vedtekter er disse ordensregler fastsatt:

1. INNLEDNING

- Alle beboere skal følge bestemmelsene i ordensreglene.
- Ordensreglene skal sikre orden, ro og et hyggelig bomiljø i sameiet.
- Leilighetene og omkringliggende områder skal brukes på en slik måte at det ikke sjenerer andre eller volder skade på eiendommen.
- Beboerne skal medvirke til at boligsameiets fellesarealer, ganger, trapper, indre veier mv. til enhver tid holdes i orden.

2. KOMMUNIKASJON OG INFORMASJON

- Vibbo er sameiets primære kommunikasjonskanal (vibbo.no/5532).
- Eiere og beboere er ansvarlig for å holde seg orientert med den informasjon som er tilgjengelig og gis via Vibbo.
- Ved utleie er eier ansvarlig for å videreformidle informasjon fra **styret** til leietaker og er ansvarlig for oppfølging av egen bolig uavhengig av om boligen er leid ut eller står tom.
- Leietakere kan legges til på Vibbo av leietaker selv, eller inviteres av utleier.

3. PARKERING

- Parkering eller unødvendig kjøring av motorkjøretøyer på sameiets indre veier er forbudt.
- All parkering skal skje på de plasser som er avsatt til dette formål og parkering av tilhengere og uregistrerte kjøretøy på sameiets område er forbudt.
- Beboerne plikter å gjøre dette kjent for besøkende.

4. GARASJEANLEGG

- Den enkelte biloppstillingsplass kan brukes til å oppbevare ekstra bilhjul, takboks, sykler og lignende gjenstander dersom dette ikke er brannfarlig. Garasjeplasser skal ellers ikke brukes til opplag av gjenstander, på grunn av brannfare.
- Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil eller reparasjoner i garasjeanlegget. Det kan imidlertid foretas støvsuging og mindre ettersyn av bilene.
- Det er forbudt å kaste husholdningsavfall i beholdere for brannfarlig avfall som er plassert i garasjene.
- Sykkelboden er for sykler som jevnlig benyttes, lagring utenfor sesongen tillates. Sykler som ikke er i bruk lagres i egen bod/parkeringsplass.
- Ved årlig vask eller andre arbeider i garasjeanlegget skal bla. kjøretøy, hengere og sykler fjernes slik at disse ikke er til hinder for arbeidene.

5. ELEKTRISKE FREMKOMSTMIDLER

- Sameiet har ladeanlegg for elbiler og ladbar hybridbiler i garasjeanlegget.



- Det er forbudt å lade elbil, ladbare hybridbiler i vanlig stikkontakt på grunn av brannfare.
- Det er forbudt å lade el-sykler, el-sparkesykler ol. i sameiets fellesareal, herunder boder og garasjer.

6. UTEOMRÅDER

- Grøntanlegget kan brukes av beboerne til fritidsaktiviteter.
- Utvendig vask av bil kan foretas på utendørsparkeringsplass, men lengst unna bygningen.
- Bilvask samt bruk av tørkeplasser og bankestativer er ikke tillatt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

7. VERANDAER

- Lufting eller tørking av tøy må ikke skje i høyde over rekkverket.
- Åpen grilling med kull eller engangsgriller er ikke tillatt på grunn av brannfare. Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Tepper og matter mv. må ikke ristes eller bankes fra veranda eller vindu.
- Glass i runde åpninger i endegavler skal være fargeløst – enten klart eller matt, eventuelt ruglet.
- Det er kun tillatt å sette opp markise med fargekode Sandatex 217.
- Blomsterkasser på utsiden av bygningen er ikke tillatt.

8. INNGANG/TRAPPER

- Inngangsdørene til oppgangene, kjeller, garasje og bodganger skal alltid være låst.
- Bod ved hovedinngang skal normalt benyttes til leker og lekeutstyr og sykler til barn i barnehagealder. Bodene skal holdes ryddig til enhver tid.
- Barnevogner kan stå i gangen foran oppslagstavlene.
- Sykler til barn i skolealder og voksne skal plasseres i sykkelstativ utenfor oppgangene, i sykkelbodene eller på biloppstillingsplasser.
- Postkasse- og ringetablåskilt skal være av fastsatt type.
- Det er ikke tillatt å lagre andre gjenstander i oppgangene, da disse også fungerer som rømningsveier. Ganger og trapper skal til enhver tid holdes ryddig.

