

Til seksjonseierne i Borghaven Sameiet

Velkommen til sameiermøte.

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

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Borghaven Sameiet
avholdes lokalene til White Light Studios i bakgården
tirsdag 1. mars 2016 kl. 18.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppføring av trapp på utsiden av bygningen. Fasadeendring. Forslag fra eier.
- B) Kameraovervåking i garasje. Forslag fra beboer.
- C) Bytte av TV- og internettleverandør. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.02.2016
Styret i Borghaven Sameiet

Daniel Michel Jørgensen/s/

Øystein Ertresvåg/s/

Anniken Krekling/s/

John Erik Pope/s/

Torgil Stålberg/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Daniel Michel Jørgensen	2015-2016
Styremedlem	Øystein Ertresvåg	2015-2017
Styremedlem	Anniken Krekling	2014-2016
Styremedlem	John Erik Pope	2015-2017
Styremedlem	Torgil Stålberg	2015-2016
Varamedlem	Tuva Sverdstad Eikås	2015-2016

Valgkomiteen

Marius Bjerknæs	2015-2016
Martin Halvorsen	2015-2016
Lars Sandve	2015-2016

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

Generelle opplysninger om Borghaven Sameiet

Sameiet består av 141 seksjoner.

Borghaven Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 456 256, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Eiriksgate 8-18.

Gårdsnummer 231 og bruksnummer 619

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borghaven Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

E-post henvendelser

- Sendt fom 01.03.2015 tom 30.01.2016: 1205
- Mottatt fom 01.03.2015 tom 30.01.2016: 1707

Oppussing av oppganger

- Oppgang 16 er pusset opp
- Oppgang 8, 10, 12 og 14 tas i år, med mindre vi må bruke penger sperring av bakgård eller annet prosjekt som må prioriteres

Felleskostnader har blitt regulert i tråd med KPI

Søppel (stor/lite)

Lite:

- Hengt opp informasjon på flere språk i oppgangene.
- Renovasjonsetaten har gått dør til dør og informert.
- Etter at vi opplevde hyppig hensetting av søppel i fellesområdene i sommer, har dette problemet blitt mindre. Usikkert om dette er pga. ovennevnte tiltak. Muligens sesongvariasjon?

Stort:

- Samme tiltak som for vanlig søppel
- Fjernet en del under dugnad
- Vaktmester fjerner ukentlig storsøppel, styret har forbedret rutiner for å melde fra til vaktmester.
- Vi bestiller storsøppel-kontainer 4 ganger i år hvorav 2 er i forbindelse med dugnad (vår/høst).
- Hensetting ute ser ut til å ha blitt redusert, men er fortsatt et problem inne.

Sperring av bakgård

- Styret har kartlagt hva status i prosjektet er
- Etablert samarbeid med nabo-sameiet
- Vi har sendt søknad til PBE for å avdekke om det er mulighet for å fortsette prosjektet. Vi avventer svar i skrivende stund.
- Det er en heftelse ved reguleringen av tomte som sier at bakgården skal være åpen for fri tilgang for allmennheten. Dette fordi bakgården var et av få friområder i nabolaget når tomte sist ble omregulert. I søknaden viser vi til nye friområder i nærheten som kan avlaste bakgården vår og derfor rettferdiggjøre sletting av heftelsen.

Dugnader

- Godt oppmøte til dugnadene, takk for innsatsen :)
- Styret tar imot innspill til ting som bør gjøres under dugnaden.
- Styret sørger for at høytrykksspylere er i orden neste dugnad.
- Vi oljet takterrassen i fjor. Bør beises i år.

Vifter på taket

- Det er bestilt vedlikehold av viftene på taket i oppgang 18, etter flere meldinger om defekte avsug på kjøkken og bad.
- «Viftehuset» må demonteres og bygges om for at vedlikeholdsfirmaet skal få enkel og effektiv tilgang til viftene. Derfor tar vedlikeholdet noe lengre tid i år. Til gjengjeld vil det være enklere å gjøre vedlikehold i fremtiden.

Uønsket adferd i undergangen mellom 12 og 8/10

- Tilkalling av Securitas og montering av falske overvåkningskameraer er forsøkt.
- Aktive beboere har snakket til de som henger i undergangen.

Basert på styrets observasjoner har problemet blitt mindre. Sannsynligvis har våre egne beboeres innsats hjulpet mest. Takk til de det gjelder :)

Parkering i bakgården

Det er viktig å holde innkjørselen åpen for at:

- Utrykningskjøretøyer skal ha lett tilgang
 - Renovasjonsetaten skal ha lett tilgang
 - Av- og pålessing skal være mulig
 - Unngå at folk ser på bakgården som en parkeringsplass
- Styret har derfor aktivt sendt advarsler og bestilt borttauing.

