

Til seksjonseierne i Borghaven Sameiet

**Velkommen til årsmøte, torsdag 7. mars 2019 kl. 18.00 i Aktivitetshuset K1,
Kolstadgata 1, møterom HUSMANN, 2. etg.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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.

DET BLIR SERVERT PIZZA FRA 17.30.

Protokoll fra årsmøte vil bli distribuert elektronisk. Se sameiets hjemmeside.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Borghaven Sameiet
avholdes torsdag 7. mars 2019 kl. 18.00 i Aktivitetshuset K1,
Kolstadgata 1, HUSMANN, 2. etg.**

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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av varmt tappevann og oppvarming. Forslag fra styret.
- B) Endring av vedtekter. 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 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.02.2019
Styret i Borghaven Sameiet

Kristoffer Roheim Justad/s/ Øystein Ertresvåg/s/ Thomas Borchgrevink Hafstad/s/

Daniel Michel Jørgensen/s/

Ståle Bordal Kristoffersen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Kristoffer Roheim Justad	2018-2019
Styremedlem	Øystein Ertresvåg	2018-2020
Styremedlem	Thomas Borchgrevink Hafstad	2017-2019
Styremedlem	Daniel Michel Jørgensen	2018-2019
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	2018-2020
Varamedlem	Kristin Kvaale	2018-2019
Varamedlem	Joakim Torp	2018-2019

Valgkomiteen

Bjørnar Ones	2018-2019
Nina Birgitte Salberg	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. 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 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

- Styret i Sameiet Borghaven har foregående år bestått av fem personer og to vara.
- Arbeidsoppgavene til styret har primært gått ut på oppgradering, vedlikehold, og drift av bygningsmassen. I tillegg håndhever styret sameiets husordensreglement.
- Styret drifter også sameiets webside og facebookside.
- I tillegg besvarer styret fortløpende henvendelser fra beboere, håndterer forsikringsaker, budsjetteringer, kontakt opp mot forretningsfører osv.
- Styret har fokus på kursing av styremedlemmer for å øke kompetanse til styrets medlemmer, i den tro at det fører til bedre serviceyting overfor beboere og sameiere.
- Styret avholder normalt ett styremøte i måneden, med unntak av feriemånedene på sommeren.

Når det gjelder drift og vedlikehold, ønsker styret å trekke frem følgende utvalg av det styret har hatt fokus på i 2018:

Ladepunkt til elbil. Styret har i 2018 gjennomført installasjon for ladepunkt til elbil i garasjen. Løsningen som har blitt valgt er svært moderne, og skalerer (dvs imøteser ytterligere tilkoblinger). Vår løsning er også svært kostnadseffektiv ettersom styret har vært kritisk til leverandører på løsninger som kunne vært fordyrende. I tillegg har vi søkt om og fått støtte av både Oslo Kommune og OBOS Eiendomsforvaltning. Takk til dem!

Forhandlinger og inngåelse av leverandøravtaler. Styret har i 2018 også gått igjennom alle leverandøravtaler og reforhandlet der dette har vært nødvendig for å få ned både de faste og variable kostnadene. Som eksempel har sameiet byttet leverandør av servicetjenester på heis, obligatorisk sikkerhetskontroll av heis, telefonitjenester til porten i garasjen, vektertjenester osv. Dette senker kostnadstrykket på sameiet. Dermed blir det mer vedlikehold av bygningsmassen innenfor det samme nivået på fellesutgiftene. I tillegg er vi konstant ute etter å øke kvaliteten på tjenestene som leveres til sameiet. Et eksempel her er bytte av leverandør på renholdstjenester. Her er styrets oppfatning at kvaliteten og omfang på vask av fellesareal er blitt bedre. Ellers har responstiden på tilkalling av vekter bedret seg betraktelig, samtidig som vår nye leverandør av vektertjenester også er billigere enn forgjengeren. Oppsummert er reforhandling av leverandøravtaler et stadig pågående arbeid, og styret ser frem til å fortsette med dette også i 2019 og fremover.

Utfordringer knyttet til bakgården. Det er en gjenganger at bakgården tiltrekker seg mye bråk og støy. Forbundet med bråk og støy er også bruk av narkotika og forsøpling av bakgården. For å avbøte disse problemene, har styret blant annet fjernet benker i bakgården som tiltrakk seg mye bråk og uønsket aktivitet. I tillegg har styret montert opp en port mot portrommet til nr. 8, 10, 12 slik at det ikke er mulig for uvedkommende å oppholde seg der. Styret antar at dette vil gi en forbedring av problemene forbundet med at allmennheten har fri ferdselsrett i bakgården. Ser styret at det dukker opp nye problemer med bakgården, vil det foretas ytterligere justeringer.

