

Hoff Terrasse Sameie

ÅRSMØTE 2021

Innkalling – Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag, 29. april 2021 kl 18:00

Sted: Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å være med på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ordinært årsmøte og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinært årsmøte tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakt kan sendes til styreleder@hoffterasse.no senest innen kl 12 torsdag 29.04.2021.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2021 i Hoff Terrasse Sameie torsdag 29.04.2021.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur



Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Tilgang til møtet:

Med bakgrunn i korona-pandemien, har styret besluttet at ordinært årsmøte avholdes via Zoom.

Møtedeltager kan koble seg opp på følgende to måter:

1. Tilgang til møterommet via egen smarttelefon eller datamaskin ved å følge denne linken:

<https://zoom.us/j/96431819917>

Oppgi passord: **742740** Møte-ID: **964 3181 9917**

Ved bruk av mobiltelefon må zoom applikasjonen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned applikasjonen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn på telefonnummeret nedenfor. Denne løsningen anbefales dersom du ikke er kjent med eller usikker på alternativ 1.

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 96431819917# og deretter

Passord: 742740# for å bli satt over til møterommet.

Gjennomføring av møtet

Møtet vil gjennomføres tilnærmet likt som et alminnelig møte. Møtedeltagerne oppfordres like fullt til å sette seg godt inn i innkallingsdokumentene i forkant. Dersom dere har spørsmål bes dette rettes til styret i god tid før møtet, for å sikre en så smidig gjennomføring av møtet som mulig.

Møtedeltagerne oppfordres videre til å respektere følgende kjøreregler:

1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller pr telefon. Møtedeltagere som deltar digitalt bes skrive inn sitt fulle navn ved innloggingen.

2. Alle bes følge møteleders instruksjoner.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis. På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute»-knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Torsdag 29.04.2021 18:00

Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2021 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling, møteform og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2020

3. Årsregnskap 2020 og Budsjett 2021

3.1 Årsregnskapet for 2020

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen vil legges frem i møtet.

3.4 Orientering om budsjett for 2021

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 270 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Kjell Hoem vedr. tilrettelegging for flaggermus

Jeg synes det er flott med flaggermus, de spiser insekter og gir særpreg til sommernatta. Mitt inntrykk er at det har blitt mindre flaggermus i sameiet de siste årene. Jeg husker flaggermus mellom blokkene våre fra jeg besøkte mine besteforeldre her som barn.

Skøyen terrasse sameie har hengt opp minst en flaggermuskasser (se bilder) og skriver om det på sin hjemmeside.
<https://skoyenterr.com/flaggermus/>

Hvis styret trenger faglig støtte kan man kontakte Oslo gruppa av Nordisk Informasjonssenter for Flaggermus (NIFF)
https://www.flaggermus.no/grupper_oslo/

Kostnader: Selve kassene koster mellom 150 og 700 kr stykke. Man bør nok prøve seg litt frem med hvor kassene bør henge for å bli til størst glede for flaggermusene.

Det mest aktuelle er nok opp mot skogholtet. Kassene bør henge høyt på veggen.

Med vennlig hilsen

Kjell Hoem

Forslag til vedtak: Hoff Terrasse sameie vil legge til rette for flaggermus ved å henge opp flaggermuskasser.

4.2 Forslag fra styret om å dekke gevinstskatt for eierne etter salget av HT19

Flertallskrav: Simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Sameiet beregner gevinstskatt for den enkelte seksjonseier og utbetaler disse beløpene, slik at skattebyrden ikke faller på den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling: Styret stemmer for forslaget

4.3 Forslag fra styret om revisjon og språkvask av vedtektene

Siden vedtektene sist ble endret, har det kommet ny eierseksjonslov og det har videre kommet enkelte endringer i denne. Styret finner på denne bakgrunn at det er grunn til å oppdatere vedtektene slik at de er i bedre samsvar med gjeldende lovverk.

Gamle og nye vedtekter følger vedlagt. De vesentligste endringene er markert.

I tillegg foreslås det å fjerne tidligere § 9 som lyder:

«Vedlikeholdsfond. Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.»

Vedtektsendringer krever 2/3-flertall.

4.4 Ombygging og salg av vaskeriet og tilliggende styrerom HT13/15

Sameiet står overfor betydelige kostnader knyttet til nødvendige utbedringer.

Takene må innen rimelig tid fornyes. I 2017 fikk vi et prisestimat på dette arbeidet, stort 12 mill. kr.

Vann og avløpsetaten skal i år renovere **hovedrør** i sameiet, og styret er blitt varslet om at pålegg om utbedringer av stikkledninger kan komme. Dette gjelder både vann- og avløpsrør. Uansett er vi blitt anbefalt av VAV å utbedre disse samtidig som hovednettet utbedres.

Vi har et betydelig **kapitalbehov**, og ved lånefinansiering vil vi alle pådra oss økte felleskostnader i år fremover.

Samtidig har sameiet 170 kvm **areal tilgjengelig i kjelleren** i HT 13/15. Dette er i minimal bruk, og styret mener det er økonomisk uforsvarlig å ikke utvikle arealet til fordel for sameiet. **Vaskeriet** er et netto tap for sameiet, og etter styrets oppfatning en tjeneste fra fordums tider. Utstyr for vask og tørk er i dag rimelig tilgjengelig for alle.

Styret anbefaler at vi utvikler dette arealet iht vedlagte tegninger fra arkitektfirmaet Dyvik og Fasting.

Inntektene ved salg gir sameiet kapital til nødvendige utbedringer. Tre nye seksjoner gir også inntekter til sameiet hver måned via felleskostnadene. Den største leiligheten får uteplass (som HT1, 11 og 19). De to minste får ikke uteplass.

