



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5556

Borghaven Sameiet

Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5556>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd
9. Diskusjonssak

Med vennlig hilsen,

Styret i Borghaven Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. 5556 Årsrapport kladd 2...pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000. Beløpet er oppregulert etter fast praksis.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

- Monica Haugen (flyttet fra sameiet).
- Ståle Bordal Kristoffersen (flyttet fra sameiet, samt styreperiode er utløpt).
- Kristin Kvaale Vangsøy (vara styreperiode er utløpt).

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

- Stian Kristoffer Ruud (fast styremedlem i 2 år. tar over for Ståle).

Følgende styremedlem sin periode er utløpt og innstilles til en ny 2-års periode:

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

- Eline Maria Meen (fast styremedlem i 1 år. tar over for Monica Haugen).
- Damien Shank (vara i 2 år).
- Johannes Østrem (vara i 2 år).

Innstilling

Styret innstiller Stian og Eline som fast styremedlem, og Damien og Johannes som vara styremedlem. Styret ser frem til et godt samarbeid!

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eline Maria Meen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Damien Shank
- Johannes Østrem

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Christian Brun Løkkeberg
- Stian Kristoffer Ruud

Sak 7

Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

Forslag fremmet av:

Mehrbod Nasser, eier av seksjon 124

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Mehrbod Nasser, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Styrets innstilling

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
- Mot Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindetrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

2. Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindetrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Borghaven sameie.pdf

Sak 8

Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Det har vært innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Det er over 30 boder som har blitt brutt opp eller forsøkt brutt opp, flere beboere har rapportert mistede gjenstander, og at de opplever utrygghet. I forbindelse med dette har noen beboere kontaktet styret og etterspurt mulighetene for kameraovervåkning i sameiet. I den anledning gir styret årsmøtet anledning til å ta stilling til kameraovervåkning. Styret fremmer et nøytralt forslag (dvs styret verken støtter eller er imot kameraovervåkning) men ønsker heller å presentere fordeler og ulemper med kameraovervåkning, og overlater deretter beslutningen til årsmøtet om fordelene med kameraovervåkning veier opp for ulempene.

Fordeler med kameraovervåkning

- Kameraovervåkning kan være et effektivt forebyggende tiltak mot innbrudd og tyveri. Synlige kameraer kan virke avskrekkende og redusere antall innbrudd med opptil 80%.
- Ved å installere kameraovervåkning i kjelleren sender sameiet et tydelig signal til potensielle kriminelle om at sameiet tar sikkerheten på alvor.
- Det er mulig å kombinere kameraovervåkning med tilknytning til vektorsentral, slik at bevegelse i kjellerareal på nattetid automatisk utløser en utrykning fra sameiets vakter.
- Potensielle områder som vil bli dekket er områder som inngang ved garasjeport, fellesareal i p-kjeller, og alle innganger til bodområder.
- Kameraovervåkning kan også brukes til å finne ut hvem som setter igjen søppel og avfall i kjellerareal, og deretter sende regningen med å fjerne avfallet til rette vedkommende.
- Beboeres gjenstander vil være ekstra beskyttet.

- Skjer det hærverk i bodområdene vil det bli filmet og lagret.
- Det er mulig at noen beboere føler på økt trygghet når de vet at det er kameraovervåkning i fellesareal.

Ulemper med kameraovervåkning

- Noen beboere vil føle det som inngripende at når de oppholder seg i fellesareal så blir de filmet og opptaket lagret. Noen beboere vil antagelig forvente en viss grad av personvern i sitt hjem. Dette kan innebære en følelse av konstant overvåkning.
- Noen kamerasystemer har ansiktsgjenkjenning, og dette vil antagelig føles som ekstra inngripende.
- Selv om oppbevaring og håndtering av opptakene skal skje etter gjeldende personvernregler, så vil feil kunne skje. Persondata vil kunne komme på avveie pga. datainnbrudd og liknende. Det er alltid en risiko for at overvåkningsmateriale kan bli misbrukt.
- Innføring av kameraovervåkning vil føre til ekstra kostnader for sameiet, noe som innebærer at mer penger må hentes inn fra beboere over felleskostnadene, eller så må ambisjonsnivået på drift og langsiktig vedlikehold senkes.
- Det er ikke gitt at innbruddstyvene som har begått innbruddene i sameiet ville kommet tilbake selv om det ikke ble installert kameraovervåkning, da det kan være en omreisende gruppe slik at sameiet potensielt risikerer å kjøpe inn masse utstyr som det ikke er bruk for (men det omvendte kan også skje, at kameraene avverger innbrudd).
- Overvåkning garanterer ikke nødvendigvis en reduksjon i kriminalitet, og det kan kanskje argumenteres for at ressursene kunne vært brukt på andre forebyggende tiltak, og slik sett kan overvåkning kan gi en falsk følelse av sikkerhet, hvor folk antar at områder er tryggere enn de faktisk er.

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

- Assistent Partner: ca. 65,000 kr for 6 kamera og sentral som lagrer video. Ingen tilkobling til vektorsentral (da vil kostnadene antagelig øke). Årlig service ikke inkl, vil påløpe ytterligere kostnader (1250 kr pr. time samt innkjøp
1. av materialer).
 2. tillegg.
- Proff Security (sameiets vekter): Pakke pris på 6.kamera 98.000 kr . Leasing 2700 kr pr mnd i 60 mnd. Dette inkluderer alarmer i kamera. Sentral tjeneste koster 1890 kr pr.måned. Utrykning og årlig service kommer i

Styrets innstilling

Styret verken støtter eller er imot forslaget. Styret ber årsmøtet avveie ulempene mot fordelene og deretter beslutte om styret skal få fullmakt til å kjøpe inn kameraovervåkning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har vedtatt med 2/3 flertall at kameraovervåkning i Sameiet Borghaven kan innføres. Styret gis fullmakt til å foreta alle skritt for å etablere kameraovervåkning. Styret holdes skadeløst av årsmøtet for dets bruk av fullmakten.