Innbrudd i bodområdene

- Det er montert beslag på dørene
- Nøkkelsperring:
 - De fleste har registrert nøklene sine. Vi gjennomfører siste purrerunde nå, ca 5 leiligheter gjenstår
 - Vi har sperret et stort antall nøkler som var registrert på leilighetene, men som beboere ikke var i besittelse av

Sprekker i leiligheter

- Det er registrert sprekker i flere leiligheter og i bygget ellers.
- Fagfolk (OPAK) har vært og sett på problemet, og levert rapport.
- Torgil orienterer nærmere

Inntrengning av vann

- Det er registrert inntrengning av vann i et par leiligheter
- Fagfolk(OPAK) har vært og sett på problemet, ifølge deres rapport trenger vannet inn mellom betongelementene (balkonggulvet og selve bygget).
- Styret sørger for at glippene mellom betongelementene blir fylt (mykfuging) i løpet av første kvartal.
- De øverste leilighetene i første omgang, da disse er mest utsatt.
- For øvrig er det viktig at balkonger holdes rene og ryddige slik at vann renner av effektivt.

Nye matter

- Nye dørmatter er bestilt og blir montert i løpet av mars
- Hindre at grus og annet kommer inn i bygget. Viktig for at heisen ikke skal bli ødelagt.

Runde med brannverntips i desember

- Det ble delt ut ca 140 sikkerhetsposer.

Juletefest

- Godt oppmøte og god stemning

Forsikring

- Byttet fra OBOS til Gjensidige, reduserte forsikringspremien ca. 120.000,-

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 4 063 615 i henhold til budsjett, dog noe høyere enn da vi ikke budsjetterer med dugnadsgebyr.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra utleie av noderom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3 985 310 i henhold til budsjett og det er ingen særlige avvik å kommentere.

Resultat

Årets resultat på kr 91 731 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 1 153 466 og vi anser sameiets økonomi som bra. Arbeidskapitalen har de siste årene blitt styrket og styret utøver god kostnadskontroll.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til større vedlikehold som omfatter videre oppussing av oppganger. Styret har budsjettert med kr 30 000 til etablering av større blomsterbed og asfaltering i bakgård.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringsavtalen er reforhandlet og sameiet får en reduksjon av premie på ca kr 120 000.

Lån

Borghaven Sameiet har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.16.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 08.02.2016
Styret i Borghaven Sameiet

Daniel Michel Jørgensen/s/

Øystein Ertresvåg/s/

Anniken Krekling/s/

John Erik Pope/s/

Torgil Stålberg/s/

Til sameiermøtet i Sameiet Borghaven

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Borghaven , som viser et overskudd på kr 91 731. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Borghaven per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

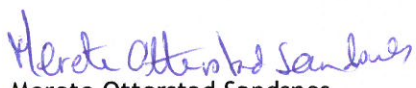
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. februar 2016

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 038 452	4 055 802	3 974 000	4 053 000
Andre inntekter	3	25 163	59 526	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 063 615	4 115 328	3 999 000	4 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-29 610	-30 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-210 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-18 735	-9 936	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 873	-141 293	-146 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-47 841	-12 520	-15 000	-45 000
Kontingenter		-500	0	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-762 852	-507 979	-720 000	-835 000
Forsikringer		-350 653	-406 140	-410 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-549 372	-464 919	-551 000	-559 000
Energi/fyring	10	-842 526	-732 678	-840 000	-860 000
Kabel-/TV-anlegg		-412 593	-412 750	-425 000	-425 000
Andre driftskostnader	11	-603 346	-537 183	-623 000	-647 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 985 310	-3 465 008	-3 980 000	-4 072 500
DRIFTSRESULTAT		78 305	650 320	19 000	5 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 504	19 159	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-78	-633	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 426	18 527	5 000	10 000
ÅRSRESULTAT		91 731	668 847	24 000	15 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		91 731	688 847		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		279	15 024
Kortsiktige fordringer	14	28 291	162 878
Driftskonto OBOS-banken		304 537	380 191
Sparekonto OBOS-banken		985 795	873 795
SUM OMLØPSMIDLER		1 318 902	1 431 888
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 318 902	1 431 888
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 153 466	1 061 735
SUM EGENKAPITAL		1 153 466	1 061 735
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 188	100 316
Leverandørgjeld		91 248	269 836
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 436	370 153
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 318 902	1 431 888
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2016
Styret i Borghaven Sameiet