9. LEILIGHETSDØRER

- Leilighetsdørenes overflate skal holdes hel og det skal ikke festes skilt eller annet med spiker, skruer eller annet som bryter dørens overflate da dette også forringer dørens isolasjonsevne ved brann.
- Eventuell montering av kodelås skal være av typen Yale Doorman, børstet stål.

10. RO/ORDEN

- Mandag til fredag skal det være ro i leilighetene i tidsrommet kl 2000-0700. Det samme gjelder i tidsrommet lørdag kl 1600 til mandag kl 0700. Med ro menes fravær av boring, hamring, banking, høy musikk osv.
- Støyende oppussing og vedlikehold med pigging, vedvarende boring og lignende kan bare utføres mandag – fredag kl 0800 – 1600. Styret og beboere skal varsles på Vibbo om slike arbeider minimum to dager før oppstart, og i arbeidenes omfang og fremdriftsplan skal informeres om. Ved forsinkelser eller endringer i arbeidene skal dette oppdateres om på Vibbo.

11. OPPUSSING/RENOVERING



- Byggematerialer skal ikke oppbevares i fellesarealer uten godkjenning fra styret.
- Avfall fra oppussingsarbeid og emballasje fra møbler og innredning skal leveres til gjenbruksstasjon. Dersom arbeidene medfører tilgrising av fellesarealer, må oppdragsgiver sørge for rengjøring.
- Avtrekk i leilighetene skal tildekkes ved oppussing.
- Håndverkeres biler skal parkeres på sameiets parkeringsplasser eller i gaten, ikke på plener eller interne veier.
- Det er ikke tillatt å legge helstøpt gulv i oppholds- og soverom uten lyddempende underlag på grunn av at det leder støy til andre boliger.

12. AVFALL

- Husholdningsavfall skal kildesorteres i tråd med Oslo kommunes retningslinjer. Restavfall, plast og matavfall kastes i samme container med dobbel knute på posen. Papp og papir kastes i egen container og skal flatpakkes/kuttet. Alt annet avfall leveres til returpunkt eller gjenvinningsstasjon i tråd med kommunens retningslinjer.
- Containerne må ikke overfylles og lokkene må være godt tilsluttet for å unngå skadedyr.

13. BAD OG AVLØPSANLEGG

- Sameiets avløpsanlegg er rehabilitert og fallet på rørene kan være noe dårlig. Derfor kan det være lurt å trekke ned en ekstra gang innimellom.
- Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i avløpet.
- Avløpet kan renses med Mudin avløpsåpner. Plumbo skal ikke brukes i avløpet.
- Dusjing direkte på originale badegulv er ikke tillatt. Det skal være dusjkabinett frem til bad renoveres med ny membran.

14. DYREHOLD

- Beboer har meldeplikt til styret ved anskaffelse av familiedyr.
- Dyr som er eller kan være til sjenanse for andre beboere, kan styret kreve fjernet fra sameiet.
- Hunder skal leies i bånd, og skal ikke forlates av eier på sameiets område.
- Hunder skal ikke urinere på sameiets eiendom. Dyreekskrementer på området skal fjernes av dyreeier.
- Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre personer, gjenstander, eiendom eller andre dyr.

15. RADIO- OG TV-ANTENNER

- Montering av antenner på tak og fasader er forbudt.

16. NØKLER

- Ved tap av nøkler som medfører låsbytte i bygningene er den enkelte beboer økonomisk ansvarlig.
- Styret skal kontaktes av eier ved behov for ekstra nøkler til hoveddører og garasje.

17. FORING AV DYR

- På grunn av fugle- og rotteplage i bydelen, er det ikke tillatt å legge ut brødmatt og lignende på bakken. Rotter og andre skadedyr tar for seg av samme matfat.

18. ILDSTED



- Avtrekksviften for ildstedet skal til enhver tid kjøres på minimum laveste hastighet. Da forhindres røyklukt i leiligheten og fastrusting av deler i viften.

19. VENTILASJON

- Alle må sørge for nok luft inn i boligen ved å ha vindus- og veggventiler åpne. Dette vil motvirke at lukt spres mellom boliger.
- Det er ikke tillatt å koble motorisert vifte på felles ventilasjonsanlegg.