Sak 9

Diskusjonssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om alle beboere er mer enn velkommen til å ta opp saker og spørsmål med styret hele året, erfarer styret at beboere ønsker å benytte årsmøtet til å diskutere med styret og andre beboere.

Har du noen kommentarer, innspill, eller spørsmål, så benytt gjerne kommentarfunksjonen. Ikke noe vedtak vil bli fattet ved avstemning på denne saken.

Forslag til vedtak

Intet vedtak fattet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Roheim Justad	Bleikerfaret 84
Styremedlem	Monica Haugen	Bøgata 30 A
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	Radarveien 89
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	Eiriks Gate 10
Styremedlem	Frederik Rasmussen	Eiriks Gate 14
Varamedlem	Kristin Kvaale Vangsøy	Strømsveien 15 A
Varamedlem	Stian Kristoffer Ruud	Eiriks Gate 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@borghaven.com. Se Sameiet Borghaven sin hjemmeside på www.borghaven.com for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/5556.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, ordensreglement, oppslagstavle, og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Borghaven

Sameiet består av 140 seksjoner.

Sameiet Borghaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 619

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

Sameiet Borghaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har sagt opp forretningsføreravtalen fra 30.06.2024. Ny forretningsfører er Solibo AS, orgnr: 920 800 572 og epost: kundeetablering@solibo.no, tlf 21 08 05 25, adr: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo. Se også www.solibo.no.

Informasjon om styrets oppgaver, sammensetning, og arbeidsmetoder:

Styret har som hovedoppgave å drifte og vedlikeholde sameiets bygningsmasse, samt håndheve husordensreglene. Disse oppgavene gjennomføres ved avholdelse av styremøter, dialog med beboere, leverandører, naboer, og offentlige myndigheter.

Styret har i driftsperioden 2023-2024 bestått av totalt 5 faste medlemmer, og 2 vara. I perioden har styret avholdt 7 styremøter, hvorav 6 regulære styremøter og 1 styremøte med forretningsfører. I tillegg har styrets medlemmer som styreleder, nøkkelsansvarlig, og bakgårdsansvarlig hatt jevnlig dialog og befaring(er) med sameiets leverandører.

Det har blitt avholdt vår- og høstdugnad, hvor styret har sett stadig økende deltagelse.

Styret har også driftet og forbedret bakgården, og bl.a satt opp juletre og andre trivselstiltak.

I tillegg har styret kontinuerlig besvart innkommende henvendelser fra beboere, hvor de aller fleste henvendelser svares ut på 1 dag eller kortere. Styret håper at beboere setter pris på den høye graden av tilgjengelighet.

Informasjon om større reforhandlinger, tiltak, og vedlikeholdsprosjekter i driftsperioden:

Foruten den daglige oppfølgingen og driften av sameiet som styret besørger, så ønsker styret å særlig fremheve følgende aspekter fra foregående driftsperiode:

Bytte av forretningsfører: Styret har valgt å si opp avtalen sameiet har med OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF). Bakgrunnen for dette er at styret har vært misfornøyd med OEF fra et kostnads og serviceaspekt. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess med tilbudsinnhentninger fra 7 ulike tilbydere av forretningsførsel til boligselskap. Etter mye omfattende dialog med disse tilbyderne har styret valgt Solibo som ny forretningsfører. Solibo nådde best på kombinasjonen pris og service. Gjennom byttet av forretningsfører vil sameiet oppnå årlige besparelser på omtrent 110,000kr, som utgjør over 10 år 1,1mnok i direkte besparelser. Solibo har også en rekke fleksible og moderne IT-løsninger som styret er sikker på at vil komme både styret og beboere til gode.

Nytt nøkkelsystem: I slutten av oktober i fjor ble det montert et nytt låssystem i sameiet og alle fikk i den forbindelse nye nøkler. Tilbakemeldinger fra beboere, låsesmed og leverandør (Assistent Partner) tilsier at dette stort sett gikk etter planen og ikke førte til store ulemper for beboerne. Styret overholdt budsjett og låssystemet ble betalt i slutten av 2023. Nå har sameiet et topp moderne nytt låssystem, som skal fungere i mange år. Eksempelvis sluttet leverandør av det forrige låsesystemet å levere reservedeler midtveis i levetiden til sameiets nøkkelsystem, men i kontrakten med Assistent Partner har sameiet fått garantert tilgang på reservedeler og service i minst 20 år. Det nye nøkkelsystemet er mulig å bygge ut med nye løsninger etter hvert ved behov. Nøkkelsystemet forenkler også administrasjon, noe som innebærer at ved bestilling av nye nøkler så vil beboere få dette utlevert mye raskere enn tidligere. Styret forventer også at

det nye låsesystemet vil føre til et mindre behov for låsesmedtjenester, og at sameiet i så måte får reduserte driftskostnader. Takk til alle beboere for et godt samarbeid og for utvist forståelse for litt oppstartsutfordringer.

