

## **Til seksjonseierne i Borghaven Sameiet**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 8. mars 2018 kl. 18.00 i Aktivitetshuset K1,  
Kolstadgata 1, møterom: Jason**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Borghaven Sameiet  
avholdes torsdag 8. mars 2018 kl. 18.00 i Aktivitetshuset K1, Kolstadgata 1,  
møterom: Jason

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
    - A) Valg av møteleder
    - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
    - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
    - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
  2. **ÅRSRAPPORT FOR 2017**
  
  3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2017**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
  4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
  5. **INNKOMNE FORSLAG**
    - A) Tilrettelegging for el-billading i garasje. Orienteringssak fra styret
    - B) Fullmakt til å endre innholdet i avtale om vakthold og eventuelt leverandør.  
Forslag fra Styret
    - C) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.
- Innkommet forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
    - A) Valg av styreleder for 1 år
    - B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
    - C) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
    - D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
    - E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.02.2018  
Styret i Borghaven Sameiet

John Erik Pope/s/      Thomas Borchgrevink Hafstad/s/      Daniel Michel Jørgensen/s/

Kristoffer Roheim Justad/s/      Ståle Bordal Kristoffersen/s/

# ÅRSRAPPORT FOR 2017

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

		Valgt
Leder	John Erik Pope	2017-2018
Styremedlem	Thomas Borchgrevink Hafstad	2017-2019
Styremedlem	Daniel Michel Jørgensen	2017-2018
Styremedlem	Kristoffer Roheim Justad	2017-2019
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	2017-2018
Varamedlem	Øystein Ertresvåg	2017-2018
Varamedlem	Joakim Torp	2017-2018

### Valgkomiteen

Martin Halvorsen	2017-2018
Selma Smeby Lium	2017-2018

## 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 Eiriks Gate 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**

- Avholdt 4 styremøter og 2 møter med forretningsfører
- E-poster: Mottatt ca 1300 e-poster, sendt ca 1050 e-poster
- 2 stk dugnad
- 1 stk julegrantenning
- Utbedret to leiligheter i forbindelse med setningsskader
- Utreddet risiko forbundet med videre setningsskader
- Utbedret varmekabler i alle takrenner etter hærverk
- Rens av ventilasjonsanlegget og kontroll av ventilatorhetter
- Inngått ny kollektiv internettavtale med mulighet for rabatterte TV-tilbud
- Kartlagt behov og innhentet tilbud på løsning for el-bil lading i garasjen

## Fremtidige planer

- Gjennomføre tilrettelegging av el-bil lading i garasjen
- Vask av garasjen
- Merking av parkeringsplasser
- Oppgradere takterrassen
- Bone fellesareal
- Gjennomgang av samtlige leverandøravtaler og reforhandle der dette er aktuelt
- Rengjøre fasade
- Installere port sideinngang nr 12

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 4 245 206.

Dette er kr 16 393 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving for utleie av noderom. Her er det to perioder som er utfakturert samme år. Videre inngikk sameiet en ny avtale om kollektiv internett fremfor TV og det ble som følge av dette endring mht innkrevningen. Derav et mindre avvik for de ordinære driftsinntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekt noderom 2016 og 2017.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 4 615 573.

Dette er ca kr 572 000 høyere enn budsjettert og har flere årsaker:

- Utførte elektriske arbeider utover budsjett, bl.a. reparasjon etter hærverk
- Tiltak i bygningsmasse i tilknytning til setningsskader
- Profesjonell konsulent bistand i forbindelse med overnevnte
- Rens av ventilasjonsanlegg

Tiltakene var ikke budsjettert, men av nødvendig art. Videre ble forbruk av fjernvarme for optimistisk budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 323 527 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 919 005 og holder et greit nivå for et sameie av slik størrelse. Styret tilstreber å øke nivået ved å budsjettere med positivt resultat for det kommende året.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon av sprekkdannelser i bygningsmassen. Det er også budsjettet med kr 50 000 til vedlikehold av fasade.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 har forventes å øke med ca kr 25 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borghaven Sameiet.

### **Lån**

Borghaven Sameiet har ikke lån.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på 5 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.18.