20. FELLESROM

- Lager i kjeller i blokk 1 mellom inngangsrrom og verksted, kan benyttes til korttidslagring (inntil 1 år) av møbler/utstyr, etter nærmere avtale og regler fastsatt av styret. Alle eiendeler må være merket med dato for plassering, eiers navn og telefonnummer.
- Verksted i kjeller i blokk 1 kan bare benyttes av beboere i sameiet. Det er påbudt med opplæring før bruk og kontrakt om ansvar og bruk skal inngås med styret for å få tilgang. Styret fører oversikt over nøkkelnehavere.
- Regler for bruk av øvrig fellesarealer i kjelleren i 1A settes av styret og er tilgjengelig på Vibbo.

21. KLAGER

- Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og sendes til styret via Vibbo.



TILBUD BALKONGINNGLOSSING

Utarbeidet av:

Lumon Norge AS
for
Boligsameiet Apalløkka

Tilbudsdato: 31.01.2023

Vedlegg 4

Lumon Norge AS
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Org.nr 981 888 863

44 av 57

Mona Jørgensen
Tilbudsmarkering
Regionale tilbud til balkonginnglassing 31.01.23.pdf
Mobil: 954 38 110
mona.jorgensen@lumon.com

1



INNHOLDFORTEGNELSE

	Side
1. KONTAKTINFORMASJON	2
2. BALKONGINNGLASSING	3
2.1 Teknisk beskrivelse	3
2.2 Generelle bestemmelser	4
3. PRISER	4
4. GENERELLE RAMMEBETINGELSER	6
4.1 Betalingsbetingelser	6
4.2 Leveringsbetingelser	6

1. KONTAKTINFORMASJON

Deres kontakt i Lumon Norge AS: Mona Jørgensen og Jens Eriksen	Vår kontakt:
Lumon Norge AS Hvamsvingen 7 2013 Skjetten Tlf. Mona: 954 38 110 Tlf. Jens: 971 66 592 E-post: mona.jorgensen@lumon.com jens.eriksen@lumon.com	Haakon Langaas Lageng Telefon: 997 90 091 E-post: haakon@lageng.no



2. BALKONGINNGLASSING

2.1 Teknisk beskrivelse

Balkong innglassingen består av to horisontale aluminiumprofiler som er festet i balkongens tak- og rekkverks-, eller gulvkonstruksjon. I profilene er det med separate mekanismer festet et herdet glass som kan skyves og svinges.

Glassene er laget av 6, 8 eller 10 mm herdet glass. Tykkelsen på glasset velges ut ifra tabellen over anbefalte glasstørrelser i det enkelte tilfelle. Herdet glass trenger høy belastning for å gå i stykker. Dersom glasset går i stykker smuldrer det opp i små biter, uten skarpe kanter, og det innebærer derfor ingen større risiko for skade.

Glassene festes i glasslister av aluminium i øvre og nedre kant. Innfestingen av glassene i glasslistene sikres med rustfrie nagler. I øvre og nedre glasslist monteres det i hver bevegelige glass et gangjern og en styreenhet.

Det første glasset åpnes ved hjelp av et håndtak, og kan låses i ventilasjonsstilling. De andre glassene kan skyves etter og åpnes. Ved åpning låser gangjernene seg i hverandre. Innglassingen kan på den måten åpnes helt. På L- og U-balkonger kan glassene skyves rundt hjørner på +90°, +135°...+225°.

Glassrutene i balkonginnglassing er gjennomsiktige, slik at husets fasade ikke endrer seg i nevneverdig grad. Massefargede og sandblåste glass kan også leveres.

Over- og underprofilene er polyesterpulverlakkerte. Fargene på profilene er:

- hvit RAL 9016
- grå RAL 9006
- mørk grå RAL 7024
- andre RAL-farger og eloksering kan spesialbestilles

Plastkomponentene er grå.

Overprofilen monteres direkte i tak eller ved hjelp av en egen justeringsprofil. Underprofilen festes direkte i gulvkonstruksjonen. Ved innfesting benyttes rustfritt festemateriell.

I mellomrommet mellom glasset og veggen benyttes silikontetting, eller aluminiumslist.

Primært har alle glassene fastmonterte plisségardiner i hvit eller grå, men dette kan velges bort og eventuelt bestilles på et senere tidspunkt. OBS! Da gjelder andre priser.



2.2 Generelle bestemmelser

Ventilasjon

Mellomrommet på 1-3 mm mellom glassene vil dekkes av transparente vinterlister. Balkongen ventileres gjennom de 2 øvre profilene. Innglassingens første glass kan åpnes i ventilasjonsstilling.

