



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Borghaven
26. februar 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://borghaven.com/>



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 23.02.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



Til eiere i Sameiet Borghaven

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 23.02.2026 kl. 12.00 til og med 25.02.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 26.02.2026 kl. 12.00 til og med 01.03.2026 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt) (Ordinært årsmøte 2026 - Sameiet Borghaven – Fyll ut skjema)



Du kan også avgi stemmen din ved å skanne QR-koden ovenfor med mobil eller nettbrett.



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Aleksander Nessa

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Aleksander Nessa.

Som protokollvitne foreslås Kristoffer Roheim Justad.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.



2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Kristoffer Roheim Justad	På valg:	2027
Styremedlem	Victor Thoren	På valg:	2027
Styremedlem	Damien Shank	På valg:	2027
Styremedlem	Stian Ruud	På valg:	2026
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	På valg:	2026
Varamedlem	Dina Jensen	På valg:	2027
Varamedlem	Johannes Østrem	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: www.borghaven.com

Sameiet har en egen nettside hvor du finner informasjon fra styret samt praktisk informasjon. Det er også via nettsiden du kan ta kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83978938

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.



Styrets beretning for driftsperioden 2025–2026

Styret

Styret har i perioden bestått av fem faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret har hatt én kvinnelig representant. Styrets arbeid har vært organisert i tråd med sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

Styrets mandat er å forestå drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse, samt å håndheve sameiets regelverk, herunder vedtekter og husordensregler, og ivareta sameiets plikter etter eierseksjonsloven. Styret har også hatt ansvar for løpende informasjon til seksjonseierne, som primært er publisert på sameiets nettside, borghaven.com.

Styremøter og arbeidsform

Styret har avholdt ordinære styremøter annenhver måned. I tillegg har styret hatt løpende dialog via Slack, samt gjennomført skriftlig styrebehandling av saker ved behov. Denne arbeidsformen har gitt god og effektiv styredrift.

Økonomi

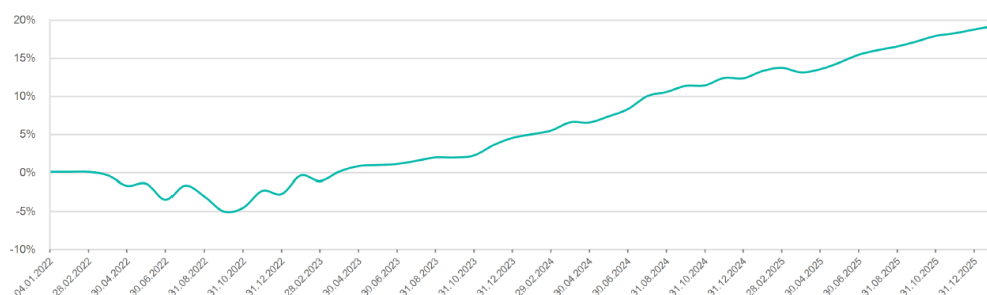
Sameiets økonomi vurderes som god. Overgangen til Norgespris på fjernvarme og strøm har gitt betydelige besparelser i driftskostnadene. Sameiet har også hatt god avkastning på sine fond innenfor akseptabel risiko. Styret vurderer den samlede økonomiske situasjonen som god.



SAMEIET BORGHAVEN

Avkastning

Norske Kroner
31.01.2026



Portefølje/Fond	Porteføljekode	Siste måned (%)	Siste måned (kr)	Hittil i år (%)	Hittil i år (kr)	1 år	3 år (total)	5 år (total)
Ordinær fondskonto	ORD00004105	0,36 %	10 305	0,36 %	10 305	5,20 %	19,68 %	
KLP Kort Horisont P		0,30 %	2 974	0,30 %	2 974	5,83 %	21,25 %	
KLP Likviditet P		0,39 %	7 332	0,39 %	7 332	4,84 %	11,40 %	
Sum		0,36 %	10 305	0,36 %	10 305	5,20 %	19,68 %	

Større prosjekter – parkeringsgarasjen

Arbeidene i parkeringsgarasjen har vært det klart største prosjektet i perioden. Styret er fullt klar over at arbeidene har påført beboerne betydelige ulemper,



særlig ved at parkeringsplasser over tid har vært helt eller delvis utilgjengelige. Styret beklager dette og takker for tolmodigheten beboere utviser. Vi ønsker også å understreke at ulempene ikke er tatt lett på. For styret har det vært en løpende avveining mellom å gjennomføre nødvendig vedlikehold og å begrense belastningen for beboerne. Når arbeidene likevel er gjennomført, skyldes dette at tiltakene har vært nødvendige for å ivareta de strukturelle egenskapene til byggets bærende betongkonstruksjoner.