Daniel Michel Jørgensen/s/ Øystein Ertresvåg/s/ Anniken Krekling/s/

John Erik Pope/s/ Torgil Stålberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	10 800
Garasjeleie	149 400
Felleskostnader	3 386 544
Dugnad	69 900
Strøm/lys	200
Kabel-TV	427 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 043 852

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 038 452

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	25 000
Korrigeringer på reskontro	163
SUM ANDRE INNTEKTER	25 163

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar) -31 020

SUM PERSONALKOSTNADER -31 020

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 2014/2015, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 735.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS -30 767

OBOS Eiendomsforvaltning AS -17 074

SUM KONSULENTHONORAR -47 841

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

CSC Media AS -18 638

Folie-Design AS -21 563

Oslo Malermesterforetning AS -200 323

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -240 524

Drift/vedlikehold bygninger -14 153

Drift/vedlikehold VVS -19 360

Drift/vedlikehold elektro -26 822

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 172

Drift/vedlikehold heisanlegg -265 268

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -50 710

Drift/vedlikehold brannsikring -11 230

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -42 194

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -90 298

Kostnader dugnader -123

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -762 852

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -337 365

Renovasjonsavgift -212 006

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -549 372

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 092
Fjernvarme	-737 434
SUM ENERGI / FYRING	-842 526

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 349
Skadedyrarbeid	-8 361
Driftsmateriell	-3 335
Lyspærer og sikringer	-8 189
Vaktmestertjenester	-255 105
Vakthold	-113 165
Renhold ved firmaer	-155 105
Andre fremmede tjenester (nettside, HMS-modul)	-2 324
Trykksaker	-4 569
HMS-kurs	-2 100
Andre kontorkostnader	-1 219
Porto	-14 963
Vedlikehold gressklipper	-3 225
Bankgebyr	-3 598
Velferdskostnader	-4 740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-603 346

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 000
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
SUM FINANSINNEKTER	13 504

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-78

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	28 291
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 291

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppføring av trapp på utsiden av bygningen. Fasadeendring.

Forslag fra Ståle Kristoffersen

Jeg eier en leilighet i 6. etasje i Eiriks gate 18. Med leiligheten følger det en terrasse, hvor det per i dag kun er tilgang fra den felles trappeoppgangen. Jeg ønsker å bygge en trapp opp på utsiden av bygningen fra min egen balkong.

Da dette er en endring av byggets fasade, kreves det godkjenning på sameiermøtet.

Etter rådføring med arkitektkontoret som tegnet den opprinnelige bygningen om hvordan det best burde gjøres for å minske eventuell sjenanse for andre har de tegnet opp en trapp som vist i vedlegget. Jeg har også lagt ved noen innklipp av den i kartet for å lettere skjønne hvor den er.

Jeg ønsker å få godkjenning til å gå videre med denne saken, hvor jeg selv vil ta alle kostnader i forbindelse med søknader, konstruksjon og oppføring.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at seksjonseier kan oppføre en trapp fra balkong utenfor seksjonen til takterrasse som vist på vedlagte tegninger. Alle kostnader knyttet til tiltaket bæres av seksjonseier.

Plantegning følger vedlagt. Dette blir også vist på årsmøtet.

Styrets innstilling:

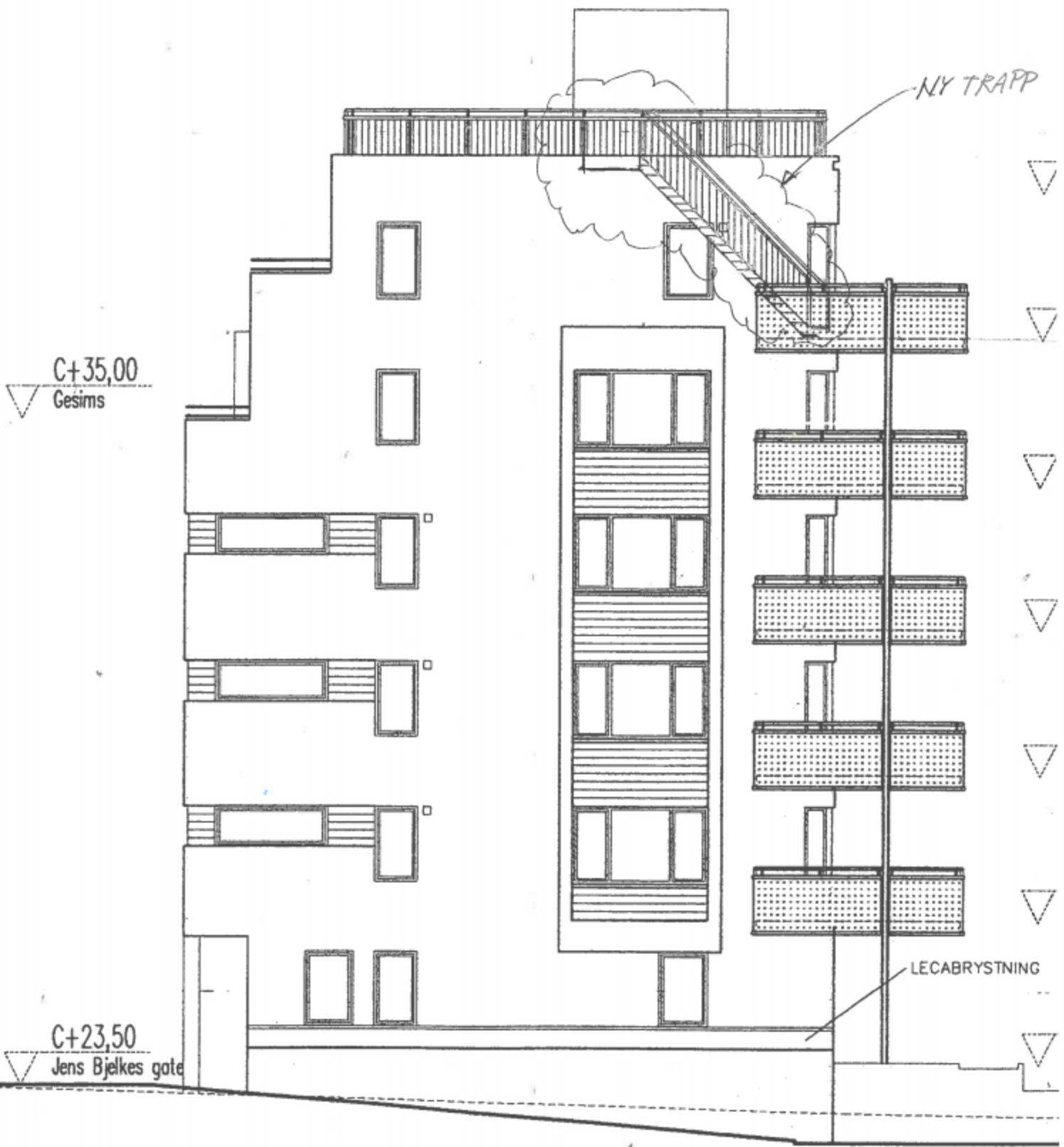
Trappen skal oppføres i samsvar med vedlagte tegninger. Seksjonseier skal benytte seg av profesjonelle håndverkere. Søknad og dokumentasjon på at tiltaket er i henhold til lovverk skal fremlegges styret før eventuell oversendelse til Plan og Bygningsetaten.

Godkjenning av tiltaket skal fremlegges styret.

Ferdigstillelserklæring skal fremlegges styret når tiltaket er gjennomført.