VIKTIG! Balkongen må kunne ventileres for at konstruksjonen skal kunne tørke og for at den skal holde seg i god stand.

Tetthet

Lumon balkonginnglassing er vind- og værbeskyttet. Under visse værforhold kan det komme vann og snø inn på balkongen.

Varmeisolerende evne

Balkonginnglassingssystemet er basert på uisolerte aluminiumprofiler og glass. En innglasset balkong er ikke et varmt rom, og den har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom. Den varmeisolerende kappen flyttes ikke, men forblir på samme sted også etter innglassingen.

Støyreduksjon

Lumon balkonginnglassing reduserer støy med cirka 8-12 db.

Rengjøring

Inn- og utsiden av glassene kan trygt og enkelt rengjøres fra balkongen, da glassene svinger inn på balkongen ved åpning.

Produksjon

Lumon balkonginnglassing produseres individuelt etter balkongens mål.

Myndighetenes bestemmelser

Det må utredes på forhånd hvilke krav myndighetene på stedet setter til innglassingen. Innglassingen fører bare til mindre endringer i husets fasade, fordi den kan lages av gjennomsiktig glass uten vertikale profiler.

3 PRISER

Nedenfor følger en estimert prisoversikt på de forskjellige balkongene, dette er å forstå veiledende priser før rabatt ved samlet interesseliste. Det vil bli gitt rabatt etter følgende fordeling, Dette gjelder kun ved første og eventuelt andre innsalgsrunde.

1 – 4 balkonger	3%
5 – 10 balkonger	5%
11 – eller flere	8%



Priser på ulike balkongløsninger:

Dette tilbudet baseres på oppmåling av 1 balkong. Balkongene til hver av interessentene må måles opp på samme måte, og prisene kan derfor variere.

Priser tilknyttet byggesøknad:

Priser tilknyttet byggesøknad mot Plan- og bygg i Oslo kommune kommer ved siden av. Det samme gjør kostnadene Lumon har mot TM Byggtøk ifbm. prosjekteringen. Kostnadene faktureres Boligsameiet Apalløkka direkte.

4 GENERELLE RAMMEBETINGELSER

4.1 Betalingsbetingelser

50 % ved bestilling
50 % etter levering
Netto per 10 dager

4.2 Generelle betingelser

- Frakt og montering er inkludert.
- Produksjonstid ca. 6-8 uker etter bestilling, montering utføres etter nærmere avtale.
- Tegninger og prosjektering samt statiske beregninger inngår i tilbud.
- Tilleggsarbeid faktureres med kr 790,- eks. mva. pr time.
- Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.

Vi håper tilbudet er av interesse og vi ser frem til å høre fra dere. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller andre spørsmål, ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen

Mona Jørgensen
Region Manager
Tlf. 954 38 110
Mona.jorgensen@lumon.com

Jens Eriksen
Region Manager
Tlf. 971 66 592
jens.eriksen@lumon.com

Vedlegg 5 til sak 6. Frivillig innglassing av balkonger



Vedlegg 6 til sak 6. Frivillig innglassing av balkonger





Innstilling av kandidater

Marta som er medlem av valgkomiteen er gift med Jonas som har stilt til valg som tillitsvalgt i sameiet. Valgkomiteen har et bevisst forhold til habilitet. Komiteen vil, uavhengig av hvem den består av, i større eller mindre grad ha relasjoner til personer som stiller til valg i sameiet. Komiteen mener, uavhengig av relasjonen mellom Jonas og Marta, at Jonas er den beste kandidaten til vervet komiteen har innstilt ham til. Vi viser videre til begrunnelse under.

Styreleder (1 år)

Kandidater:

Ida Frederikke Prestårhus

Komiteens innstilling:

Ida Frederikke Prestårhus

Begrunnelse: Ida har igjennom sin rolle som styreleder de siste tre årene initiert en rekke prosjekter i sameiet, og ledet prosjektene på en svært god måte. Hennes engasjement i bomiljøet og hennes ønske om å forvalte verdiene på en lønnsom og effektiv måte, har bidratt til mange positive endringer de siste årene. Ved å fortsette som styreleder i kommende styreperiode, har hun også mulighet til å bidra i fullførelsen av den pågående reklamasjonssaken mot TT-teknikk.