Tiltakene har hatt som formål å sikre konstruksjonene og forlenge garasjens levetid. Ifølge OPAK vil garasjen, når betongrehabilitering og overflatebehandling er ferdigstilt, ha en forventet teknisk levetid på om lag 10 nye år, pluss eller minus, før enda større tiltak er påkrevd. Det er da lagt til grunn at det på et senere tidspunkt må gjennomføres en mer omfattende betongrehabilitering av selve sålen.

Kort om hva som har skjedd i garasjen:

Arbeidene har omfattet reparasjon av skadet og nedbrutt betong. Dette har stanset pågående skadeutvikling og gjenopprettet, så langt det er mulig, konstruksjonenes bæreevne og bestandighet.

Videre er det etablert katodisk beskyttelse med påtrykt strøm (ICCP). Dette innebærer at svak elektrisk strøm tilføres armeringen i betongen for å stanse videre korrosjon. Tiltaket er særlig effektivt i konstruksjoner som er utsatt for klorider fra veisalt, og bidrar til å redusere behovet for gjentatte reparasjoner over tid. Sammenlignet med løsninger basert på offeranoder gir ICCP mer robust og forutsigbar beskyttelse, ettersom strømstyrken som tilføres armeringsjernet hele tiden kan justeres i tråd med skadeutviklingen i betongen, i motsetning til løsninger med offeranoder. Sistnevnte har også en begrenset levetid og gir mindre kontroll over beskyttelsesnivået, men er noe billigere å etablere og drifte.

Gulv og overganger mellom gulv og vegg er belagt med herdeplast, med etablering av hulkil i overgangssonene. Dette danner en tett overflate som hindrer oppsug av saltholdig vann i betongvegger og søyler, og reduserer risikoen for vanninntrengning i kritiske områder.

I tillegg til selve betongrehabiliteringen er det installert sensorer og målepunkter direkte koblet til armeringen. Disse gir løpende data om korrosjons- og skadeutvikling, slik at OPAK kan vurdere om utviklingen følger et forventet forløp eller akselererer. Dette gir styret og OPAK et vesentlig bedre beslutningsgrunnlag, samt mulighet for tidlig varsling. Overvåkingen legger derfor til rette for at større tiltak kan planlegges og eventuelt utsettes så lenge det er teknisk forsvarlig, basert på dokumentert tilstand fremfor antakelser.



Avslutningsvis vil betongkonstruksjonene males med karbonatiseringsbremsende maling. Malingen reduserer inntrengning av CO2 og fukt i betongen, forsinker karbonatisering og bidrar til å beskytte konstruksjonen over tid.

Bildeling i garasjen – samarbeid med Hyre AS

Styret har i perioden inngått samarbeid med Hyre AS om etablering av bildelingstilbud i sameiets garasje. Det er nå tilgjengelig to Hyre-biler for leie direkte fra fellesgarasjen. Dette gir beboerne et fleksibelt transportalternativ som reduserer behovet for privat bilhold. Bilene bookes enkelt via Hyre-appen, som kan lastes ned fra App Store eller Google Play. Tilbudet innebærer at beboere kan hente og levere bil i egen kjeller, uten behov for ekstern nøkkelhåndtering. Det er avtalt beboerrabatt, og nye brukere mottar i tillegg et gavekort på kr 300 som kan benyttes ved første leie.

Fuktalarmer i fordelerskap - oppdatering

Fuktalarmene i fordelerskapene som mangler avrenning til sluk har vist seg å være svært effektivt for å forebygge vannskader. Så langt har alarmene avverget over 10 lekkasjer ved at begynnene lekkasjer er blitt oppdaget på et tidlig stadium, før skadene har fått utvikle seg. Dette har hindret større følgeskader på bygningsmassen og i tilstøtende seksjoner. Styret vurderer tiltaket som svært vellykket.