Privatmegleren har gitt oss estimerte salgsverdier av seksjonene, forutsatt at vi opprunder til samme standard som i HT19. Denne seksjonen ble solgt for kr 7 910 000,-.

Prisestimat:

- Leilighet A (84,7 kvm) – kr 7 300 000,-
- Leilighet B (41,6 kvm) – kr 3 900 000,-
- Leilighet C (39,5 kvm) – kr 3 700 000,-

En foreløpig beregning viser at dette prosjektet kan tilføre sameiet ca. 10 mill. kr i netto inntekter. Det tas forbehold om at salget kan medføre gevinstskatt.

Vedtak om salg av fellesareal krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak:

1. Styret får fullmakt til å søke om bruksendring og etablering av tre nye seksjoner i sameiet. Styret får videre rett til å avgjøre hvilket tidspunkt det er mest hensiktsmessig å utføre salget, samt bestemme utformingen av seksjonene for å gjøre de mest mulig attraktive. Avslutningsvis fastsetter styret fordelingsbrøken for de nye seksjonene.
(2/3-flertallskrav)
2. Vaskeriet, bestående av 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler, legges ned og maskinene forsøkes solgt eller
3. Vaskeriet beholdes, men flyttes til et annet egnet sted i sameiet som bestemmes av styret.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremgår nedenfor.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

På valg: Frank Tidemann

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Frank Tidemann velges inn for ny periode.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

På valg: Kristin Eid, Hans Jørgen Insulan og Hans Inge Bjormyr

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Kristin Eid og Hans Jørgen Insulan velges inn til ny periode.

Karine Gjersø velges inn for Hans Inge Bjormyr.

5.3 Valg av valgkomité

På valg: Idar Aslesen og Pål Ambjørnsen Stette.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.04.2021

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Styreleder, Frank Tidemann

Styremedlem, Petter Garaas

Styremedlem, Hans Inge Bjormyr

Styremedlem, Kristin Eid

Styremedlem, Hans Jørgen Insulan

ÅRSMELDING

2020

Årsmelding 2020 for Hoff Terrasse Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Frank Tidemann
Styremedlem, Petter Garaas
Styremedlem, Hans Inge Bjormyr
Styremedlem, Kristin Eid
Styremedlem, Hans Jørgen Insulan

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes via kontaktskjema på sameiets hjemmeside: www.hoffterrasse.no. Styrets medlemmer skal ikke ringes på deres private telefonnumre.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon av utbetalinger.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

Hoff Terrasse Sameie er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 871526672. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og består av 221 boligseksjoner, 18 næringsseksjoner, samt én barnehage.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 31 og bruksnummer 175 i Oslo kommune.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice. Vaktmester kan nåes på vaktmester@hoffterrasse.no.

Hoff Terrasse Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca annenhver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telenor som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Fom juli/august 2021 inngår sameiet ny kollektiv avtale med Homenet. Dette kan føre til reduksjon i felleskostnadene.

Nøkler, skilt

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene

må man ordne selv.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt sløkkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Hoff Terrasse Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i sameiet:

- Serviceavtale med Elotec for brannvarslingssystemet
- Det jobbes med å ferdigstille en komplett HMS-plan

Forsikring

Eiendommen til Hoff Terrasse Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77446354.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller direkte til Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2020

Det ble i 2020 gjennomført overdragelse av 23 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2020

- Kontinuerlig utskifting av sirkulasjon for forbruksvann

- Totaloppussing av kjellerseksjonen i HT19
- Renovering i garasjen
- Reparasjon av skorstein i HT5/7
- Reparasjon av setningsskade på balkonger i HT19

Styrets arbeid i 2020

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og hatt flere samtaler på Google meet og per telefon grunnet Covid-19

Styret har i perioden hatt fokus på:

Satt inn mer kantstein for å lede regnvann bort fra husvegg.

Fjernet gamle murte luftekanaler i garasjen etter anbefaling fra Anticimex da det har vært rotter i garasjen ved noen anledninger. Det ble oppdaget av rør var sprukket og noen dreneringsrør for regnvann fra parkeringen over garasjen hadde kollapset så disse måtte byttes, samt oppvarming fra byggeåret måtte skiftes ut. Garasjen ble i denne sammenhengen malt.

Rettet setningsskade på balkonger i HT19. Større prosjekt med WSP som rådgivende ingeniør. Der det ble prosjektert mulig utskifting av såle. Dette viste seg å ikke bli nødvendig etter at det ble gravet opp rundt fundamentet. Vi vet nå at det er justeringsmulighet på disse.

Mye arbeid gikk med for prosjektering og oppussing av kjellerseksjonen i HT19 som ble solgt nå nylig for kr 7 910 000,-.

Videre samarbeid med Jar Rørteknikk for utskifting av rørsystem på Hoff Terrasse. Det gjenstår 3 blokker så er hele sirkulasjonssystemet for fjernvarme skiftet.

Grunnet store sprik i fakturaer og varierende kvalitet og omfang har styret besluttet at Jar Rørteknikk fremover tar all utskifting av soilrør og vannrør i de seksjoner der bad pusses opp. Dette sikrer at styret til enhver tid vet at riktig pris faktureres sameiet for disse oppdragene.

Grunnet store sprik i prising, usikkerhet med tanke på kvalitet og problemer med vårt aldrende anlegg har styret videre besluttet at kun Jar Rørteknikk, som nå kjenner anlegget vårt godt, har tillatelse til å jobbe på sameiets felles infrastruktur. Alt arbeid som kan få konsekvenser ut over egen seksjon må avklares med styret i god tid før igangsetting.

Arbeidet med mulighetsstudie for salg av fellesareal i kjelleren HT13/15 som i dag er vaskeri og styrerom.

Vi har fått på plass en avtale med ladeklar.no som i første rekke har resultert i kostnadsfri etablering av 12 ladestasjoner, der Ladeklar også tar videre kostnader med utbygging når behovet melder seg.