Andel til dekning av internett ble regulert opp med kr 3 per måned fra samme dato for å imøtekomme prisregulering hos tilbyder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Borghaven

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Borghavens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

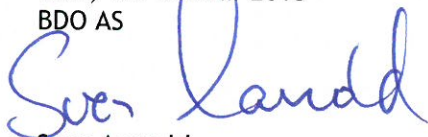
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi 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 bokføringsskikk i Norge.

#### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 13. februar 2018  
BDO AS



Sven Aarvold  
Statsautorisert revisor

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 182 187	4 107 450	4 204 000	4 248 000
Andre inntekter	3	63 206	7 577	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 245 393</b>	<b>4 115 027</b>	<b>4 229 000</b>	<b>4 273 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-14 183	-11 331	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-153 930	-149 845	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-70 217	-18 736	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 307 983	-766 015	-780 500	-730 000
Forsikringer		-305 735	-289 771	-300 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-557 446	-557 446	-559 000	-599 000
Energi/fyring	10	-1 010 139	-933 371	-870 000	-985 000
Kabel-/TV-anlegg		-326 179	-412 705	-420 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-618 741	-658 706	-669 000	-660 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 615 573</b>	<b>-4 048 946</b>	<b>-4 043 500</b>	<b>-4 037 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-370 180</b>	<b>66 081</b>	<b>185 500</b>	<b>236 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 735	23 331	10 000	20 000
Finanskostnader	13	-82	-345	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>46 653</b>	<b>22 986</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-323 527</b>	<b>89 067</b>	<b>195 500</b>	<b>256 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-323 527			

## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 043	8 154
Kortsiktige fordringer	14	376 777	31 183
Driftskonto OBOS-banken		739 497	392 010
Sparekonto OBOS-banken		594 864	1 390 449
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 717 180</b>	<b>1 821 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 717 180</b>	<b>1 821 795</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		919 006	1 242 532
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>919 006</b>	<b>1 242 532</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 117	60 594
Leverandørgjeld		741 352	518 669
Annen kortsiktig gjeld	15	1 706	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>798 175</b>	<b>579 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 717 180</b>	<b>1 821 795</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2018  
Styret i Borghaven Sameiet

John Erik Pope/s/      Thomas Borchgrevink Hafstad/s/      Daniel Michel Jørgensen/s/

Kristoffer Roheim Justad/s/      Ståle Bordal Kristoffersen/s/

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

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	10 800
Garasjeleie	199 250
Felleskostnader	3 575 160
Dugnad	72 300
TV	227 437
Strøm/lys	600
Kabel-TV	102 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 187 587</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 182 187</b>

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

Parkering	150
Noderom (2016+2017)	50 000
Korrigeringer på reskontro	3 056
Refusjon egenandel forsikring	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>63 206</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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 2016/2017, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 232, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 183.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-845
OBOS Prosjekt AS	-39 049
OPAK AS	-6 240
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 941
Andre konsulenthonorarer	-6 143
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 217</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Malermester Forretning AS	-185 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-185 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-292 864
Drift/vedlikehold VVS	-1 829
Drift/vedlikehold elektro	-115 566
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-265 511
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 731
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 180
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-1 400
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 494
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 307 983</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 599
Renovasjonsavgift	-226 847
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-557 446</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 298
Fjernvarme	-891 841
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 010 139</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 778
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 874
Driftsmateriell	-149
Lyspærer og sikringer	-22 134
Vaktmestertjenester	-290 871
Vakthold	-124 730
Renhold ved firmaer	-132 000
Andre fremmede tjenester (HMS-abo, web-kontrl)	-2 205
Trykksaker	-2 523
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 232
Andre kontorkostnader	-148
Porto	-15 776
Bankgebyr	-3 703
Velferdskostnader	-3 620
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-618 741</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	224
Kundeutbytte Gjensidige	41 353
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 735</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	376 777
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>376 777</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg gjelder 2017- utbetalt i 2018	-1 706
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 706</b>

## 5. INNKOMNE FORSLAG

**A) Tilrettelegging for el-billading i garasje.** Orienteringssak fra styret  
Styret vil tilrettelegge for el-billading i garasjen. Eier av garasjeplass kan melde seg på via våre nettsider. Infrastrukturen vil bli finansiert av Oslo kommune, OBOS og eierne av garasjeplassene. De som ønsker ladestasjon betaler for dette. Nærmere informasjon ligger på hjemmesidene.