Sikkerhet og adgangskontroll

Styret har i perioden registrert enkelte tilfeller av uvedkommende i bygget og i garasjeanlegget. Selv om omfanget har vært begrenset, viser hendelsene at vi er avhengige av at adgangskontrollen fungerer i praksis. Styret vil derfor minne om at ytterdører og garasjeporter ikke skal blokkeres eller holdes åpne, og at man ikke må slippe inn ukjente uten å forsikre seg om at vedkommende har legitimt ærend i bygget. Uvedkommende kan bortvises ved å ringe til sameiets vakter på telefon 401 02 333. Utrykningstid på 10 minutter.

Leverandørbytter

Sameiet har byttet forretningsfører og gått over til OBOS. Dette innebar en reversering fra Solibo. Samlet sett har sameiet oppnådd betydelige kostnadsbesparelser gjennom disse byttene. Fra tidligere nivå hos OBOS til Solibo ble kostnadene redusert med om lag en tredjedel, og videre fra Solibo til OBOS med ytterligere om lag 15 %. Totalt innebærer dette en kostnadsreduksjon på rundt 40 % av forretningsførerhonoraret sameiet må betale, sammenlignet med utgangspunktet. Byttet til OBOS gir også bedre digitale løsninger for beboerne gjennom Vibbo, samt bedre styreverktøy enn tidligere forretningsfører.



Overgangen til OBOS innebærer en mindre engangsulempet for enkelte seksjonseiere, ved at det må etableres nye eFaktura- og/eller AvtaleGiro-avtaler, men dette er nødvendig for at sameiet skal oppnå betydelige og varige kostnadsbesparelser på faste driftskostnader.

Videre har sameiet byttet leverandør av VVS-tjenester fra Bjerke Ventilasjon til GK Norge AS.

Rens av ventilasjon

I 2025 ble det gjennomført rens av ventilasjonskanaler i de fleste leiligheter. Sameiet valgte et tilvalg med måling av luftgjennomstrømning, som viste at i de fleste leilighetene ble forskriftskravene oppnådd etter rensen, med en gjennomsnittlig forbedring på om lag 30 % i de fleste leiligheter. Arbeidet avdekket også at mange leiligheter hadde feil type ventilatorhette tilknyttet ventilasjonssystemet. Dette ble fulgt opp ved at styret formidlet kontakt mellom seksjonseiere og GK, slik at de som ønsket det fikk bistand til å anskaffe korrekt type ventilatorhette.

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

Styret har med bistand fått utarbeidet en helhetlig tilstandsanalyse av sameiets bygningsmasse som danner grunnlag for styrets budsjettarbeid når det kommer til vedlikeholdsutgifter og vedlikeholdsplanlegging.

Tilstandsanalysen er utarbeidet av OPAK AS i henhold til NS 3424:2012, og er gjennomført på analysenivå 1, som innebærer visuell kontroll av bygningsmessige og tekniske fellesarealer. For betongkonstruksjonene i garasjekjeller er det i tillegg gjennomført vurderinger på et høyere nivå, nivå 3, basert på tidligere undersøkelser og rehabilitering. Foruten garasjen så omfattet ikke analysen inngrep i konstruksjoner, demontering eller funksjonstesting av tekniske anlegg m.m.

Vurderingene bygger på befaring, gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra styret og driftsansvarlige. Bygningsdeler er klassifisert etter tilstandsgrader fra TG0 til TG3, og tiltak er prioritert basert på en samlet vurdering av tilstandsgrad, konsekvens og forventet restlevetid. Kostnadsanslagene er budsjettestimater ment som grunnlag for langsiktig planlegging og prioritering, ikke bindende kostnader.

Hovedfunn og kostnadsbilde

Ifølge tilstandsanalysen er sameiets tilstand per nå overordnet sett på et tilfredsstillende nivå, men med betydelig vedlikeholdsbehov fremover. OPAK har estimert de samlede vedlikeholdskostnader over en 20-årsperiode til om lag 50,6



millioner kroner inkl. mva., tilsvarende rundt 2,5 millioner kroner per år i gjennomsnitt. Merk at dette inkluderer ikke heis- og tappevannsanlegget, hvor OPAK har anbefalt egne og mer spesialiserte tilstandsanalyser som styret nå jobber med å innhente.