Fått på plass infrastruktur for lading av elbiler i garasjen, kostnadsfritt for sameiet, også i samarbeid med Ladeklar.

Hatt møter med Telenor, Telia og HomeNet vedrørende TV og Internettilknytning. Telenor og Telia var ikke interessert i å bekoste en oppgradering til fiberoptisk nett hos oss. Telenor sitt tilbud om videre drift var til høyere pris enn i dag og inkluderte kun bytte av dekoder. Telia sitt tilbud var i samme prisgruppe som Telenor også med gjenbruk av eksisterende koaksialnett. Begge arbeider med bindingstid på 3 år uten at vi får noe igjen for det. Styret ønsker at vi til enhver tid må jobbe for at tjenester blir bedre og tilrettelegge for fremtiden og gikk derfor inn i en avtale med HomeNet som bygger nytt fiberoptisk nett for oss nå med en bindingstid på 5 eller 6 år der vi blir eiere av infrastrukturen etter endt avtaleperiode.

Som erstatning for ulempen med gravearbeidet i fjor sommer fikk vi heldigvis hele bredden av hovedveien vår kostnadsfritt.

Kostnadsutvikling 2021

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 3 057 533. Dette knytter seg i hovedsak til salg av HT19, men det vil også bli større kostnader knyttet til dette salget, herunder eiendomsskatten som nevnt i innkallingen. Resultatet er derfor ikke så høyt i realiteten som budsjettet kan gi inntrykk av.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

21.04.2021

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2020

Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	10 945 156	11 035 401	15 040 515	12 953 505
Sum		10 945 156	11 035 401	15 040 515	12 953 505
Ekstraordinære inntekter		0	0	5 000 000	5 000 000
Sum andre inntekter		0	0	5 000 000	5 000 000
Sum		10 945 156	11 035 401	20 040 515	17 953 505
Forretningsførsel og revisjon	2	300 691	290 047	292 500	302 000
Lønn og honorarer	3	308 070	308 070	308 070	308 070
Vedlikehold	4	3 821 646	1 874 854	4 250 000	4 250 000
Eksterne tjenester	5	2 041 031	1 508 707	1 317 501	1 555 000
Kabel-tv og bredbånd		1 050 215	981 695	992 000	1 077 100
Forsikring		722 414	656 821	680 000	775 233
Kommunale avgifter		2 497 178	2 207 857	2 987 500	2 591 500
Festeavgifter		386 998	386 998	386 998	386 998
Brensel og strøm		2 109 523	3 402 265	3 416 666	2 900 000
Drift maskiner	6	28 702	48 864	0	0
Andre driftsutgifter	7	451 757	396 079	377 165	365 000
Sum		13 718 225	12 062 257	15 008 400	14 510 901
Driftsresultat		-2 773 069	-1 026 856	5 032 115	3 442 604
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	357 702	435 015	10 000	10 000
Rentekostnad	9	499 879	557 780	550 676	395 071
Andre finansposter	10	76 500	75 742	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-65 677	-47 023	-540 676	-385 071
Årsresultat	11	-2 838 746	-1 073 878	4 491 439	3 057 533
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		1 046 250	924 967	-1 235 464	-1 255 533
Andre endringer i disponible midler	11	880 127	733 542	0	0
Endring i disponible midler	11	-912 369	584 631	3 255 975	1 802 000

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer		15 000	15 000
Langsiktig fordring balkongeiere		9 561 070	10 441 197
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 576 070	10 456 197
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 283	63 889
Andre leierestanser		1	1 909
Til gode av forretningsfører		-4 061	130
Forskuddsbetalte kostnader	13	651 193	250 962
Andre fordringer		16 487	44 071
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		14 699	22 254
Innestående på driftskonto		864 511	1 381 912
Innestående på særvilkår		300	300
Sum omløpsmidler		1 570 413	1 765 427
SUM EIENDELER		11 146 483	12 221 624

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-4 574 156	-3 500 278
Årets resultat	11	-2 838 746	-1 073 878
Sum egenkapital	14	-7 412 902	-4 574 156
<u>GJELD</u>			
Husbanken	12	15 000 873	13 782 667
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 786 130	1 958 086
Sum langsiktig gjeld		16 787 003	15 740 753
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99 853	129 902
Leverandørgjeld		881 948	449 728
Skyldig off. myndigheter		0	14
Påløpne renter		38 013	52 138
Annen kortsiktig gjeld		752 567	423 245
Sum kortsiktig gjeld		1 772 382	1 055 027
Sum gjeld		18 559 385	16 795 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 146 483	12 221 624

Oslo 31.12.20
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted: _____, dato: _____

Frank Tidemann
Styreleder

Hans Inge Bjormyr
Styremedlem

Petter Garaas
Styremedlem

Kristin Eid
Styremedlem

Hans Jørgen Insulan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3296 Inntekter Porto	160	0	0	0
3299 Andre driftsinntekter	0	12 023	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	9 741 981	9 742 380	12 178 089	10 512 127
3605 Leieinntekter fellesarealer	145 176	160 541	157 275	146 580
3607 Renter og avdrag	0	0	1 458 568	1 158 718
3612 Inntekt kabel-tv	899 845	920 244	1 151 250	1 048 080
3620 Inntekter strøm el-billading	4 200	3 150	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	87 984	87 984	95 333	88 000
3690 Andre inntekter	28 512	750	0	0
3692 Inntekt vaskeri	37 297	108 329	0	0
Sum	10 945 156	11 035 401	15 040 515	12 953 505

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	24 413	20 705	15 500	25 000
Forretningsførerhonorar	263 772	256 836	264 000	264 000
Annen regnskapsførsel	12 506	12 506	13 000	13 000
Sum	300 691	290 047	292 500	302 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	270 000	270 000	270 000	270 000
Arbeidsgiveravgift	38 070	38 070	38 070	38 070
Sum	308 070	308 070	308 070	308 070