Bytte av luftepotter: Sameiet har hatt problemer med vannlekkasjer fra luftepotter, så alle luftepotter på radiatorsystemet er nå byttet ut. Luftepottene var fra 2004 og modne for utskiftning. Bytte av luftepotter har redusert risiko for vannskade betraktelig. Rørlegger meldte underveis at flere smått begynte vannlekkasjer var avverget. I vedlagte regnskap for 2023 er det ført opp vesentlig avvik mellom budsjett og utgifter. Her påpeker styret at prosjektet har tatt lengre tid enn forventet og vært kostbart. Det var fordi sameiets tekniske tegninger og FDV-dokumentasjon ikke stemte overens med hvordan systemene faktisk var blitt konstruert. Rørlegger måtte derfor gjennom letarbeid finne frem til hver enkelt luftepotte. Fordi det ikke var satt inn inspeksjonsluker måtte rørlegger skjære opp vegger inne i de enkelte seksjonene med luftepotter. Dette må så utbedres av maler, som pågår pr. nå. Vedlagt er bilder av luftepotter som ble byttet, som det fremgår er disse rustne, fulle av irr og det er ikke lenge før slike starter å lekke ut vann:



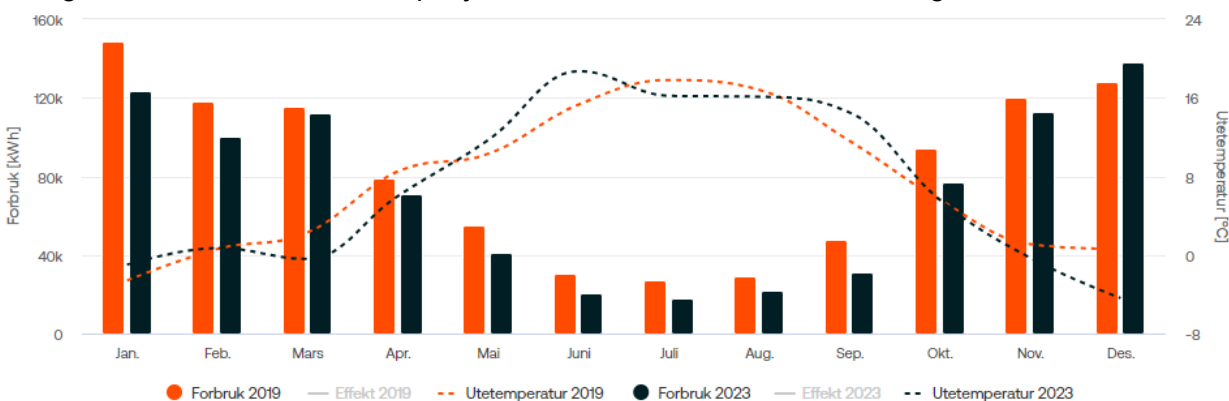
Smøremembran og fuktalarm: Som kommunisert har sameiet mottatt varsel fra Gjensidige om at sameiet sto i ferd med å miste sentrale forsikringsdekninger pga. hyppige vannlekkasjer fra

fordelerskap uten drenering til sluk (fordelerskapet til oppvarming), og med kjent skadeårsak. Sameiet forsikring dekker ikke skader fra kjent skadeårsak, og derfor ble sameiet pålagt å utbedre skadeårsaken for å beholde forsikringsdekningen på vannskader. Bakgrunnen for at VVS-anleggene ble konstruert på en måte som ga opphav til dette problemet er at i 2004 (når bygget ble ført opp) var det ikke krav i tekniske forskrifter at fordelerskap til radiator måtte ha drenering til sluk (dette gjaldt kun for tappevann). I samråd med rørlegger har styret derfor satt i gang et større prosjekt hvor alle fordelerskap uten drenering til sluk har fått smøremembran, før det settes inn en fuktalarm som piper ved vann. Hvis (når) fuktalarmen starter å pipe må beboere så kontakte rørlegger for utbedring av vannlekkasjen. Fuktalarmene er montert med 9v lithium batteri, noe som gir 5 års garantert levetid på alarmen før batteriet må byttes. De aller fleste leiligheter har pr. nå fått smøremembran og fuktalarm, og styret jobber mot de resterende leilighetene. Dette prosjektet har også vært svært kostbart, men absolutt nødvendig. Dette prosjektet er derfor også en av grunnene til at det er ført opp vesentlig avvik mellom budsjetterte og faktiske utgifter i regnskapet for 2023. Styret håper beboere har forståelse for at kritisk nødvendig vedlikehold ikke kan utsettes bare fordi dette ikke ligger inne i budsjettet. I tillegg vil sameiet kunne oppnå billigere bygningsforsikring når det er mulig å vise til en rekke tiltak som reduserer skaderisiko.

Utbedring av fall på avløpsrør: Styret har også fått fall utbedret på rør som frakter kloakk, for å unngå tilbakeslag av dette inn i seksjoner.

Isolering av rørstrekk på sekundærsiden til fjernvarmeanlegget: Alle rørstrekk i kjelleren som frakter varmtvann til eller fra varmesentralen i kjelleren er nå isolert. I tillegg er alle komponenter som avgir varme i fyrrommet isolert. Dermed er varmelekkasjer fra VVS-anlegget vesentlig redusert. Dette innebærer store besparelser på fyringskostnadene. En del beboere har kontaktet styret om at det tar lang tid før det kommer varmtvann i vasken/dusjen. Disse beboere vil nå merke at varmtvannet kommer raskere, fordi varmen ikke forsvinner på veien fra varmesentralen og til beboere. Isolering av rørene har vært kostbart å gjennomføre, men fordi dette resulterer i økonomiske besparelser over tid, ser styret dette som regningssvarende.

Vedlagte bilde med forbruksdata på fjernvarme fra Hafslund viser utvikling i forbruk over tid:



Foruten utslag fra ekstremkulden i slutten av 2023, har sameiet gjennomgående lavere energiforbruk nå sammenlignet med 2019 (som var året før sameiet startet med a-konto fakturering av energiforbruk etter avregning fra målerdata, samt isolering i 2023).

Slik sett virker det som at de energibesparende tiltak gjennomført av styret over tid nå har effekter. (I tillegg kan det påpekes at styret også har gjennomført energibesparende tiltak også i forbindelse med belysning, som bedre lysstyring, og overgang til LED-belysning, noe som også gir besparelser).