Vedlikeholdsarbeider. Bygningsmassen er fra 2004, og på noen punkter begynner byggets alder å vise seg. Særlig kan det trekkes frem setningssskader og fasadeproblemer. Dette gjør at styret må tenke langsiktig når det gjelder vedlikehold. Da unngår vi at vedlikeholdsarbeider bærer preg av å bli gjort på «ad hoc» basis. Samtidig senker langsiktig planlegging kostnadsnivået. Av disse grunner er styret nå i ferd med å utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste 10 år. Her vil målsettingen være at denne vedlikeholdsplanen vil utgjøre kontinuitet i styrearbeidet selv om styremedlemmene skiftes ut over tid. Av særlige punkter vi jobber med på et langsiktig basis, kan nevnes vann i kjeller og garasje, sprekker og reparasjon av fasade, vedlikehold av tak, utskiftning av vinduer, vedlikehold av dører og nøkkelsystem osv.

Graffiti fjerning. Styret jobbet for et sameie med en pen fasade som bærer preg av vedlikehold. Derfor har vi blant annet kledd deler av fasaden i voks slik at ny graffiti kan fjernes lettere, samt har vi fjernet det som har vært av graffiti. Nå har det dessverre kommet ny graffiti, og det vil fjernes fortløpende så snart været tillater det. Det er fordi graffiti fjerning krever konstant plussgrader i været.

Garasjen. Styret har merket opp garasjeplassene på nytt, samt at garasjen vaskes hvert år for å få vekk veisaltet som spiser på biler, betongen, armeringsjern mm.

Dugnader. Styret arrangerer dugnad to ganger hvert år, noe vi også ser fram til i 2019.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 4 373 205 i samsvar med budsjett.

Dugnadsinntekter budsjetteres ikke.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekt noderom og refusjon forsikringsskade.

Utbytte fra Gjensidige utgjorde kr 43 607 og fremkommer under finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 267 628.

Det er ca kr 230 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med tilrettelegging for el-bil lading. Tiltaket var ikke budsjettert. Regnskapet viser et større avvik for energi/fyring da kostnader til fjernvarme ble høyere enn forventet grunnet en lengre og kald vinter.

Resultat

Årets resultat er på kr 152 523 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 071 528 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 660 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av nøkkelsystem, reparasjon av fasade –skader på puss og takrenner, ENØK-tiltak og reparasjon av ødelagte vifteanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca kr 32 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borghaven Sameiet.

Lån

Borghaven Sameiet har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 9 % økning av andel felleskostnader og dugnad ble regulert opp med kr 50 fra 01.01.19. Ved oppmøte på dugnad bortfaller innkrevningen i neste periode. Fra 01.02.19 ble garasjeleien regulert opp med kr 50 per måned. De som har fått installert el-bil lading har fått et akontobeløp på kr 250 per måned fra samme dato. Det vil bli foretatt et oppgjør iht. forbruk årlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borghaven

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Borghaven' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon.

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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18.februar 2019

BDO AS



Håkon Andersen-Gott

Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 314 856	4 182 187	4 248 000	4 589 000
Andre inntekter	3	58 349	63 206	25 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 373 205	4 245 393	4 273 000	4 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 000	-32 500
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-13 539	-14 183	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-158 008	-153 930	-160 000	-162 000
Konsulenthonorar	7	-25 825	-70 217	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-815 045	-1 307 983	-730 000	-958 000
Forsikringer		-319 111	-305 735	-330 000	-352 000
Kommunale avgifter	9	-597 547	-557 446	-599 000	-655 000
Energi/fyring	10	-1 114 100	-1 010 139	-985 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 290	-326 179	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-691 143	-618 741	-660 000	-676 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 267 628	-4 615 573	-4 037 000	-4 640 700
DRIFTSRESULTAT		105 577	-370 180	236 000	-25 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 395	46 735	20 000	5 000
Finanskostnader	13	-449	-82	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 946	46 653	20 000	5 000
ÅRSRESULTAT		152 523	-323 527	256 000	-20 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-323 527		
Til opptjent egenkapital		152 523	0		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 061	6 043
Kortsiktige fordringer	14	352 073	376 777
Driftskonto OBOS-banken		944 968	739 497
Sparekonto OBOS-banken		303 640	594 864
SUM OMLØPSMIDLER		1 604 742	1 717 180
SUM EIENDELER		1 604 742	1 717 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 071 528	919 006
SUM EGENKAPITAL		1 071 528	919 006
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 717	55 117
Leverandørgjeld		475 497	741 352
Annen kortsiktig gjeld		0	1 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		533 214	798 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 604 742	1 717 180
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2019
Styret i Borghaven Sameiet