Kostnadene vi kjenner til pr nå er ikke jevnt fordelt. I perioden 0–3 år domineres tiltakene av strakstiltak, betongrehabilitering og mindre fasade- og tekniske tiltak. I perioden 3–5 år øker kostnadsnivået merkbart, særlig knyttet til utskifting av slitasjeutsatte overflater og tiltak på takterrasser, samt anbefalingen til sameiet om at det anskaffes et heldekkende brannvarslingsanlegg, og montere opp nye nød- og ledelys. Periodene 6–10 år og videre fremover inneholder de største kostnadsdriverne, knyttet til blant annet omfattende betong- og fasadetiltak, tekniske utskiftninger, og mot slutten av perioden utskifting av vinduer, balkongdører og eventuelt heiser. Dette er perioden når den tekniske levetiden for disse bygningskomponentene er utløpt.

Tyngden av kostnadene er det med ikke estimert til å komme tidlig i planperioden, men i midten og særlig mot slutten. Dette gir sameiet tid til å bygge opp vedlikeholdsfond, planlegge finansiering og på den måten kunne unngå veldig brå og uforutsigbare felleskostnadsøkninger.

Tiltak de neste tre årene

I perioden 0–3 år har OPAK blant annet anbefalt rehabilitering av betongkonstruksjoner i garasjekjeller med katodisk beskyttelse, herdeplast og karbonatiseringsbremsende maling som vi i skrivende stund er godt i gang med. I tillegg anbefaler OPAK forebyggende fasadevedlikehold med fasadevask, utskifting av plater på trappetårn og heissjakter, utskifting av slitasjeutsatte overflater i fellesarealer, tiltak på takterrasser, videoinspeksjon av bunn- og stikkledninger. Dette er tiltak som styret allerede er godt i gang med. Som nevnt har OPAK også anbefalt oppgradering av brannalarmanlegget til et heldekkende adresserbart anlegg som også omfatter leilighetene. Styret har derfor i årets budsjett gjort avsetninger til dette, og planlegger at også neste års budsjett inneholder avsetninger før anlegget kjøpes inn året etter det.

Det er som nevnt anbefalt egne tilstandsanalyser for heiser og tappevannsanlegg og kostnadene til dette er derfor ikke endelig plassert.

Dugnader

Det er gjennomført både vår- og høstdugnad i perioden. Styret registrerer godt oppmøte og setter stor pris på engasjementet fra beboerne.



Heisanlegg

Sameiet har hatt utfordringer med heisanlegget i Eiriks gate 14, hvor svikt i kretskort til nødkjøring førte til heisstans. OTIS estimerte over seks måneders leveringstid på nytt kretskort, noe styret vurderte som uakseptabelt. Sameiet byttet derfor leverandør til Heiskompaniet AS, som skaffet nytt kretskort direkte fra fabrikk innen to uker. Heiskompaniet er også vesentlig billigere enn OTIS slik at styret er i sum godt fornøyd med byttet

Varmekabler i takrenner

Varmekabler i takrenner har fortsatt vært en utfordring. Dette er fulgt opp med leverandør. Anlegget har fem års garanti, og styret oppfordrer beboere til å melde fra dersom de observerer feil eller manglende funksjon.

Rettsprosess med seksjonseier

Sameiet har vært part i en rettssak mot en seksjonseier om forståelsen av vedtektene og fordelingen av vedlikeholdsansvar etter eierseksjonsloven § 32. Bakgrunnen var en vannlekkasje fra en radiator i seksjonseierens leilighet. Skaden på gulvet ble dekket av sameiets bygningsforsikring, og spørsmålet i saken var hvem som skulle dekke forsikringens egenandel. Etter vedtektene dekker sameiet egenandelen kun når skaden knytter seg til forhold som sameiet har vedlikeholdsansvar for. I motsatt fall skal seksjonseier dekke egenandelen selv. Hovedspørsmålet i saken var derfor hvem som har vedlikeholdsansvaret for lekkasjer fra radiatorer inne i leiligheter.