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6600 Vedlikehold piper	4 688	0	0	0
6601 Vedlikehold mur	150 000	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	0	8 575	0	0
6603 Vedlikehold fasade	129 188	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	56 920	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	839 388	97 444	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	32 066	391 709	0	0
6609 Vedlikehold belysning	20 628	0	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	12 904	12 500	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	12 228	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	675 342	486 027	400 000	400 000
6617 Vedlikehold uteområder	19 175	77 402	3 800 000	3 800 000
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjele	230 346	0	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	1 401 152	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	71 809	6 250	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	16 146	0	0
6628 Vedl. garasje/parkering	95 102	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	18 000	18 000	0	0
6631 Høytrykkspyling	0	527 369	0	0
6632 Brannsikring	0	50 589	0	0
6634 Vedlikehold alarmanlegg	17 897	36 978	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	31 539	25 750	0	0
6641 Kontroll skadedyr	72 424	50 966	50 000	50 000
Sum	3 821 646	1 874 854	4 250 000	4 250 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	30 777	6 631	0	0
6720 Juridisk rådgivning	6 938	42 215	40 000	40 000
6730 Teknisk rådgivning	146 648	16 200	50 000	50 000
6731 Honorar arkitekt	24 672	85 309	0	0
6750 Vakthold	72 539	66 442	70 000	70 000
6760 Vaktmestertjenester	1 396 397	906 993	758 334	1 000 000
6761 Renholdstjenester	197 375	133 325	151 667	150 000
6762 Snørydding, salt og sand	68 501	174 574	150 000	150 000
6763 Ekstra renovasjon	93 810	75 769	97 500	95 000
6799 Andre konsulenttenester	3 375	1 250	0	0
Sum	2 041 031	1 508 707	1 317 501	1 555 000

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6400 Leie maskiner	27 177	31 547	0	0
6624 Vedlikehold maskiner	1 525	17 317	0	0
Sum	28 702	48 864	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6311 Leie parkering	155 613	142 646	0	0
6352 Bredbånd	466	0	0	0
6500 Verktøy og redskaper	23 630	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	64 600	59 400	60 000	70 000
6825 Kopiering	6 536	5 142	5 000	5 000
6900 Telekommunikasjon	20 397	10 174	9 333	15 000
6902 Telefon heis	0	4 900	0	0
6910 Kostnader Internett	2 804	4 814	0	0
6940 Porto	24 570	25 367	25 000	25 000
7440 Kontingent HL	4 725	2 735	3 000	5 000
7720 Møtekostnader	3 788	3 000	7 500	7 500
7770 Bank- og betalingsgebyr	17 501	17 440	9 916	10 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	3 060	1 700	2 500	2 500
7782 Andre bomiljøkostnader	15 393	1 330	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 010	13 770	108 333	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	21 154	22 588	3 250	15 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	0	10 000	10 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	84 013	81 074	133 333	100 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	498	0	0	0
Sum	451 757	396 079	377 165	365 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8049 Renteinntekt styrekonto	5	0	0	0
8050 Renteinntekt driftskonto	3 531	7 063	5 000	5 000
8053 Estimert renteinntekt balkongfordring	355 145	426 426	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	39	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-979	1 487	5 000	5 000
Sum	357 702	435 015	10 000	10 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Lånenr 1212.70.12928	0	275 259	0	0
8145 Lånenr 1212.70.12936	0	59 558	0	0
8146 Lånenr 8398.71.86413	61 223	32 227	68 397	48 647
8150 Lånenr 83987186448	75 467	32 517	84 359	59 359
8151 Lånenr 8398.71.86456	355 145	151 167	397 920	287 065
8152 Lånenr 8398.71.97857	8 044	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	7 052	0	0
Sum	499 879	557 780	550 676	395 071

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	76 500	75 742	0	0
Sum	76 500	75 742	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	710 400	125 769
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 838 746	-1 073 878
Avdrag langsiktig lån	1 046 250	924 967
B. Årets endring i disponible midler	-912 369	584 631
C. Disponible midler 31.12	-201 969	710 400

Kommentar til disponible midler

Netto avdrag langsiktig lån kr. 1 046 250 består av opptak lån kr. 2 300 00, avdrag tre lån kr 1 253 750.

Note 12 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansering av lån i DNB	Refinansering av lån i DNB.	Vedlikehold/utskifti av vvs,drenering,soilr	Nytt lån til oppussing av leilighet for salg.
Lånenummer:	83987186448	83987186456	83987186413	83987197857
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2020
Rentesats:	2.85 %	2.85 %	2.85 %	2.85 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	01.12.2031	01.09.2029	01.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000	12 000 000	2 000 000	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 425 496	11 357 171	1 958 086	0
Avdrag i perioden:	233 930	847 864	171 956	0
Opptak i perioden:	0	0	0	2 300 000
Lånesaldo 31.12:	2 191 566	10 509 308	1 786 130	2 300 000
Saldo 5 år frem i tid:	880 584	6 086 449	819 996	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	73 138	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 694	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	70 444	0	0
Sum pantegjeld for lån:	2 191 566	10 579 751	1 786 130	2 300 000

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186413	3	15 311	45 933
	1	11 102	11 102
	1	11 087	11 087
	33	8 958	295 614
	1	8 906	8 906
	9	8 582	77 238
	27	8 552	230 904
	1	8 470	8 470
	1	8 398	8 398
	1	8 198	8 198
	9	8 161	73 449
	9	7 859	70 731
	73	7 668	559 764
	3	7 489	22 467
	23	7 251	166 773
	1	6 091	6 091
	1	6 036	6 036
	1	5 995	5 995
	1	5 860	5 860
	1	5 715	5 715
	1	5 551	5 551
	3	5 066	15 198
	1	4 872	4 872
	9	4 854	43 686
	1	4 853	4 853