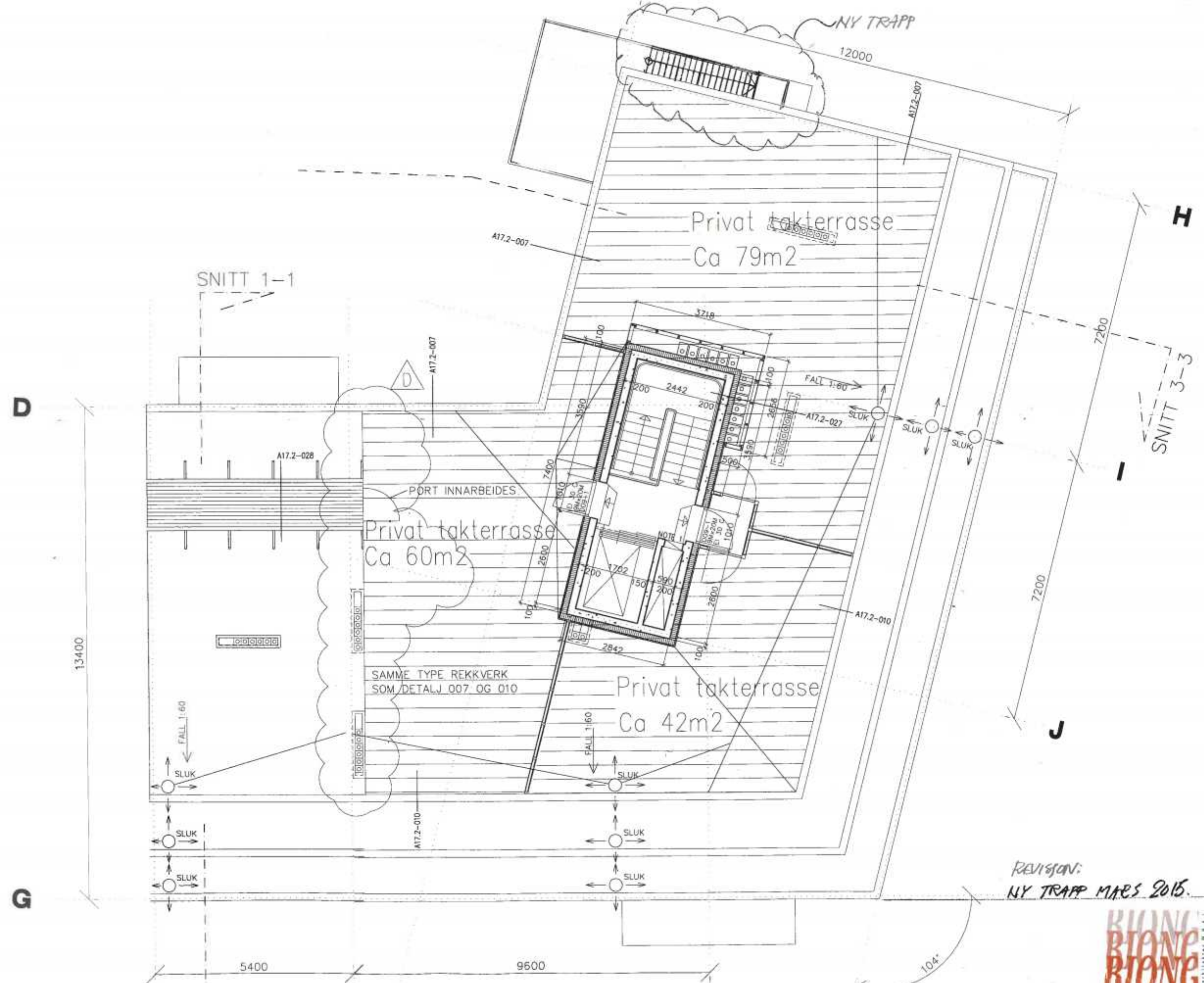
Vedlikeholdet av trappen er seksjonseiers ansvar med henvisning til vedtektenes § 9.

Under disse forutsetningene, støtter styret forslaget.



NORDVEST GAVL

-UTVENDIG TRAPP FRA 6. ET-TAK - MÅL: 1:100 - 03/03/75 @HB.



NOTE 1) LUKER TIL EL-SJAKT I TRAPPEROM E
DET ER 2 STK.: 1 VED GULV OG 1 VED TAK
REF. TEIING NR.: E480-1 FRA MOELVEN ELEKTRIS AS

NO	BYTTAL	REV	AS GALT - TERRASSE ER AVSLUTTET INNEFOR SLUKER, DET ER FOR REKORP ET AVGÅR JUSTERING FRA CA. 50 TIL CA. 60CM. PORT PÅ INNHANDELS DETALJ BEHØVER PÅBYTT	REV
1	25.03.15	ME	SLUKPLASSERING INTEGRERT	43
2	08.04.15	ME	LUKES TIL EL-SJAKT INNESET, DETALJ BEHØVER PÅBYTT	43
3	08.05.15	ME	TERRASSER, DØRSØKER PÅBYTT OG KANALER	43
REV	DATA	TITTEL	REVISJONER GJØRER	KONT

TEIING NR.: A 11.4 070-1 REV: D

BORGGATA 7

ARBEIDSTEGNING



BYGGERE: BORG EIENDOMSSKAP AS

PROSJEKTUTVIKLER: SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
 SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
 PARKVEIEN 33, 0258 OSLO
 TLF: 24 11 56 56 FAX: 24 11 56 57
 SCANDINAVIAN DEVELOPMENT

PROSJEKTLEDER: Constructive DEVELOPMENT AS

TOTALENTREPRENØR: OLE K. KARLSEN ENTREPRENØR AS
 SANDAKERVEIEN 74
 POSTBOKS 63 GREFSEN, 0409 OSLO
 TLF: 21 60 98 00 FAX: 21 60 98 01
 OKK

ARCASA arkitekter AS
 SANDAKERVEIEN 23 C 8
 0408 OSLO
 TLF: 22 11 70 70 FAX: 22 11 70 80
 E: 001@arcasa.no

TEIINGSTAVEL/TITTEL: BYGGETRINN 1
 PLAN TAKTERRASSE

REVISJON:
 NY TRAPP MARS 2015.