Fra et klimaperspektiv er det positivt med redusert energiforbruk, samtidig som dette også er gunstig fra et økonomisk perspektiv. Særlig med tanke på energiprisene har vært gjennomgående høye, og uten at det er noen utsikter til at prisene skal ned på gamle nivåer.

Utbedring av lyd- og luktlekkasjer: Sameiet er nå ferdig med å utbedre lyd- og luktlekkasjer. Alle leiligheter styret er kjent med som er berørt av dette sprekkdannelse/lydlekkasjer skal nå være utbedret. Merk at noen leiligheter i Eiriks gate 18 påvirkes av tilbakeslag fra utventilert luft som kommer naboen. Dette er en annen problemstilling som styret jobber med og knytter seg til konstruksjonen av det mekaniske ventilasjonsanlegget i nr. 18.

Kartlegging av skadeomfang på betong i garasjen: Som mange beboere/brukere av garasjen har fått med seg, har sameiet store problemer med overvann som ikke ledes bort. Sameiets vaktmester bruker mye tid hver vinter på manuell fjerning av dette overvannet, og her har styret gått til innkjøp av en pumpe som vil vesentlig effektivisere dette arbeidet. Overvannet stammer fra snø og is som setter seg under biler. Når biler parkeres i oppvarmet areal, smelter denne snø/isen og ansamler seg på laveste punkt i garasjen. En utfordring her er at siden overvannet stammer fra veinettet, så er overvannet salt- og klorinnholdig. Salt- og klorinnholdig vann som deretter trenger inn i betong skaper et aggressivt miljø for betong og armeringsjern. For å kartlegge omfanget på skadeutvikling har styret engasjert OPAK som rådgivende ingeniører, og disse har foretatt kloridprøver samt støpt inn målere som er koblet direkte på armeringsjernet i kjelleren. Ved å jevnlig foreta kloridprøver og avlesning av målere er det mulig å overvåke skadeutviklingen på parkeringsgarasjen. På et tidspunkt så vil det komme en kostbar betongrehabilitering i parkeringsgarasjen. Skadeutvikling i garasjen kan tilnærmes på ulike måter: foreta en omfattende rehabilitering nå med anleggelse av katodisk beskyttelse og herdeplast med oppbrett og utjevning av betong, eller utsette en totalrehabilitering av betongen i 10-15 år. Pr. nå så har ikke skadeutviklingen kommet til et stadiet hvor den ene eller andre løsningen fremstår som aktuell, men styret overvåker og følger opp skadeutviklingen. For mer informasjon viser styret til rapport fra OPAK vedlagt innkalling til forrige årsmøte.

Bytte av renholdsleverandør for avfallsrom: Styret har byttet ut leverandør for renhold av avfallsrommene da tidligere leverandør ved gjentatte anledninger ikke møtte opp til avtalt tid, og regner derfor med at avfallsrommene vil fremstå som mer trivelige i tiden som kommer.

Innskudd i sameiets fond (likviditetsfond og vedlikeholdsfond): Styret har foretatt innskudd og uttak i sameiets fond, og har slik sett oppnådd en bedre avkastning på sameiets midler enn hvis disse bare skulle stått på en bankkonto med lav rente (slik det var tidligere).

Vedlagte tabell viser utvikling i innskudd og avkastning for 2023:

31.12.2022 - 31.12.2023	Markedsverdi per 31.12.2022	Kjøp/salg (netto)	Verdiutvikling i perioden	Markedsverdi per 31.12.2023
KLP Kort Horisont P	582 947,38	475 000,00	52 232,10	1 110 179,48
KLP Likviditet P	0,00	573 000,00	29 136,78	602 136,78
Sum for hele året:	582 947,38	1 048 000,00	81 368,88	1 712 316,26

Følgende graf viser utvikling siden første innskudd 19. mars 2022



På årsmøtet for 2021 hvor vedlikeholdsfondet ble vedtatt opprettet, bestemte også årsmøtet at når styret oppnår økte besparelser på drift (f.eks gjennom reforhandlinger av leverandøravtaler, eller andre kostnadsreducerende tiltak) kan styret bruke den oppnådde besparelsen til innskudd i vedlikeholdsfondet, istedenfor å redusere felleskostnadene, se [eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, annet punktum](#).

På bakgrunn av disse føringene fra årsmøtet, og forventninger om besparelser fra gjennomførte tiltak i 2023 (som nytt nøkkelsystem, bytte forretningsførere, bytte luftepotter, membran og fuktalarm i fordelerskap, isolering av varmelekkasjer) så planlegger styret å benytte sameiets reduserte kostnadstrykk til å øke innskudd i vedlikeholdsfondet. Dette blir da mulig uten å øke felleskostnadene.

Slik mener styret at sameiet blir mer egnet til å bevare bygningsmassens verdi gjennom nødvendig vedlikehold samtidig som kostnadstrykket på seksjonseiere begrenses.

Styret håper seksjonseiere er fornøyd med at det jobbes systematisk med kostnadsreduksjoner og hvor besparelsene avsettes til langsiktig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsutgifter for konsulenthonorar er høyere enn budsjettet. Dette skyldes at sameiet har benyttet OPAK i forbindelse med utarbeidelse av notat til forrige årsmøte om skadeomfang på betong og armeringsjern i parkeringsgarasjen grunnet overvannsproblematikk. OPAK har og bistått sameiet med utbedring av en komplisert fasadelekkasje i Eiriks Gate 18.