### **B) Fullmakt til å endre innholdet i avtale om vakthold og eventuelt leverandør.** Forslag fra styret

Styret er skeptiske til verdien av dagens avtale med Securitas. De har svært sen responstid, de oppfyller ikke kravene i avtalen med hensyn til kontrollpunkter og de er kostbare.

Styret ønsker fullmakt til å vurdere en eller flere av følgende alternativ:

Alt. 1 Opprettholde avtale med dagens innhold, men vurdere ny leverandør.

Alt. 2 Gå over til en ren tilkallingsavtale hvor det faktureres per utrykning.

Alt. 3 Vurdere en utvidet avtale med raskere responstid og utvidet kontroll av oppganger nattetid helg. Dette alternativet vil gi en høyere årlig kost på vakthold.

Basert på tilbud innhentet så tror vi det vil kan bli mye rimeligere og samtidig tilby samme trygghetsnivå ved å bytte leverandør. Vi kan også få en avtale med kortere responstid og utvidet vakthold for en høyere årlig kost.

	pris per mnd	pris per utrykning	Totalt per år	Responstid (min)
<b>Securitas</b>				
Bomiljø inkl utrykninger (Dagens avtale)	8 500		102 000	30-45
Tilkallingsavtale	1 200	1 200	38 400	30-45
<b>Norsk Vektertjeneste</b>				
Vakthold (inkl sjekk av bod og garasje)	4 200		50 400	
Tilkalling		750	15 000	10-30
			<b>65 400</b>	
<b>Proff Security</b>				
Bomiljø inkl utrykninger	18 000		216 000	6-10
Bomiljø (kl. 23-04) inkl utrykninger helg	9 000		108 000	6-10
Tilkallingsavtale	2 500	1 000	50 000	6-10
6 kontrollpunkter bakgård og Eiriks gate				
Snitt 15-20 utrykninger per år (20 utrykninger brukt i beregning)				
Alle priser er eks mva				

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å inngå en ny avtale med en leverandør som kan konkurrere på pris og samtidig utføre bedre tjenester

### **C) Reviderte vedtekter.** Forslag fra styret.

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.2018. Som en konsekvens av dette fremmer styret forslag om å vedta oppdaterte vedtekter som er i tråd med loven. Innholdsmessig er endringene av språkmessig art og teksten noe mer uttømmende enn tidligere.

Vedtektene er utarbeidet av styret.

Dagens vedtekter følger bak i heftet.

**Forslag til vedtak: Vedtektene vedtas i sin helhet.**

## **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 disse vedtekter gjelder også for garasjeeksjonen. Finner styret det nødvendig, kan styret foreslå egne vedtekter for garasjeanlegget på neste årsmøtet.

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 Årsmøtet**

#### **a. Deltakelse i årsmøtet**

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hver seksjonseier har i årsmøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Garasjesameiet har i årsmøtet 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 til møteleder for protokollering

### **b. 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 §§ 43 og 44

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd. Sameiets revisor har rett til å delta i Årsmøtet 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 årsmøtet 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. Årsmøtet kan bare behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 45. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal føres og oppbevares i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 53.

### **e. Årsmøtets beslutningsmyndighet.**

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres beslutningen 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 årsmøtet for å kunne fatte vedtak om de saker som fremgår av eierseksjonsloven § 49 2. ledd, for å gi samtykke til at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig for en periode av inntil 5 år, jfr. eierseksjonsloven § 61 3. ledd, samt for å kunne vedta endringer i disse vedtektene, jfr. eierseksjonsloven § 27 2. ledd.

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 § 51. Tilslutning fra alle sameiere kreves også dersom vedtektenes regler om representasjon skal endres i medhold av eierseksjonsloven § 60, 1. ledd, siste setning.