Styremedlem (2 år)

Kandidater:

Jonas Lind Asgedom

Birger Solvang

Komiteens innstilling:

Jonas Lind Asgedom

Begrunnelse: Etter ett år som varamedlem, ønsker Jonas å engasjere seg ytterligere i styret. Valgkomiteen vurderer at det er spesielt positivt at Jonas har fått innsikt i det pågående og kommende styrearbeidet gjennom sitt år som varamedlem, og mener han således har særdeles gode forutsetninger for å bli en god ressurs som styremedlem. Hans erfaring innenfor prosjektledelse og evne til å se detaljer, så vel som det store bildet, blir et godt supplement til styret og er kvaliteter som styret trenger.

Styremedlem (2 år)

Kandidater:

Jonas Lind Asgedom

Birger Solvang

Komiteens innstilling:

Birger Solvang

Begrunnelse: Birger har sittet to år som styremedlem allerede, og hans bidrag har vært betydelig. Han er engasjert, tilgjengelig, har mye erfaring fra styrearbeid fra tidligere og kompetanse som er viktig for sameiet. Da styret de siste årene har tatt på seg mange prosjekter av ulike størrelser, er det viktig å sikre en viss kontinuitet i styret slik at prosjektene kommer i havn og at man kan dra nytte av erfaringene. Det er derfor gledelig at Birger ønsker å fortsette å engasjere seg i styrets arbeid i tiden fremover.

Varamedlem (1 år):

Kandidater:



Harald Hyseth Østlund
Bjørge Christensen
Jonas Lind Asgedom

Komiteens innstilling:

Bjørge Christensen

Begrunnelse: Med Bjørge's mangeårige engasjement i sameiets styrearbeid, er hun en ressursbank uten like med hennes unike kjennskap til sameiets historikk. Vi er derfor takknemlige for hennes ønske om å stille til gjenvalg i enda en periode.

Varamedlem (1 år)

Kandidater:

Harald Hyseth Østlund
Bjørge Christensen
Jonas Lind Asgedom

Komiteens innstilling:

Harald Hyseth Østlund:

Begrunnelse: Harald har ikke vært engasjert i styret tidligere, og er således er kjærkomment tilskudd. Han er elektroingeniør, hvilket kan være nyttig kompetanse å ha i styret. Han er glad i prosjekter og i å samarbeide om å finne gode løsninger til det beste for sameiet, samt at han uttrykker et engasjement for å bidra til å gjøre sameiet vårt enda bedre.

Valgkomiteen (1 år)

Kandidater:

Marta Lind Asgedom
Kristin Runar

Komiteens innstilling:

Marta Lind Asgedom og Kristin Runar

Begrunnelse: Marta og Kristin har vært i valgkomiteen de to siste årene, og er interessert i at sameiet har et velfungerende styre. De stiller gjerne til gjenvalg for å fortsette å bidra inn i valgprosessen i neste styreperiode.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.04.23

Selskapsnummer: 5532 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Apalløkka

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Hernandez og Gunnhild S. Haukaas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Reviderte vedtekter

Endring av sameiets vedtekter vedtas.

For

Mot

Sak 5 Reviderte Husordensregler

Årsmøtet vedtar styrets oppdatering og endringer av sameiets ordensregler.

For

Mot

Sak 6 Frivillig innglassing av balkonger

Årsmøtet ber styret utrede mulighetene for innglassing av store verandaer. Så lenge innglassing og nødvendige regler knyttet til et slikt tiltak ikke er i konflikt med andre tungtveiende hensyn, skal styret igangsette søknad om fasadeendring til Oslo kommune.

For

Mot

Sak 7 Nøkkelfri adkomst med Obos-nøkkelen

Årsmøtet ber styret om å iverksette bestilling av nøkkelfri adkomst fra Obos på alle oppgangsdører.

For

Mot

Sak 8 Etablere soner for nyttevekster

Årsmøtet vedtar etablering av soner for frukttrær, bærbusker og grønnsakshage. Grønntkomiteen i samråd med styret gis mandat til å beslutte hvor det er mest hensiktsmessig å plassere disse sonene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230 000 kroner.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ida Frederikke Prestårhus

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Birger Solvang
 Jonas Lind Asgedom

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørg Christensen
 Harald Hyseth Østlund
 Jonas Lind Asgedom

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Kristin Runar
 Marta Lind Asgedom

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.