Oslo tingrett kom til at lekkasjen mest sannsynlig skyldtes en defekt o-ring i radiatoren, og at radiator med tilhørende komponenter inne i bruksenheten omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar etter eierseksjonsloven § 32. Retten la til grunn at opplistingen i bestemmelsen ikke er uttømmende, og at rør og utstyr av tilsvarende karakter som de som nevnes i loven omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Retten presiserte også at vedlikeholdsansvaret er objektivt og omfatter utskifting av slitasjedeler selv om slitasjen ikke var synlig. Retten kom derfor til at seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, og at egenandelen derfor skulle dekkes av seksjonseier.

Dommen bekrefter at styrets praksis og vedtektenes regulering av egenandel ved forsikringskader er i samsvar med eierseksjonsloven. Avklaringene har derfor vært nyttig for styret i arbeidet med fordeling av felleskostnader. Styret vil samtidig understreke at det er uheldig når uenigheter mellom styret og seksjonseiere må løses i domstolene. Ambisjonen til styret er alltid å finne gode løsninger gjennom dialog. I denne saken var det imidlertid nødvendig å få en rettslig avklaring.



Det er stilt spørsmål ved kostnadene for juridisk bistand i saken, fordi sameiet var representert ved Advokatfirmaet BAHR AS. Sameiet fikk bistanden på pro bono-basis, og har derfor ikke hatt kostnader til juridisk bistand, utover de sakskostnadene retten tilkjente.

Oppfølging av målere

Det er registrert flere fjernvarmemålere fra Brunata som har gått over til stipulert forbruk. Hele måleanlegget er under garanti frem til 2030, men det har vært utfordringer med å få garantiforpliktelsene fullt ut etterlevd. Styret følger opp dette med Brunata.

Støy fra treningscenter i nabogård

Styret mottar jevnlig henvendelser om støy og bruk av fellesarealer knyttet til treningscenteret i bakgården. Styret samler dokumentasjon med sikte på å følge saken opp mot kommunen. I reguleringsplanen er bakgården ikke regulert for næringsaktivitet, noe som er relevant i vurderingen. Styret oppfordrer beboere som opplever ulemper til å dokumentere tidspunkt og forhold og sende dette til styret.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Borghaven

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 684 450	1 122 507
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 126 451	561 943
Endring av egenkapital	-224 996	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	901 455	561 943
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 585 905	1 684 450
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 793 416	2 712 025
Kortsiktig gjeld	1 207 511	1 027 575
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 585 905	1 684 450



Sameiet Borghaven

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 858 936	5 569 417	7 165 284	7 492 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	366 856	278 970	138 500	211 320
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 225 792	5 848 387	7 303 784	7 704 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	42 300	40 185	40 200	42 300
Styrehonorar	5	300 000	285 000	295 000	300 000
Forsikring		616 613	528 847	650 040	667 320
Forretningsførsel		167 050	159 150	139 200	110 040
Revisjon		10 828	6 317	6 400	17 000
Kommunale avgifter		1 130 349	858 591	1 209 960	1 223 520
Energi/fyring		145 496	113 552	1 705 920	1 542 240
Kabel-TV/internett		216 845	222 552	225 000	225 000
Vedlikehold	6	1 186 510	1 782 143	1 481 000	2 264 880
Vaktmestertjenester	7	360 481	601 931	577 200	381 840
Renhold	8	428 656	374 350	390 000	442 680
Andre driftskostnader	9	685 123	500 778	617 280	500 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 290 250	5 473 395	7 337 200	7 717 700
DRIFTSRESULTAT		935 542	374 992	-33 416	-13 700
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	190 909	188 817	57 960	57 000
Finanskostnader		0	1 866	1 080	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-190 909	-186 951	-56 880	-57 000
Resultat		1 126 451	561 943	23 464	43 300
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	1 126 451	561 943		
SUM DISPONERING		1 126 451	561 943		