BYGGERE
 BORG
 EIENDOMSSKAP AS

B) Kameraovervåking i garasje. Forslag fra Trond Torke.

Ift tyveri i boder det siste året så ville jeg anbefalt å sette opp overvåkningskameraer i gangene inn til bodene. Det trenger ikke nødvendigvis å kosta så veldig mye for slike kameraer. Det finnes varianter som er enkle å sette opp og som filmer / tar bilde av alt av bevegelser. Alt av opptak blir sendt trådløst gjennom wifi eller gsm til en hardisk feks. Det gjør det litt tryggere å ha saker og ting i bodene sine.

Styrets innstilling:

Saken var til behandling på ordinært sameiermøte i 2015, hvor forslaget falt i påvente av eventuell sperring av bakgård. Styret har i etterkant har gjort sikkerhetstiltak som beslag på dører og sperret en god del nøkler. Registrert innmeldte innbrudd har blitt redusert siden disse tiltakene ble gjennomført.

Styret støtter ikke forslaget. Styret har liten tillitt til effekten av slik installasjon. Det er uavklarte økonomiske, praktiske og juridiske sider ved dette forslaget.

C) Bytte av TV- og internettleverandør. Forslag fra styret.

Styret har hentet inn tilbud fra tre tv- og nettleverandører. Tilbudene inkluderer ny infrastruktur, nye digitale dekodere og router med nyeste standard.

Aktuelle avtaler er:

- Canal Digital, ingen etableringskostnad, 289,- per mnd, binding 3 år, 51 inkluderte kanaler, 15 valgfrie kanaler og 25Mbit linje inkludert, neste oppgradering linje 50Mbit 99,- per mnd.
- Viken Fiber, ingen etableringskostnad, 219,- per mnd, binding 3 år, 52 inkluderte kanaler, ingen valgfrie kanaler, 5Mbit linje, neste oppgradering linje 50Mbit 299,- per mnd.
- Get, ingen etableringskostnad, 249,- per mnd, binding 3+2 år, 20 inkluderte kanaler, 25 valgfrie kanaler, 10Mbit linje inkludert, neste oppgradering linje 30Mbit 289 per mnd.

Styrets innstilling: Canal Digital da vi mener at dette er den pakken som gir oss mest inkludert, samtidig som oppgradering til neste linjehastighet er den rimeligste.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Daniel Michel Jørgensen

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Tomas Gerhardsen

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Torgil Stålberg

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tuva Sverdstad Eikås

Thomas Hafstad

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Martin Halvorsen

I valgkomiteen for Borghaven Sameiet

Marius Bjerknæs

Martin Halvorsen

Lars Sandve

Orientering om sameiets drift

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomsservice AS
Tlf: 954 54 947 / 411 43 044 e-post: post@langrindeendom.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Bjerke Renholdstjenester AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjon nummer 141.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

Vedlikehold av det elektriske systemet

Sameiet har avtale om elektrisk installasjon og service med Centrum Elektriske AS
Telefon 22 04 48 80. Se hjemmesiden www.centrumelektriske.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vedlikehold VVS

Sameiet har avtale med Oslo og omegn Rørleggerbedrift om vedlikehold og service på røranlegg og Bjerke Ventilasjon AS på ventilasjonssystemet . Se våre nettsider for kontaktinfo.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83978938. 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 på telefon 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, kontakt vår leverandør Trygg og Sikker. Se vår hjemmeside for kontaktinformasjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Borghaven Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Borghaven Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Malt oppgang 16
2014	Malt oppgang 18
2012	Utvendig postkasser flyttet inn i oppgang
2011	Elektromekanisk låssystem Rekkverk langs sokkelen på bygningen

VEDTEKTER FOR SAMEIET BORGHAVEN

Vedtatt av sameiermøtet 20.09.04.

Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 07.04.2010 og 17.03.2014.