Lån

	1	4 794	4 794
	2	4 500	9 000
	1	4 287	4 287
	1	4 187	4 187
	2	4 168	8 336
	3	4 045	12 135
	1	3 866	3 866
	7	3 851	26 957
	2	3 269	6 538
	1	3 117	3 117
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186448	3	18 786	56 358
	1	13 622	13 622
	1	13 604	13 604
	33	10 992	362 736
	1	10 928	10 928
	9	10 530	94 770
	27	10 493	283 311
	1	10 393	10 393
	1	10 305	10 305
	1	10 059	10 059
	9	10 013	90 117
	9	9 642	86 778
	73	9 409	686 857
	3	9 190	27 570
	23	8 897	204 631
	1	7 474	7 474
	1	7 406	7 406
	1	7 355	7 355
	1	7 191	7 191
	1	7 012	7 012
	1	6 811	6 811
	3	6 216	18 648
	1	5 978	5 978
	9	5 956	53 604
	1	5 954	5 954
	1	5 882	5 882
	2	5 521	11 042
	1	5 260	5 260
	1	5 137	5 137
	2	5 114	10 228
	3	4 963	14 889
	1	4 743	4 743
	7	4 725	33 075
	2	4 012	8 024
	1	3 824	3 824
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186456	1	151 464	151 464
	1	111 838	111 838
	3	94 403	283 209
	1	94 004	94 004
	1	88 408	88 408
	3	88 388	265 164

Lån

	1	86 946	86 946
	15	84 764	1 271 460
	4	84 381	337 524
	12	77 372	928 464
	4	76 974	307 896
	7	76 646	536 522
	38	76 356	2 901 528
	3	76 274	228 822
	9	76 271	686 439
	3	76 270	228 810
	6	76 267	457 602
	13	75 931	987 103
	1	75 849	75 849
	2	75 846	151 692
	2	75 842	151 684
	1	75 436	75 436
	1	61 801	61 801
	1	12 742	12 742
	1	9 481	9 481
	1	9 350	9 350
	1	4 405	4 405
	1	2 535	2 535
	1	1 123	1 123
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197857	3	19 716	59 148
	1	14 296	14 296
	1	14 277	14 277
	33	11 536	380 688
	1	11 468	11 468
	9	11 051	99 459
	27	11 012	297 324
	1	10 907	10 907
	1	10 815	10 815
	1	10 556	10 556
	9	10 508	94 572
	9	10 119	91 071
	73	9 875	720 875
	3	9 644	28 932
	23	9 337	214 751
	1	7 844	7 844
	1	7 773	7 773
	1	7 719	7 719
	1	7 546	7 546
	1	7 359	7 359
	1	7 148	7 148
	3	6 524	19 572
	1	6 274	6 274
	9	6 250	56 250
	1	6 249	6 249
	1	6 173	6 173
	2	5 794	11 588
	1	5 521	5 521
	1	5 391	5 391

Lån

2	5 367	10 734
3	5 209	15 627
1	4 978	4 978
7	4 959	34 713
2	4 210	8 420
1	4 013	4 013

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 83987197857 har første avdrag 01.03.2021 med kr 107 650

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
3	19 716	308
1	14 296	223
1	14 277	223
33	11 536	180
1	11 468	179
9	11 051	172
27	11 012	172
1	10 907	170
1	10 815	169
1	10 556	165
9	10 508	164
9	10 119	158
73	9 875	154
3	9 644	150
23	9 337	146
1	7 844	122
1	7 773	121
1	7 719	120
1	7 546	118
1	7 359	115
1	7 148	112
3	6 524	102
1	6 274	98
9	6 250	98
1	6 249	97
1	6 173	96
2	5 794	90
1	5 521	86
1	5 391	84
2	5 367	84
3	5 209	81
1	4 978	78
7	4 959	77
2	4 210	66
1	4 013	63

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	278 079	250 962
1742 Forskuddsbetalt forsikring	373 114	0
Sum	651 193	250 962

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Boligsameiet Hoff Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hoff Terrasse Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.838.746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 21. april 2021

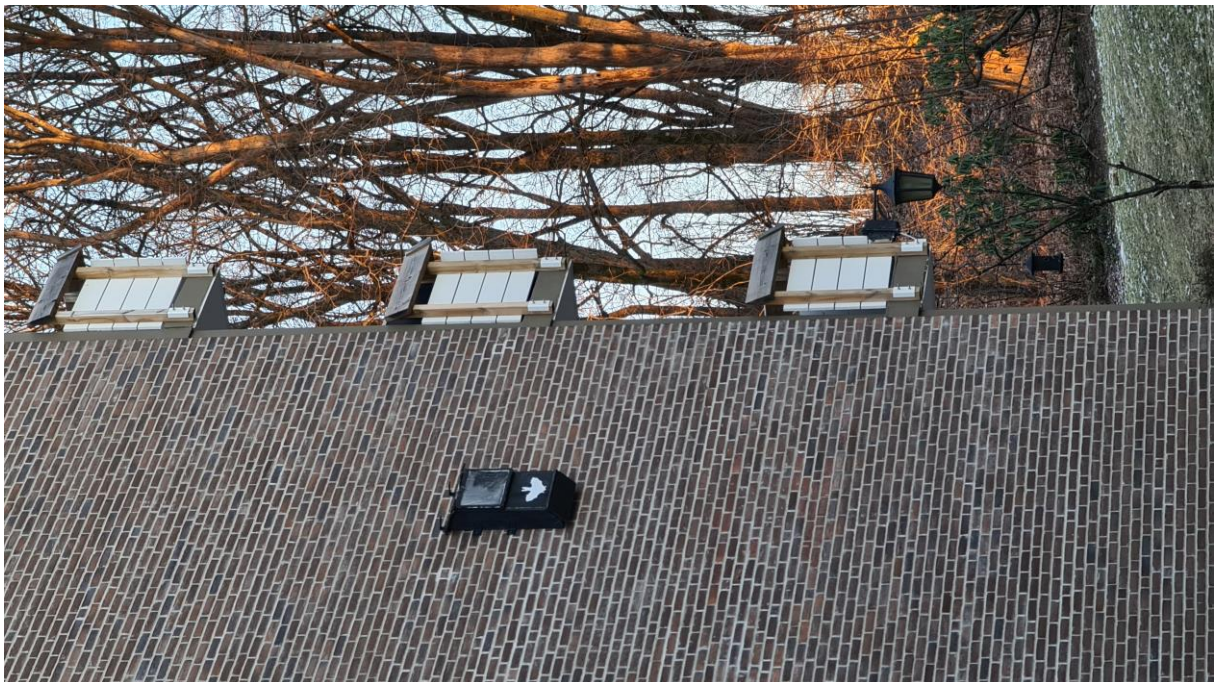
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