Kristoffer Roheim Justad/s/ Øystein Ertresvåg/s/ Thomas Borchgrevink Hafstad/s/

Daniel Michel Jørgensen/s/ Ståle Bordal Kristoffersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 753 816
Internett	287 240
Garasje	198 800
Dugnad	67 200
Parkering	12 600
Strøm/Lys	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 320 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 314 856

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Noderom	25 689
Adm.gebyr	50
Korrigeringer på reskontro	85
Kreditnota fra 2017, Centrum Elektriske AS	31 250
Nøkler	750
Fjerning hensatt søppel	525
SUM ANDRE INNTEKTER	58 349

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 539.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-845
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-21 480
Andre konsulenthonorarer	-3 500
SUM KONSULENTHONORAR	-25 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BlueTec AS (el-bil)	-211 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-211 250
Drift/vedlikehold bygninger	-224 726
Drift/vedlikehold VVS	-3 249
Drift/vedlikehold elektro	-31 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 068
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 576
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 224
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-815 045

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-347 108
Renovasjonsavgift	-250 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-597 547

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 184
Fjernvarme	-1 014 917
SUM ENERGI / FYRING	-1 114 100

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 286
Skadedyrarbeid	-5 625
Verktøy og redskaper (h.sak støvsuger)	-7 000
Driftsmateriell	-3 101
Lyspærer og sikringer	-45 922
Vaktmestertjenester	-272 160
Vakthold	-104 964
Renhold ved firmaer	-177 821
Snørydding/gressklipping	-980
Andre fremmede tjenester	-24 151
Kontor- og datarekvisita	-4 199
Trykksaker	-2 318
Høstseminar	-3 920
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	70
Telefon	-796
Porto	-9 013
Bankgebyr	-4 759
Velferdskostnader	-3 949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-691 143

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	955
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 776
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Kundeutbytte Gjensidige	43 607
SUM FINANSINNTEKTER	47 395

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-449
SUM FINANSKOSTNADER	-449

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	352 073
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	352 073

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Individuell måling av varmt tappevann og oppvarming. Forslag fra styret. Styret ønsker fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av varmtvann og oppvarming. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs oppvarming fra radiator og bruk av varmtvann fra springen/dusjen.

Bakgrunn for forslaget

Det er en rekke grunner til at vi ønsker dette, men de fire primære grunnene til det er rettferdig fordeling av kostnader, mer individuell styring og kontroll, kostnadsreduksjon for sameiet, og miljøhensyn.

Rettferdig fordeling av kostnader.

En rekke målinger i boligselskap hvor beboeres energikonsum fordeles etter brøk viser at det store flertallet av beboere subsidierer noen få storforbrukere. Her mener styret at det vil være mer rettferdig hvis hver enkelt betaler for sitt.

Mer individuell styring og kontroll.

Hvert år stenger sameiet av fjernvarmen til radiatorene når det blir plussgrader ute. Slik avstengning sparer sameiet for store beløp. Dette gjelder særlig nå i det siste hvor nivåene i vannmagasinene har vært lave og energiprisene har vært tilsvarende høye. Men noen beboere ønsker varme i radiatorene før andre. Og det er forståelig, vi har alle individuelle behov og ønsker. Ved individuell fakturering av faktisk energiforbruk kan alle sine behov og ønsker ivaretas da kontrollen flyttes fra styret til den enkelte beboer.

Kostnadsreduksjon.

Fjernvarme utgjør omlag en fjerdedel av sameiets totale budsjett. Statistikk viser at når hver enkelt beboer betaler for sitt eget forbruk, vil energikonsumet synke med rundt 20%. En konsekvens vil være at det er mer potensiale for mer midler til vedlikehold av bygningsmassen innenfor samme ramme av fellesutgifter. Bygningsmassen er fra 2004, og begynner å bære preg av elde. Det er derfor veldig positivt hvis sameiet kan få til mer midler til uten å måtte øke fellesutgiftene.

Miljøhensyn.

FNs klimapanel IPCC opplyste nylig i en rapport at verdenssamfunnet har rundt 10 år på å redusere klimagassutslippene med 40%, ellers vil vi oppleve en global oppvarming på over 1.5 C, med de uheldige følgene det vil få. Som nevnt så viser erfaring at energikonsum synker betraktelig i boligselskap med individuell fakturering av energiforbruk. Det vil derfor være positivt for miljø og klima at sameiet reduserer sitt energikonsum.

Kostnader ved tiltaket

Av kostnader forbundet med dette, så har styret innhentet to tilbud, ett på rundt 4 500 inkl mva, og ett på rundt 8 000 kr inkl. Dette er ca. priser som estimerer hva montering av målepunkt i hver enkelt leilighet til koste. Styret sin vurdering er at jo høyere i pris, jo mer nøyaktig blir målingen. Her vil styret søke å presentere fordeler og ulemper med de ulike løsningene på årsmøtet.