INNHold:

Kapittel I. Innledning

- § 1 Navn og Formål.....s. 2
- § 2 Forholdet til eierseksjonslovens. 2

Kapittel II. Sameiets organer

- § 3 Sameiermøtet.....s. 2
- § 4 Styrets. 5
- § 5 Regnskap og revisjons. 6
- § 6 Vaktmesters. 7

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

- § 7 Disposisjonsrett.....s. 7
- § 8 Benyttelse og husordens. 7
- § 9 Vedlikehold.....s. 7
- § 10 Fellesutgifters. 7
- § 11 Vedlikeholdsfonds. 7
- § 12 Ansvars. 8
- § 13 Misligholds. 8
- § 14 Utvidet panterett.....s. 8
- § 15 Garasjeplasser.....s. 9

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Borghaven med forretningsadresse i Oslo kommune. Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnr. 231, bruksnr. 619, i Oslo kommune, og består foruten boligseksjoner av 1 samleseksjon for garasjeanlegg. Garasjeeksjonen er organisert som et sameie etter sameieloven, og i tillegg til nærværende vedtekter gjelder også egne, separate vedtekter for garasjeanlegget. Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 2

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Bestemmelsene i Eierseksjonsloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

KAPITTEL II. SAMEIETS ORGANER

§ 3

SAMEIERMØTET

a. Deltakelse i sameiermøter

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Hver seksjonseier har i sameiermøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Garasjesameiet har i sameiermøtet en stemme. Foruten den stemmeberettigede kan garasjesameiet sende en representant med møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

a. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Krav til innkalling og vedlegg fremgår av Eierseksjonsloven § 34.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd.

Sameiets revisor har rett til å delta i sameiermøtet med rett til å uttale seg, og skal ha kopi av innkallinger til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b.
4. foreta valg av styre og fastsette styrets og revisors godtgjørelse.

Sameiermøtet kan bare behandle saker som fremgår av innkallingen, jfr. Eierseksjonsloven § 35.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet. Protokollen skal føres og oppbevares i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 36.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

Med de unntak som følger av tredje til femte ledd i dette punkt eller av andre bestemmelser i Eierseksjonsloven, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Valg avgjøres ved absolutt flertall – det vil si at den som skal velges må ha fått mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Hvor det er flere kandidater til et verv, og ingen oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas omvalg mellom de to av kandidatene som fikk flest stemmer i første valgrunde.

Det kreves tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for å kunne fatte vedtak om de saker som fremgår av Eierseksjonsloven 30, 2. ledd, for å gi samtykke til at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig for en periode av inntil 5 år, jfr. Eierseksjonsloven § 41, 3. ledd, samt for å kunne vedta endringer i disse vedtektene, jfr. Eierseksjonsloven § 28.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 30, 3. ledd.

Tilslutning fra alle sameiere kreves også dersom vedtektenes regler om

representasjon skal endres i medhold av Eierseksjonsloven § 43, 1. ledd, siste setning.

f. Habilitet.

Ingen sameier kan delta i avstemningen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Eierseksjonsloven § 37, 2. ledd, eller etter vanlige regler. Ingen kan herunder som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Dersom det reises tvil om en sameiers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av sameiermøtet selv, om ikke vedkommende sameier selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 4 STYRET

a. Styret.

Styret skal bestå av 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det kan velges varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og hushandsmedlemmer.

Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Første gang det velges styre, settes tjenestetiden for to av styremedlemmene til ett år, deretter gjelder to års tjenestetid også for disse, slik at det hvert år skal velges to nye styremedlemmer, mens to blir sittende til neste år. Styrets leder velges for ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal suppleringskjøring skje på følgende måte:

- Dersom det er mer enn ett år igjen av funksjonstiden, skal sameiermøtet velge nytt styremedlem for den resterende del av perioden.

b. Innkalling til styremøter.

Styrelederen har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem eller eventuell forretningsfører forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. I nødvendig utstrekning, særlig ved omfattende og/eller kompliserte saker, skal det utarbeides saksforberedelse, og eventuelt forslag til vedtak.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (dvs. minst to stemmer).

Styrets oppgaver fremgår i det vesentlige av Eierseksjonsloven § 40, herunder har styret ansvar for å påse at forvaltningen av sameiet skjer i samsvar med lov, forskrift, reguleringsbestemmelser og andre offentligrettslige reguleringer, samt i henhold til sameiets vedtekter. Styret kan likevel velge å forelegge saker av prinsipiell karakter for et ekstraordinært sameiermøte, herunder saker om salg og fravikelse i medhold av Eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester, mv., i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 41.

Styret har likeledes fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige sameiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for sameierne.

e. Representasjon.