VEDLEGG

Vedlegg til sak 4.1



Vedlegg til sak 4.2 Vedrørende gevinstskatt ved salg av eierseksjon

Når sameiet selger en seksjon, må det betales skatt av gevinsten. Skattesatsen er p.t. 22% og faller på den enkelte seksjonseier. Hva som er gevinsten er definert som forskjellen på inngangsverdi og utgangsverdi. Inngangsverdien er individuell for seksjonseierne. En seksjonseier som kjøpte sin seksjon for en relativt lav sum for en god del år siden får en lav inngangsverdi, mens en seksjonseier som betalte markedsverdi for sin seksjon for eksempelvis 3 år siden får en høy inngangsverdi. Gevinsten fordeles i tillegg mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Gevinst ved salg av utbyggingsrett til loft – loftsareal – er i utgangspunktet skattefri dersom dette er fellesareal som alle seksjonseierne har tilgang til, og forutsatt at den enkelte seksjonseier oppfyller reglene om skattefritak pga bo- og eiertid – man må ha bodd i egen seksjon i ett av de to siste eierår.

Det vil bli utformet brev til alle seksjonseiere med informasjon om beregning og estimert skattebeløp for den enkelte og hvordan dette oppgis på skattemeldingen.

Gjennom advokat er det avklart at sameiet kan beregne gevinstskatten for den enkelte og gjennomføre utbetaling av disse beløpene, slik at skattebyrden ikke faller på den enkelte seksjonseier. En slik utbetaling er lovlig og kan vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Vedlegg til sak 4.3 - Gjeldende vedtekter

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

(sist endret på årsmøtet den 29.04.2016)

§ 1 - Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 20.08.1975, tinglyst den 03.10.1975, delt opp i 236 ideelle sameieandeler.

Alle bestemmelser som er inntatt i festekontrakt av 15.02.1939/23.11.1940, tinglyst den 31.12.1940, rettsbok for voldgiftsrett med rettsforlik av 14.11.1990, tinglyst den 30.10.1991, erklæring om fornyelse av festekontrakt av 30.09.1992, tinglyst den 12.10.1992, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordens-reglene er bindende for sameierne.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser; således å forvalte og administrere hele bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet mv.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31.

§ 2 - Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av en bolig eller et næringsareal benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummererte boder og 44 nummererte og tildelte biloppstillings-plass i garasjeanlegget samt balkonger tilliggende enkelte seksjoner. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, parkering på bakkeplan og andre fellesinnretning mv.

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter

og disse vedtekter, jfr. § 1 ovenfor. Overdragelse av næringsseksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning av salg av næringsseksjon uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bla. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inkl. renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjenning kan foretas.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon med de modifikasjoner som fremkommer av § 10 om "utleie".

Seksjonseier er ansvarlig for at utbetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 - Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødigg eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 - Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og inn-retninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av veranda (det vil si den delen som ikke sees utenfra) inkl. overflatebehandling. Seksjonseieren har også vedlikeholdsplikt for innvendig del av tildelte bod (er).

Seksjonseieren har også ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer når det er påkrevet med skifte av vinduer.

Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som skyldes mangelfullt vedlikehold.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 - Sameiets plikter

Sameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av ytre inngangsdører, ytre vedlikehold av vinduer begrenset til malerarbeider i tilknytning til vinduene og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 7 - Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Styret kan pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret for eksempel vindu- eller dørtype samt farger.

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer så som veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt å konto beløp skal innbetales forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 - Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 10 - Utleie

Utleie av seksjonen, bod og garasjeplass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bla. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Hoff Terrasse sameie.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Fra 28. april 2017 kan garasjeplasser kun utleies til personer med bostedsadresse i Hoff Terrasse Sameie. Eksisterende utleieavtaler som bryter med denne bestemmelsen kan ikke fornyes ved avtaleutløp.

§ 11 - Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende etter forutgående 14 dagers varsel, pålegges å selge seksjonen innen en frist på minst seks måneder. Er ikke skriftlig salgspålegg etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av

sameiermøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren fraveket før seksjonen er solgt. Jfr. denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier når seksjonseieren samtidig gis skriftlig advarsel og skriftlig pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner §26.

§ 12 - Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes

frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 33, 4. ledd. For at et forslag som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 - Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

Eier en organisasjon/institusjon el. l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

5. Om beregning av flertallet i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd, kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 14 - Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og opptil 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av styremedlemmene er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sine medlemmer nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 30, 3. ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43, 1. ledd.

§ 15 - Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp, avsetter selskapets forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for sameier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg.