Sameiet Borghaven

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		270 125	204 918
Forskuddsbetalte kostnader	12	239 449	241 451
Aksjer og fondsandeler	13	2 854 845	1 910 470
Bankinnskudd		428 997	303 995
Utlegg skadesaker		0	51 192
SUM OMLØPSMIDLER		3 793 416	2 712 025
SUM EIENDELER		3 793 416	2 712 025
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	2 585 905	1 684 450
SUM EGENKAPITAL		2 585 905	1 684 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		427 290	435 189
Brenselsregnskap 2025	14	399 992	109 782
Forskuddsbetalte felleskostnader		264 000	330 000
Annen påløpt kostnad		116 229	152 604
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 207 511	1 027 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 793 416	2 712 025



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Sameiet Borghaven

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	5 314 764
Kabel-TV/Internett	215 172
Parkering	329 000
Sum innkrevde felleskostnader	5 858 936

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	44 308
Lokale-/lagerleie	23 800
Refusjoner	51 369
Elektrisitet	120 700
Nøkler/portåpnere	6 000
Annen leieinntekt/sparing	6 650
Kommunale avgifter	15 631
Utleieinntekter	32 398
Utleie parkerings-/garasje plass	66 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	366 856

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 42 300.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 300 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	89 388
Vedlikehold bygninger	1 500
Vedlikehold VVS	440 267
Vedlikehold elektro	194 701
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 568
Drift/vedlikehold heis	186 724
Vedlikehold brannsikring	18 882
Serviceavtale brannsikring	51 875
Serviceavtale heis	106 926
Dører og porter	92 679
Sum vedlikehold	1 186 510

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	358 843
Vaktmestertjenester tillegg	1 638
Sum vaktmestertjenester	360 481

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	17 250
Renhold	370 956
Renhold tillegg	40 450
Sum renhold	428 656



Sameiet Borghaven

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	7 780
Containerleie	24 153
Snøbrøyting/gressklipping	3 275
Leie datasystemer	1 875
Driftsmaterialer	5 169
Programvare/lisenser	14 051
Lyspærer og sikringer	10 530
Nøkler og låser	-720
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	14 182
Konsulentonorar	375 739
Juridisk bistand	31 750
Vakthold	46 563
Annen fremmed tjeneste	6 490
Telefon	708
Styremøter	3 590
Bank- og andre transaksjonskostnader	18 544
Annen kostnad	111 444
Sum andre driftskostnader	685 123

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	14 585
Verdøkning av finansielle instrumenter	119 375
Kundeutbytte forsikring	56 949
Sum finansinntekter	190 909

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 684 450
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-224 996
Overført til/fra egenkapital	1 126 451
Opptjent egenkapital 31.12	2 585 905

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	187 758
Andre forskuiddsbetalte kostnader	51 691
Sum forskuiddsbetalte kostnader	239 449



Sameiet Borghaven

NOTE 13 - AKSJER OG FONDSANDELER

KLP Kort Horisont P

Beholdning pr. 01.01.25	927 459	
Kjøp av verdipapirfond	27 511	
Salg av verdipapirfond 2025	0	
Interest	27 511	
Verdiutvikling i perioden	8 212	
Markedsverdi pr. 31.12.25		990 694

KLP Likviditet P

Beholdning pr. 01.01.25	983 011	
Kjøp av verdipapirfond	988 092	
Salg av verdipapirfond 2025	75 000	
Interest	88 092	
Verdiutvikling i perioden	56 140	
Markedsverdi pr. 31.12.25		1 864 151

Sum AKSJER OG FONDSANDELER **2 854 845**

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader på oppvarmingsanlegget	-1 036 206	
Betalt fra eierne	1 349 976	
Overført brensel fra tidligere år	86 221	
SUM BRENSELREGNSKAP		399 992

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

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 sameiet 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 avvirket.

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/revisionsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 300.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

Stian Ruud stiller til valg som styremedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

Forslagsstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

Forslagsstillers saksfremstilling:

I vedlikeholdsplanen til sameiet inngår det plan for utskifting av fasadeplater på trappetårnet (på takterrassen) og utskifting av terrassebord og pappshingel på gulvet på takterrassen på et tidspunkt. Vi mener at dette må gjøres flere steder, både når det gjelder fasadeplater og terrassebord/pappshingel, og at dette må inngå i vedlikeholdsplanen.