Styret vil også prøve å få representanter fra de ulike tilbyderne til å delta på årsmøtet, og få disse til å presentere sine produkter.

Forslag til votering

- 1) Styret gis fullmakt til å foreta alle skritt for å kjøpe inn og montere individuelle målere av energikonsum. Hvis vedtatt, må sameiermøtet ta stilling til følgende alternativer:
 - a) Tilbud mottatt på ca. kr 4500 per seksjon
 - b) Tilbud mottatt på ca. kr 8000 per seksjon

- 2) Følgende tillegg til sameiets vedtekter §9: *Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet a-konto etter individuelle målere i den enkelte seksjon. A-konto avregning foretas en gang i året, eller ved eierskifte.*

- 3) Finansiering av tiltaket. Her fremmer styret 4 alternativer til votering. Forslaget som får mer enn 50% av stemmene blir gjeldende for alle eiere i sameiet:
 - a) Sameiet sparer opp midler og fullfinansierer prosjektet selv.
 - b) 100% låneopptak.
 - c) Låneopptak og egenkapitalinnskudd (innbetaling fra eiere)
 - d) 100% egenkapitalinnskudd (innbetaling fra eiere)

B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.

Dagens vedtekter følger bak i heftet.

§ 11: Nytt ledd: "Informasjon om vedlikeholdsarbeider anses under enhver omstendighet for å ha kommet til sameiers kunnskap når informasjon om vedlikeholdet har vært i den enkelte oppgang og nettside to uker før arbeidene starter. Har sameier ikke handlet i tråd med styrets retningslinjer for hvordan vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres og det oppstår skade, ulempe, eller økonomisk tap kan sameiet ikke holdes ansvarlig for dette."

§ 13: Endring av følgende tekst: " 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" endres til "*Sameiets legalpanterett følger til enhver tid lovgivningens maksimum*".

§ 11: Nytt ledd: "Ved forsikringstilfelle dekker sameiet kun forsikringens egenandel når skaden eller det økonomiske tapet knytter seg til forhold som sameiet har vedlikeholdsansvar for. Sameier dekker selv egenandel i forsikringskader hvor sameiet ikke har vedlikeholdsansvar".

§ 11: Nytt ledd: "Hvis en sameier leier ut eiendom, er utleier overfor sameiet juridisk ansvarlig for sin leietager".

Ny § 4 bokstav h) med tittel "Styrets kompetanser" med følgende tekst: "Styret kan ved enstemmig vedtak endre sameiets husordensregler"

§ 4 bokstav h) nytt ledd: "Ved mistanke om bruk av sameiets fellesareal som utgjør mislighold, kan styret hente ut adgangshistorikk fra nøkkelsystemet"

§ 4 bokstav h) nytt ledd: "Styret kan ikke ettergi forfalte felleskostnader"

§ 14 nytt punktum: "Velger en sameier å gjøre bruk av bytteretten er det valgfrihet med hensyn til parkeringsplass som omdisponeres. Den som krever omdisponering av parkeringsplass er også ansvarlig for medfølgende kostnader, f. eks. flytte av ladepunkt til elbil".

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kristoffer Roheim Justad

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henriette Moen

Thomas Borchgrevink Hafstad

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Daniel Michel Jørgensen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ståle Bordal Kristoffersen

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Øystein Ertresvåg

Christian Brun Løkkeberg

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørnar Ones

Nina Birgitte Salberg

I valgkomiteen for Borghaven Sameiet

Bjørnar Ones
Nina Birgitte Salberg

Annen informasjon om sameiets

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com
Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: borghaven.com
Sameiet har også en egen facebookside: 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

Borghaven Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS som kan kontaktes på 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.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 401 02 333.

Renhold

Sameiet har avtale med Royal Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjon nummer 141.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge 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 Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Borghaven Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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.

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

2018	Tilrettelegging for el-bil lading Vasket fasade Bonet fellesareal Alle ytterdører er justert Merket opp garasjeplasser
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.

Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 08.03.2018

INNHold:

Kapittel I. Innledning

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

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3	Årsmøtes.	2
§ 4	Styrets.	4
§ 5	Regnskap og revisjons.	5
§ 6	Vaktmesters.	5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7	Disposisjonsrett.....s.	6
§ 8	Benyttelse og husordens.	6
§ 9	Fellesutgifters.	7
§ 10	Vedlikeholdsfonds.	7
§ 11	Ansvars.	7
§ 12	Misligholds.	7
§ 13	Utvidet panterett.....s.	8
§ 14	Garasjeplassers.	8

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. Garasjeseksjonen er organisert som et sameie etter sameieloven, og disse vedtekter gjelder også for garasjeseksjonen. 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 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 årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal suppleringskjøp 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..

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 avsatser. 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 besørges 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.