#### **f. Habilitet.**

Ingen sameier kan delta i avstemmingen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Eierseksjonsloven § 48 eller etter vanlige regler. Ingen kan herunder som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming 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 årsmøtet 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 årsmøtet blant sameierne og hustandsmedlemmer. 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 årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal supplering skje på følgende måte: – Dersom det er mer enn ett år igjen av funksjonstiden, skal årsmøtet 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 § 57, 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 §§ 38 og 39. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere, vaktmester, mv., i henhold til reglene i eierseksjonsloven § 61. 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 § 60. 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 § 59, 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.

#### **g. Styrets honorar**

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

#### **§ 5 Regnskap og revisjon**

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til eierseksjonslovens regler jfr. § 64, og god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven. Sameiet skal ha revisor i medhold av eierseksjonsloven § 65. Revisor har møte- og uttalerett på årsmøtet, 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. En seksjonseier kan for egen regning og risiko med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. 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. Årsmøtet 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. Fellesanleggene 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 fellesanleggene eller – areal. Den som forsøpler fellesområder kan faktureres forsvarlige oppryddingskostnader. Beslutning om dette tas av styret.

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, skade, eller ulempe for sameiet. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til styret. I det omfang styret beslutter det, er alle sameiere forpliktet til å delta på dugnader på fellesarealene.

### **§ 9 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 årsmøtet. 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.

### **§ 10 Vedlikeholdsfond**

Det kan opprettes et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal avsettes på rentebærende konto i bank, og disponeres av styret etter årsmøtets prioriteringer.

## **§ 11 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 § 29, 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.

## **§ 12 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 § 38, 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 § 38, 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 § 39, 1. ledd, jfr. § 38, 1. ledd.

## **Fravikelse av annen bruker enn sameier**

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) etter reglene ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 39, 2. ledd. Styret må senest samtidig rette pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 38, 1. ledd.

## **§ 13 Utvidet panterett**

I tillegg til den panterett som følger direkte av eierseksjonsloven § 31 skal Sameiet ha panterett for tap eller omkostninger Sameiet måtte bli påført i tilknytning til sameiers mislighold eller erstatningsbetingende opptreden, jfr. §§ 11 og 12 over. Slik utvidet panterett skal være begrenset i beløp oppad til to tredjedeler av folketrygdens grunnbeløp med prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

## **§ 14 Garasjeplasser**

Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleren med 83 oppmerkede plasser. Disse er skilt ut som en samleseksjon. De som har kjøpt garasjeplass 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. Selges garasjeplass ut av sameiet kan styret kreve salget omstøtt. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede..

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kristoffer Roheim Justad

**B. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Daniel Jørgensen

**C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Øystein Ertresvåg

Ståle Bordal Kristoffersen

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Joakim Torp

I valgkomiteen for Borghaven Sameiet

Martin Halvorsen

## **Orientering om sameiets drift**

### **Styret**

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: [styret@borghaven.com](mailto:styret@borghaven.com)  
Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: [borghaven.com](http://borghaven.com)  
Sameiet har også en egen facebookside: [facebook.com/borghaven](https://facebook.com/borghaven)

### **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@langrindeiendom.no](mailto:post@langrindeiendom.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](http://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](mailto: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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 Nokas Brannkonsult. 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.

## **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.

## **TV og internett**

Sameiet har en kollektiv avtale med Viken Fiber som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale dersom det er ønskelig med TV.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2017	Rens av samtlige ventilatorkanaler samt kontroll av ventilatorhetter
2016	Ferdigstilt maling av oppganger, 10, 12 og 14.
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 eierseksjonsloven .....s. 2

### Kapittel II. Sameiets organer

- § 3 Sameiermøtet.....s. 2
- § 4 Styret .....s. 5
- § 5 Regnskap og revisjon .....s. 6
- § 6 Vaktmester .....s. 7

### Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

- § 7 Disposisjonsrett.....s. 7
- § 8 Benyttelse og husorden .....s. 7
- § 9 Vedlikehold.....s. 7
- § 10 Fellesutgifter .....s. 7
- § 11 Vedlikeholdsfond .....s. 7
- § 12 Ansvar .....s. 8
- § 13 Mislighold .....s. 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 hustandsmedlemmer.

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 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.

Fellesanleggene 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 fellesanleggene 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 tømte. 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](http://www.borghaven.com))

## **Melding av forsikringskade**

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