Driftskostnadene for drift og vedlikehold er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiets forsikringsleverandør Gjensidige varslet styret om mulig bortfall av forsikringsdekning på vannskader grunnet kjent vannskadeårsak. Forsikringen dekker kun plutselig og uforutsette skader. I tillegg har styret måtte organisere hastearbeid på VVS-anlegget for å unngå ytterligere vannskader som bytte av luftepotter, og utbedring av fall på avløpledning som ga tilbakeslag av kloakk inn i leilighet. Les mer i styrets årsberetning.

Det påpekes at budsjettet er styrets arbeidsredskap for økonomistyring, og styret må forholde seg til bygningsmassens behov for vedlikehold slik det er til enhver tid er. Styret kan ikke utsette oppdukkende vedlikehold som er nødvendig, bare fordi dette ikke fremgår av budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 122 507.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 2024:

felleskostnader økes med 9,9% og garasje plass økes til kr 300 pr mnd pr plass fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borghaven Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borghaven Sameiet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BORGHAVEN
ORG.NR. 987 456 256, KUNDENR. 5556

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 016 803	4 611 972	5 031 000	5 489 000
Andre inntekter	3	756 186	432 843	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNT EKTER		5 772 989	5 044 815	5 071 000	5 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 246	-35 744	-38 000	-38 000
Styrehonorar	5	-271 245	-253 500	-271 000	-285 000
Revisjonshonorar	6	-17 137	-18 509	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-183 818	-176 723	-182 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-264 373	-64 213	-30 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-2 774 599	-1 262 958	-1 780 000	-1 875 000
Forsikringer		-520 483	-478 544	-526 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-888 388	-744 621	-857 000	-1 031 000
Energi/fyring		-137 917	-187 717	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 533	-216 845	-218 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-1 204 260	-1 092 898	-868 000	-872 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 522 998	-4 532 271	-4 985 000	-5 489 500
DRIFTSRESULTAT		-750 009	512 543	86 000	39 500
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 094	61 784	50 000	60 000
Finanskostnader		0	-129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87 094	61 655	50 000	60 000
ÅRSRESULTAT		-662 915	574 199	136 000	99 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	574 199		
Fra opptjent egenkapital		-662 915	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fondsparing i KLP	12	1 674 625	600 000
Restanser på felleskostnader		94 790	13 070
Kundefordringer	13	4 282	11 484
Andre kortsiktige fordringer	14	51 191	0
Energiavregning		0	66 389
Driftskonto OBOS-banken		726 844	551 253
Sparekonto OBOS-banken		4 839	1 176 612
SUM OMLØPSMIDLER		2 556 571	2 418 808
SUM EIENDELER		2 556 571	2 418 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 122 507	1 785 422
SUM EGENKAPITAL		1 122 507	1 785 422
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 391	69 177
Leverandørgjeld		1 141 362	564 208
Energiavregning	15	208 311	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 434 064	633 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 556 571	2 418 807
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad
Christian Brun Løkkeberg

Monica Haugen
Frederik Rasmussen

Ståle B. Kristoffersen

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	4 400 256
Garasjeleie	273 075
TV	215 172
Dugnad	130 000
Parkeringsleie	9 400
Strøm/lys	600
Avregning dugnad	-10 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 017 803
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Dugnad	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 016 803

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil-lading	71 245
Leie av Noderom	44 137
Nøkler	10 800
Ekstraordinær innkreving for nytt låsesystem	616 500
P-plass	9 775
Gebyr for avfallshåndtering	3 729
SUM ANDRE INNTEKTER	756 186

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 246

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 2022/2023, og er på kr 271 245.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 5 577, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 137.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 610
OPAK AS	-222 977
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 786
SUM KONSULENTHONORAR	-264 373

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Rune Malerstuen AS	-709 127
Assisstantpartner AS, nytt låsesystem	-590 291
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 299 417
Drift/vedlikehold bygninger	-248 886
Drift/vedlikehold VVS	-611 816
Drift/vedlikehold elektro	-82 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 551
Drift/vedlikehold heisanlegg	-270 557
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 538
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 798
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 224
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 774 599

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-559 852
Renovasjonsavgift	-328 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-888 388

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Lyspærer og sikringer	-9 694
Vaktmestertjenester	-703 535
Vakthold	-35 198
Renhold ved firmaer	-392 063
Andre fremmede tjenester	-14 730
Trykksaker	-1 684
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 577
Telefon, annet	-234
Porto	-685
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferdskostnader	-5 500
Avsetning tap på fordringer	-11 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 204 260

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Utbytte fond i KLP	26 625
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	930
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 391
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINTEKTER	87 094

NOTE: 12**FONDSPARING I KLP**

KLP Kort Horisont P	
Beholdning pr. 01.01.23	600 000
Tegning av verdipapirfond 2023	625 000
Innløsning av verdipapirfond 2023	-150 000
Fondsutbytte	2 386
Beholdning pr. 31.12.23	1 077 386
KLP Likviditet P	
Tegning av verdipapirfond 2023	1 603 000
Innløsning av verdipapirfond 2023	-1 030 000
Fondsutbytte	24 240
Beholdning pr. 31.12.23	597 240
SUM FONDSPARING I KLP	1 674 625

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	15 626
Tap på krav	-11 344
SUM KUNDEFORDRINGER	4 282

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	51 191
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	51 191

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 350 000
SUM INNTEKTER	-1 350 000

KOSTNADER

Fjernvarme	1 141 689
SUM KOSTNADER	1 141 689

SUM ENERGIAVREGNING	-208 311
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 Borghaven 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 23 62 62 62 / 401 02 333.

Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjonsnummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser.

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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde røykvarsler og slukkeutstyr i fellesareal, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret i den enkelte seksjon er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette rettes umiddelbart.

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.

Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Blix som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale med for eksempel Viken Fiber / Strim.no / Riks-TV dersom det er ønskelig med TV.