Bakgrunn:

Borghaven-gården har tilbaketrasket 5. og 6. etasje ut mot Eiriks- og Gunhildsgate. Det betyr at terrassene i disse etasjene utgjør taket til leilighetene under på samme måten som takterrassen i 7. etasje danner taket for 6. etasje. Terrassene i 5. og 6. har akkurat samme bygningsløsning som takterrassen (pappshingel med terrassebord over), og er å anse som en del av byggets klimaskall.

Slik vi ser det, bør utskifting av terrassbordene og pappshingelen på disse terrassene skje samtidig som man utfører dette på takterrassen.



Angående utskifting av ødelagte fasadeplater på trappetårnet, mener vi at tilsvarende utskifting av ødelagte plater også må gjelde andre steder der slike fasadeplater er brukt, f.eks på fasaden mot Eiriks-og Gunhildsgate.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen for utskifting av terrassebord og pappshingel på takterrassen må inkludere tilbaketrukne terrasser i planen.

Vedlikeholdsplanen må også inkludere utskifting av ødelagte fasadeplater der disse fins på fasaden, ikke bare på trappetårnet.

Styrets vurdering:

Styret takker for et gjennomarbeidet og konstruktivt forslag, og for engasjementet knyttet til vedlikehold. Styret er enig i at slike tiltak bør vurderes helhetlig. Styret vil derfor ta innspillet opp med OPAK som del av arbeidet med tilstandsanalyse og forslag til prioriteringer ved fremtidig vedlikehold. Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget tas til orientering.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget tas til orientering.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____ _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Borghaven

Møtetidspunkt: 26.02.2026 kl. 12.00 til og med 01.03.2026 kl. 23.30
Møtested: Skriftlig avstemming over Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aleksander Nessa foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Roheim Justad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

36 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 36 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg ble valgt som styremedlem for to år med 31 av 36 stemmer. 5 stemmer blankt.

Stian Rud ble valgt som styremedlem for ett år med 30 av 36 stemmer. 5 stemmer blankt, og 1 stemmer mot.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristoffer Roheim Justad	På valg: 2027
Styremedlem:	Victor Thoren	På valg: 2027
Styremedlem:	Damien Shank	På valg: 2027
Styremedlem:	Stian Ruud	På valg: 2027
Styremedlem:	Christian Brun Løkkeberg	På valg: 2028
Varamedlem:	Dina Jensen	På valg: 2027
Varamedlem:	Johannes Østrem	På valg: 2027

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

Forslagstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

Saksgrunnlag:

I vedlikeholdsplanen til sameiet inngår det plan for utskifting av fasadeplater på trappetårnet (på takterrassen) og utskifting av terrassebord og pappshingel på gulvet på takterrassen på et tidspunkt. Vi mener at dette må gjøres flere steder, både når det gjelder fasadeplater og terrassebord/pappshingel, og at dette må inngå i vedlikeholdsplanen.

Bakgrunn: Borghaven-gården har tilbaketrasket 5. og 6. etasje ut mot Eiriks-og Gunhildsgate. Det betyr at terrassene i disse etasjene utgjør taket til leilighetene under på samme måten som takterrassen i 7. etasje danner taket for 6. etasje.

Terrassene i 5. og 6. har akkurat samme bygningsløsning som takterrassen (pappshingel med terrassebord over), og er å anse som en del av byggets klimaskall. Slik vi ser det, bør utskifting av terrassebordene og pappshingelen på disse terrassene skje samtidig som man utfører dette på takterrassen.

Angående utskifting av ødelagte fasadeplater på trappetårnet, mener vi at tilsvarende utskifting av ødelagte plater også må gjelde andre steder der slike fasadeplater er brukt, f.eks på fasaden mot Eiriks-og Gunhildsgate.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen for utskifting av terrassebord og pappshingel på takterrassen må inkludere tilbaketrukne terrasser i planen.

Vedlikeholdsplanen må også inkludere utskifting av ødelagte fasadeplater der disse fins på fasaden, ikke bare på trappetårnet.

Vedtak:

Godkjent/Vedtatt med 22 stemmer for og 6 stemmer mot. 8 Blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Aleksander Nessa

Protokollvitne:

Kristoffer Roheim Justad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Undertegner

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post

KRISTOFFER ROHEIM JUSTAD Norge

Undertegner

Kristoffer Roheim Justad
kristoffer.justad@gmail.com

Dato

Leveransekanal: E-post