§ 16 - Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14. mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 - Panterett for sameiets krav

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av disse vedtekter og andre forhold knyttet til sameiernes bruk av eiendommen, har de øvrige sameierne eller sameiet tinglyst panterett for kr. 5.000,- og kr. 30.000,- i hver seksjon, jfr. pantobl. kr. 5.000,-, tingl. den 03.10.1975 og pantobligasjon

kr. 30.000,-, tingl. 21.02.1994. Pantobligasjon kr. 5.000,- er uten opptrinnsrett og har prioritet etter det beløp seksjonen er overtatt for.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet i tillegg legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (Folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 - Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting, jfr. tvml. § 36.

§ 19 - Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§20 - Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 11 ovenfor.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Vedlegg til sak 4.3 - Forslag til nye vedtekter

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

(sist endret på årsmøtet den 29.04.2016)

Endres [sett inn dato] i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§ 1 - Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 20.08.1975, tinglyst den 03.10.1975, delt opp i 236 ideelle sameieandeler.

Alle bestemmelser som er inntatt i festekontrakt av 15.02.1939/23.11.1940, tinglyst den 31.12.1940, rettsbok for voldgiftsrett med rettsforlik av 14.11.1990, tinglyst den 30.10.1991, erklæring om fornyelse av festekontrakt av 30.09.1992, tinglyst den 12.10.1992, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser; således å forvalte og administrere hele bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet mv.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 2 - Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av en bolig eller et næringsareal benevnes seksjon.

Seksjonseieren har bruksrett til en nummererte boder og 44 nummererte og tildelte biloppstillingsplasser i garasjeanlegget samt balkonger tilliggende den enkelte seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, parkering på bakkeplan og andre fellesinnretninger mv.

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

Overdragelse av eiendomsseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1 ovenfor. Overdragelse av næringsseksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning av salg av næringsseksjon uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inkl. renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon med de modifikasjoner som fremkommer av § 9 om "utleie".

Seksjonseier er ansvarlig for at utbetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt. Seksjonseier hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 - Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 - Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av veranda (det vil si den delen som ikke sees utenfra) inkl. overflatebehandling. Seksjonseieren har også vedlikeholdsplikt for innvendig del av tildelt(e) bod(er).

Seksjonseieren har også ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer når det er påkrevet med skifte av vinduer.

Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som skyldes mangelfullt vedlikehold.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 - Sameiets plikter, generelle bestemmelser om vedlikehold mv.

Sameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av ytre inngangsdører, ytre vedlikehold av vinduer begrenset til malerarbeider i tilknytning til vinduene og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 7 – Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 12 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseiere skal selv tegne egen innboforsikring.

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer så som veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt à konto beløp skal innbetales forskuddsvis hver kalendermåned. À konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 - Utleie

Utleie av seksjonen, bod og garasjeplass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Hoff Terrasse sameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fra 28. april 2017 kan garasjeplasser kun utleies til personer med bostedsadresse i Hoff Terrasse Sameie. Eksisterende utleieavtaler som bryter med denne bestemmelsen kan ikke fornyes ved avtaleutløp.

§ 10 - Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. eierseksjonsloven § 41.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen så fremt forslaget innkommer innen den frist styret har bestemt og varslet om. For at et forslag som etter lov og vedtekter krever 2/3-flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

Eier en organisasjon/institusjon el. i flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan bare gjennomføres hvis de berørte seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13 - Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av styremedlemmene er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer.

§ 14 - Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp eller avsetter selskapets forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for seksjonseier. Videre fremmer de overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg.

§ 15 - Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14. mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 16 - Panterett for sameiets krav

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 17 - Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18 - Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21 – Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid går loven foran.