Fjernvarme og avregning forbruk

Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk. Kontakt styret for nærmere informasjon. For spesifisert avregning, kontakt Brunata (brunata@brunata.no).

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Entelios AS som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår med finansiell forvaltning.

Energimerking

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

Innsendt sak til årsmøte i Borghaven sameie.

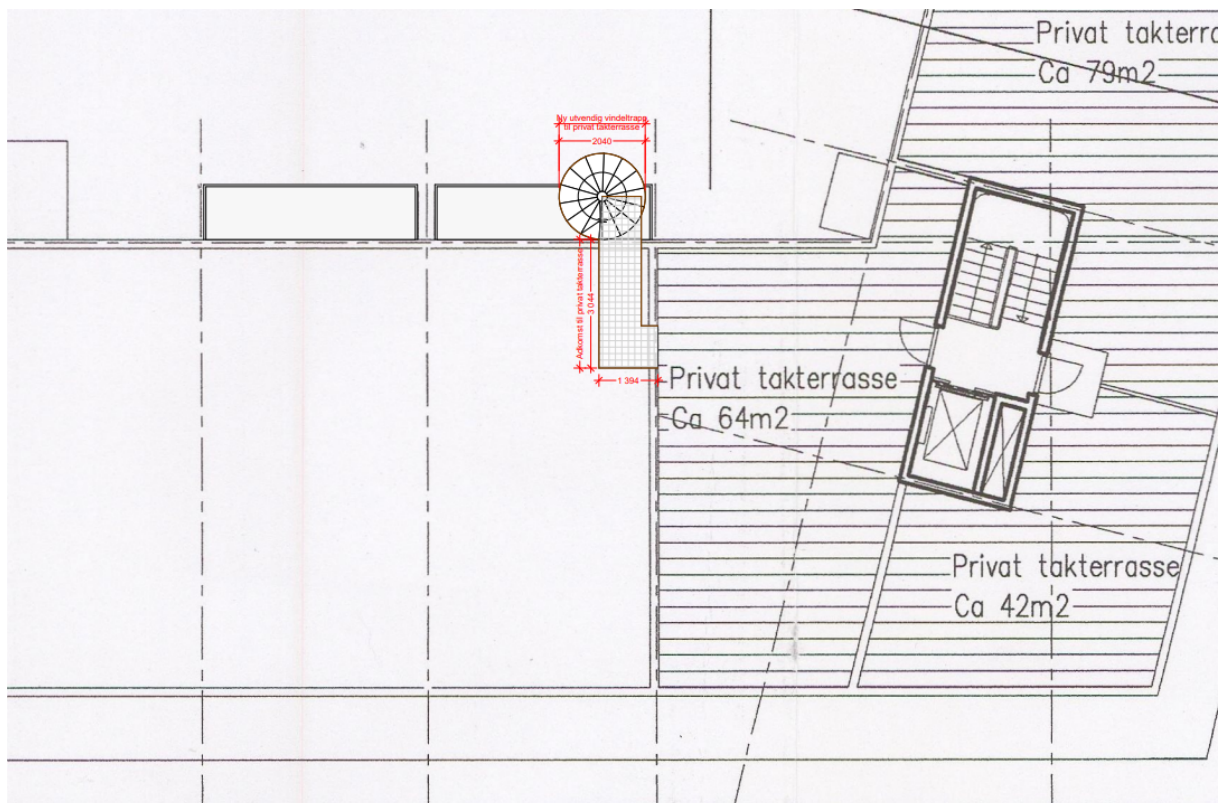
Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse – leilighetsnr 124/seksjonsnummer 124