Styret representerer sameierne i medhold av Eierseksjonsloven § 43.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører er inhabil i tilfeller som nevnt i Eierseksjonsloven § 42, eller hvor dette følger av alminnelige habilitetsregler. Dersom det reises tvil om et styremedlems eller forretningsførers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av styret selv, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til Eierseksjonslovens regler jfr. § 44, og god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven.

Sameiet skal ha revisor i medhold av Eierseksjonsloven § 45. Revisor har møte- og uttalerett på sameiermøtet, jfr. § 5, bokstav b.

§ 6

VAKTMESTER

Sameiet skal ha vaktmester, som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde.

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene.

Salg og bortleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 8

BENYTTELSE OG HUSORDEN

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet.

Sameiermøtet skal fastsette Husordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie av leilighet eller garasje å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellessanleggene må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte sameiers bruk skal ikke være av slik karakter at den ikke forhindrer eller begrenser andre sameieres lovlige bruk av fellessanleggene eller –areal.

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap eller skade for sameiet. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til vaktmesteren.

I det omfang styret beslutter det, er alle sameiere forpliktet til å delta på dugnader på fellesarealene.

§ 9

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd. Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra seksjonseier.) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 10

FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken, dog slik at utgifter som alene refererer seg til garasjeseksjonen kun skal belastes denne og utgifter som alene refererer seg til boligseksjonene kun skal belastes disse.

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av sameiets utgifter som faller på vedkommende seksjon, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av sameiermøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

§ 11

VEDLIKEHOLDSFOND

Ved etableringen av sameiet er det opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal avsettes på rentebærende konto i bank, og disponeres av styret etter sameiermøtets prioriteringer.

§ 12

ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 23, 4. ledd.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 13

MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, samt eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig rette pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 14

UTVIDET PANTERETT

I tillegg til den panterett som følger direkte av Eierseksjonsloven § 25 skal Sameiet ha panterett for tap eller omkostninger Sameiet måtte bli påført i tilknytning til sameiers mislighold eller erstatningsbetingende opptreden, jfr. §§ 12 og 13 over. Slik utvidet panterett skal være begrenset oppad til kr. 50.000,-, med prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

§ 15
GARASJEPLASSER

Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleren med 83 oppmerkede plasser. Disse er skilt ut som en samleseksjon. De som har kjøpt garasje plass eier en ideell 1/83 av gnr 231, bnr. 619 og snr 141 i Oslo.

Garasjeplassene kan ikke selges ut av sameiet. De kan følge boligseksjonen ved salg eller selges internt i sameiet.

Enkelte av garasjeplassene er større da disse er tilpasset handikapede. Dersom en seksjonseier med handikapbevis eier en "vanlig" plass, må det påregnes et bytte.
Det er styret som vurderer dette.

HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 03.04.2013 og 10.03.2015.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Borghaven boligsameie.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller andre fellesområder innendørs. Selv om det er hengt opp nabovarsel må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i bygget på natten.

Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangerområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Grilling

Bruk av engangsgrill eller kulegrill på balkonger, plattinger foran leilighetene i 1. etasje og felles takterrasse er ikke tillatt.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på sameiets takterrasse, tak, fasade eller bygningens konstruksjon for øvrig. Gjelder også balkonger. Parabolantenne tillates kun etter skriftlig avtale med styret.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Det innføres en ordning for dugnadsgebyr på kr 50,- pr mnd. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.

Ved eierskifter gjøres dette opp mellom kjøper og selger direkte.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Skadedyr

Eier/beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller insekter i leiligheten. Det skal gis adgang til bruksenheten, slik at styret uhindret kan foreta inspeksjon for å konstatere om der finnes skadedyr og eventuelt hvilke omfang angrepet har. Eier er økonomisk ansvarlig for utrydding av skadedyrene. Dette gjelder også dersom skadedyrene har spredd seg til andre deler av sameiet.

Postkasseskilt

Alle seksjonseiere skal ha like postkasseskilt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper og lignende der skilt ikke er oppført iht. regleverket. Skilt kan bestilles via forretningsfører på e-post. Faktura for denne tjenesten vil bli tilsendt eier av seksjonen.

Markiser

De seksjoner som ønsker markise, må bestille denne hos Markisemannen slik at alle har lik markise. Dette gjelder både på for- og baksiden av bygningen. Styret har inngått en gunstig avtale, se hjemmeside for bilder, priser og bestillingsrutine (www.borghaven.com)

Melding av forsikringskade

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes samtidig som OBOS sin forsikringsavdeling varsles.