Innledning

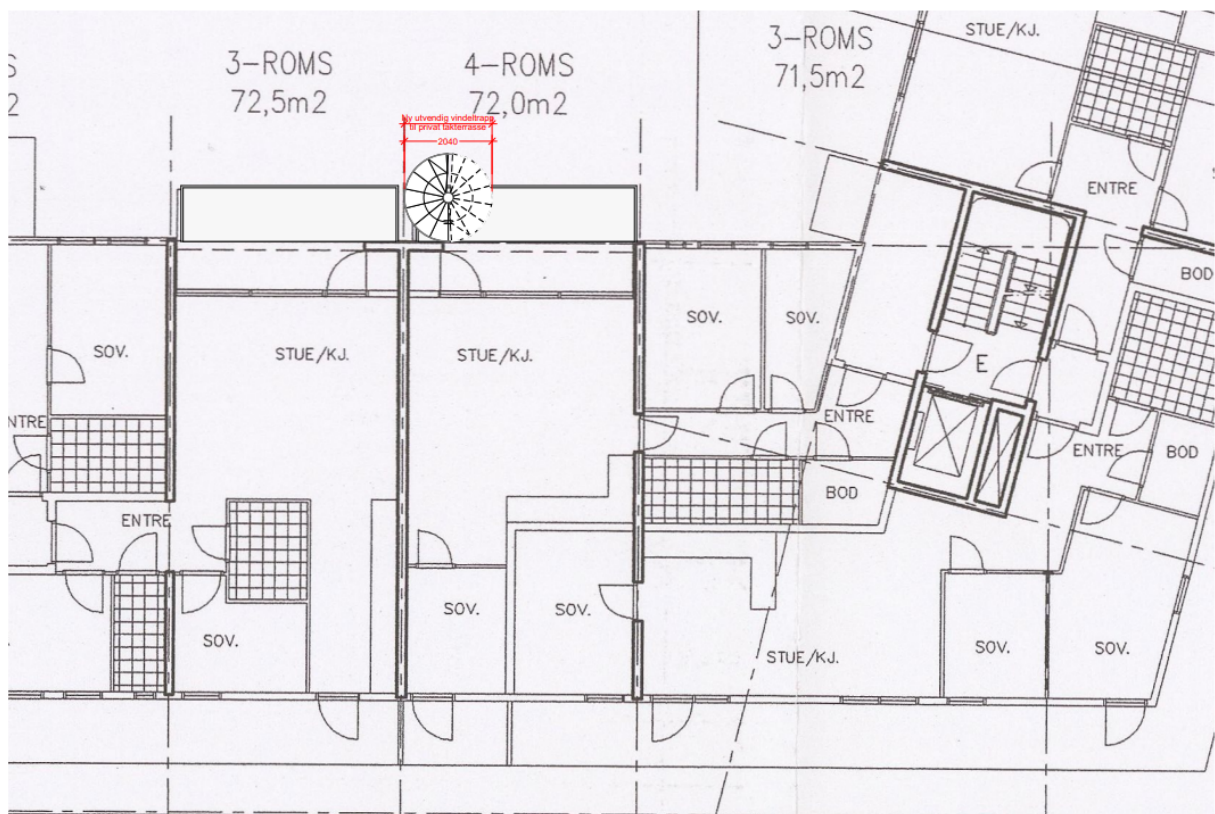
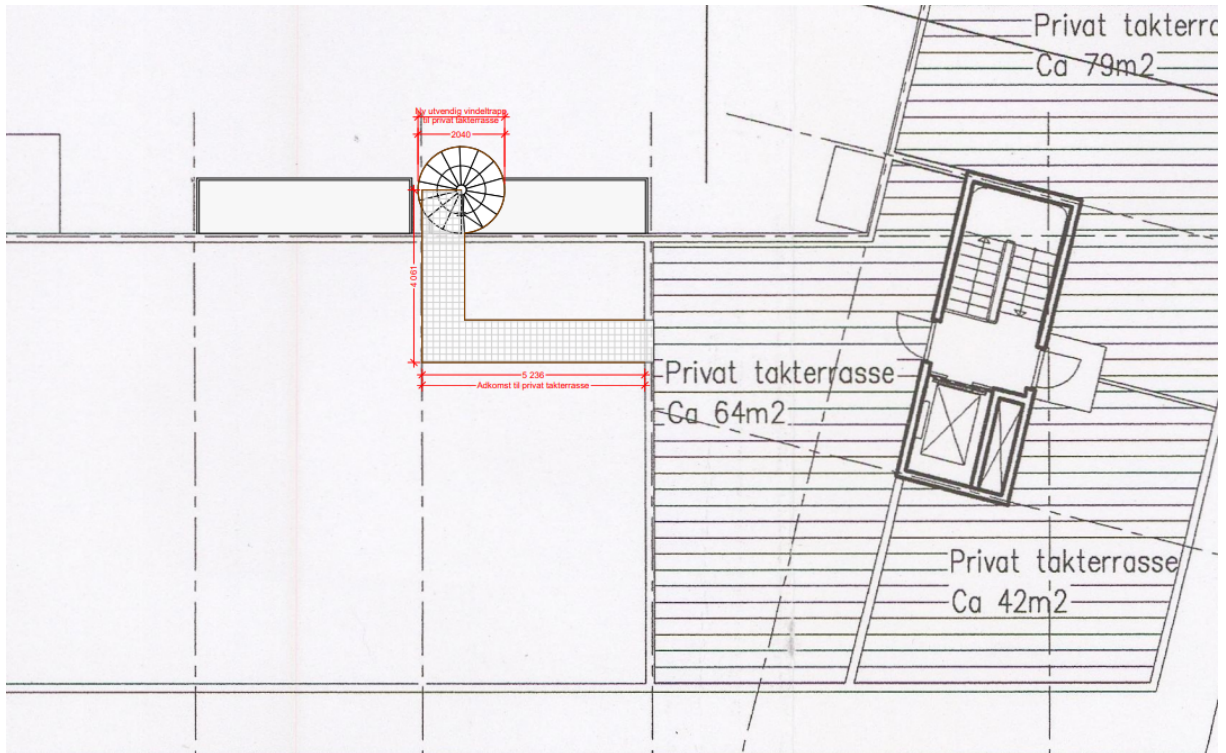
Mehrbod Nasseri, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

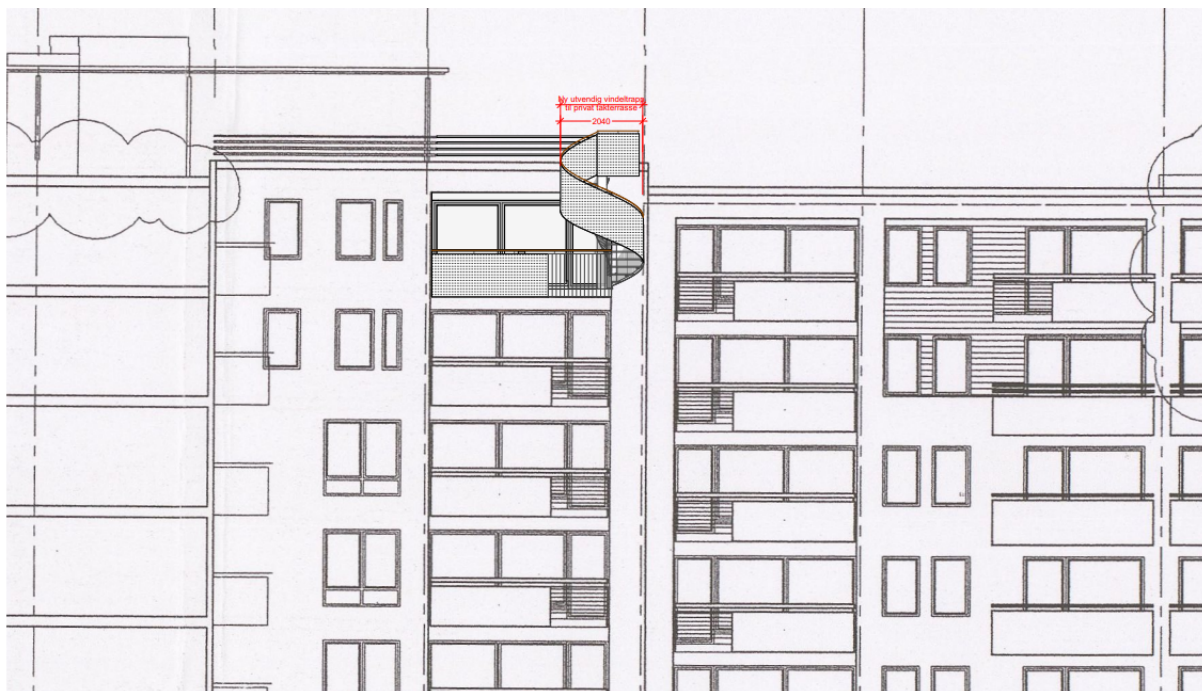
Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Alternativ 1 (kun vist i takplan).



Alternativ 2 (vist i takplan, etasjeplan og fasade).





Detaljert beskrivelse av tiltaket.

Søknad om samtykke til oppføring av trapp mellom privat balkong og privat takterrasse

Eiriks gate 18, 231/619
Sameiet Borghaven

Mehrbod Nasser

Leilighetsnummer 124, H0603
Seksjonsnummer 124

Eier ønsker å etablere trapp fra egen balkong i 6 etasje, fasade vest (mot bakgård), opp til privat takterrasse i etasjen ovenfor. Ny trapp vil gi seksjonseier direkte adkomst mellom sin boenhet og takterrassen som disponeres av seksjonen.

Ny trapp vil utformes og etableres på mest mulig hensynsfull måte, og i uttrykk hente detaljer og utførelse fra øvrige beslag, rekkverk, og detaljer en finner ellers på fasaden. Målet er å i minst mulig grad påvirke opplevelsen av lys og luft i bakgården, og gi trappen en utforming som i størst mulig grad knytter denne til eksisterende uttrykk på fasaden - for å unngå opplevelsen av en nytt fremmedelement på fasaden.

En lett stålkonstruksjon av tilsvarende materialer og detaljer som en allerede finner på bygningens fasade og balkonger skal sikre at ny trapp oppleves som en sømløs videreføring av eksisterende uttrykk og detaljer på bygningen. I fremsendt forslag er tegningsmaterialet brukt som førende faktor i utforming av ny trapp. Det er i den anledning viktig å merke seg at det er små avvik mellom rekkverk i tegninger og rekkverk i eksisterende forhold. I potensiell overgang til søknadstegninger detaljprosjekteres tiltaket slik at avvik mellom tegning og virkelighet lukkes. Med dette skal forstås at rekkverk og øvrige detaljer knyttet til ny trapp vil utføres tilsvarende eksisterende forhold. Rekkverk til ny trapp foreslåes utført lik rekkverk en finner på balkongen - som perforerte stålplater eller spiler, med håndleder av tre.

Eier av seksjonen vil være ansvarlig for alle utgifter knyttet til etablering av ny trapp, samt alt fremtidig vedlikehold knyttet til denne. Sameiet skal holdes skadesløs for alle eventuelle konsekvenser av inngrepet, og eventuelle kostnader knyttet til utbedring vil bæres av eier av seksjonen. Vedlikeholdsansvaret for konstruksjonen, og som følge av konstruksjonen, skal følge seksjonen. Vedlikeholdsansvaret tinglyses eller vedtektsfestes til seksjonen i samråd med styret i sameiet.

Areal over takflate utenfor privat takterrasse som vil benyttes til adkomst vil i samråd med styret kjøpes ut. Pris fastsettes gjennom skjønn foretatt av takstmann oppnevnt av styret.

Tiltaket skal ikke ha innvirkning eller medføre negative konsekvenser for noen av naboene, eller sameiet forøvrig.

Det legges til grunn at tiltaket omsøkes og godkjennes av Oslo Plan- og Bygningsetat (PBE), med bistand av ansvarlig søker og arkitekt. Tiltaket vil så prosjekteres og utføres av profesjonelle, ansvarlige foretak som vil oppføres i gjennomføringsplan som leveres med søknaden til PBE.

Styrets innstilling:

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1.
- For å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av taksmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Forslag til vedtak

1. Om årsmøtet samtykker til bygging av vindeltrapp (2/3 tilslutning):

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

Hvis årsmøtet stemmer for forslag 1 med 2/3 flertall, må årsmøtet deretter ta stilling til alternativ 1 eller alternativ 2:

Alternativ 1, foretrukket som prioritet 1 av tiltakshaver

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindeltrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Alternativ 2, foretrukket som prioritet 2 av tiltakshaver

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindeltrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 5556 Selskapsnavn: Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Eline Maria Meen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Damien Shank

Johannes Østrem

Styremedlem for (kun 2 skal velges)

Christian Brun Løkkeberg

Stian Kristoffer Ruud

Sak 7 Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
- Mot søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindetrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.
- Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindetrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Sak 8 Kameraovervåking i kjelleren etter innbrudd

Årsmøtet har vedtatt med 2/3 flertall at kameraovervåking i Sameiet Borghaven kan innføres. Styret gis fullmakt til å foreta alle skritt for å etablere kameraovervåking. Styret holdes skadeløst av årsmøtet for dets bruk av fullmakten.

- For
- Mot

Sak 9 Diskusjonssak

Intet vedtak fattet.

- For
- Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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