153 - Hoff Terrasse 13

19 mars 2021 - Bruksendring av kjellerareal til leiligheter

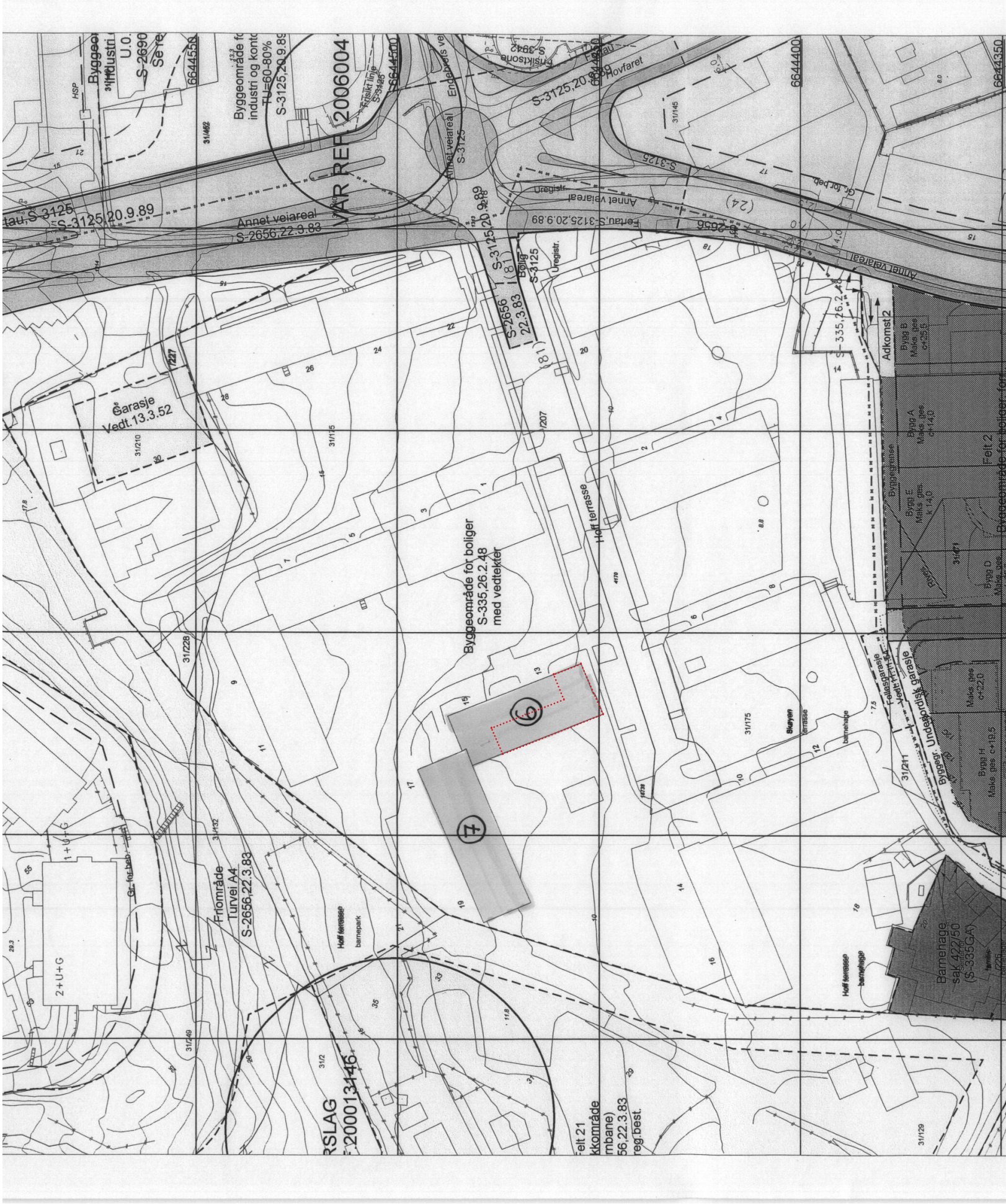
Eksisterende situasjon

Kart

Redegjørølse:

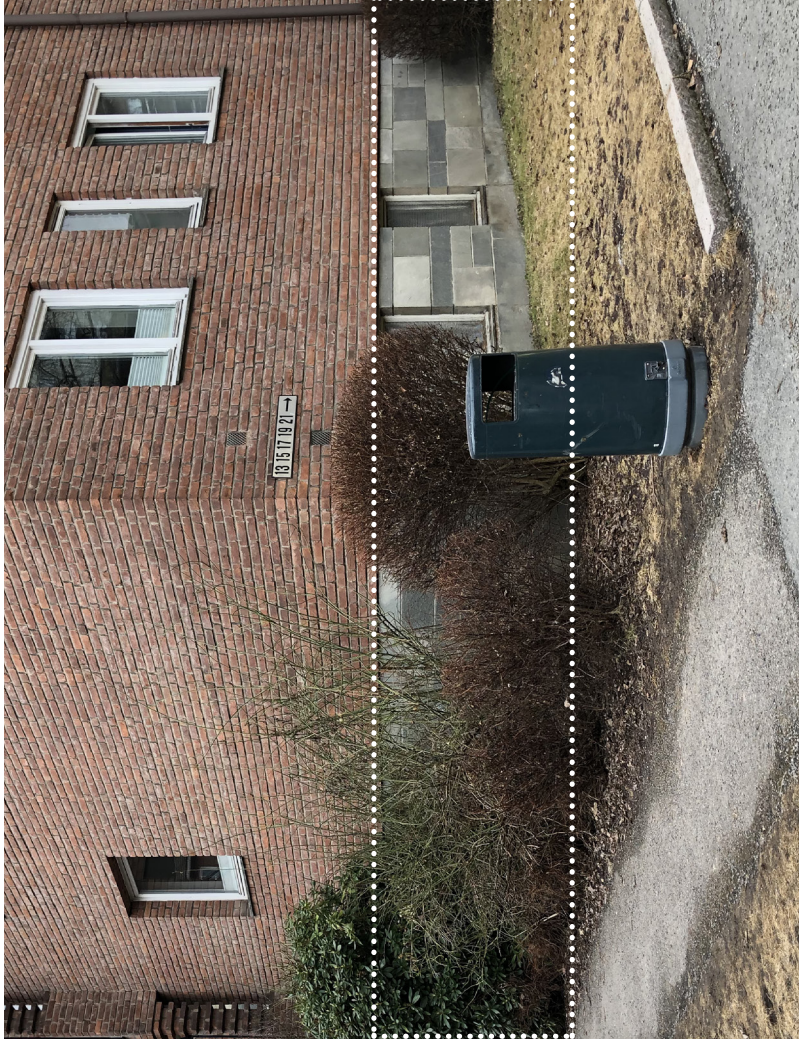
Hoff Terrasse Sameie har gitt Dyvik & Fasting Arkitekter i oppgave å undersøke mulighetene for bruksendring fra kjeller til bolig i Hoff Terrasse 13. Arealet består i dag av vaskeri, boder, tekniske rom, sirkulasjonsareal og styrerom som blir lite benyttet. Arealer er på totalt 169,2m². Dette gir plass til en stor og to mindre leiligheter. Den største leiligheten vil få trinnfri inngang og vil tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet (kan brukes med rullestol.) Ombygging av kjeller og salg av tre leiligheter representerer en betydelig inntektsmulighet for sameiet.

MERK: Skisseprosjektet er kun ment å belyse potensialet ved ombygging av kjelleren. Det er forsøksvis tatt hensyn til bærende konstruksjoner og eksisterende teknisk infrastruktur som er krevende å flytte på. Dersom sameiet beslutter å gå videre med prosjektet vil det måtte utføres grundigere undersøkelser som kan medføre at planløsningene og leilighetsinndelingen må endres.



Eksisterende situasjon

Foto fra eiendommen



Eksisterende situasjon

Foto fra eiendommen



Møterom



Gang



Vaskeri



Sykkelbod

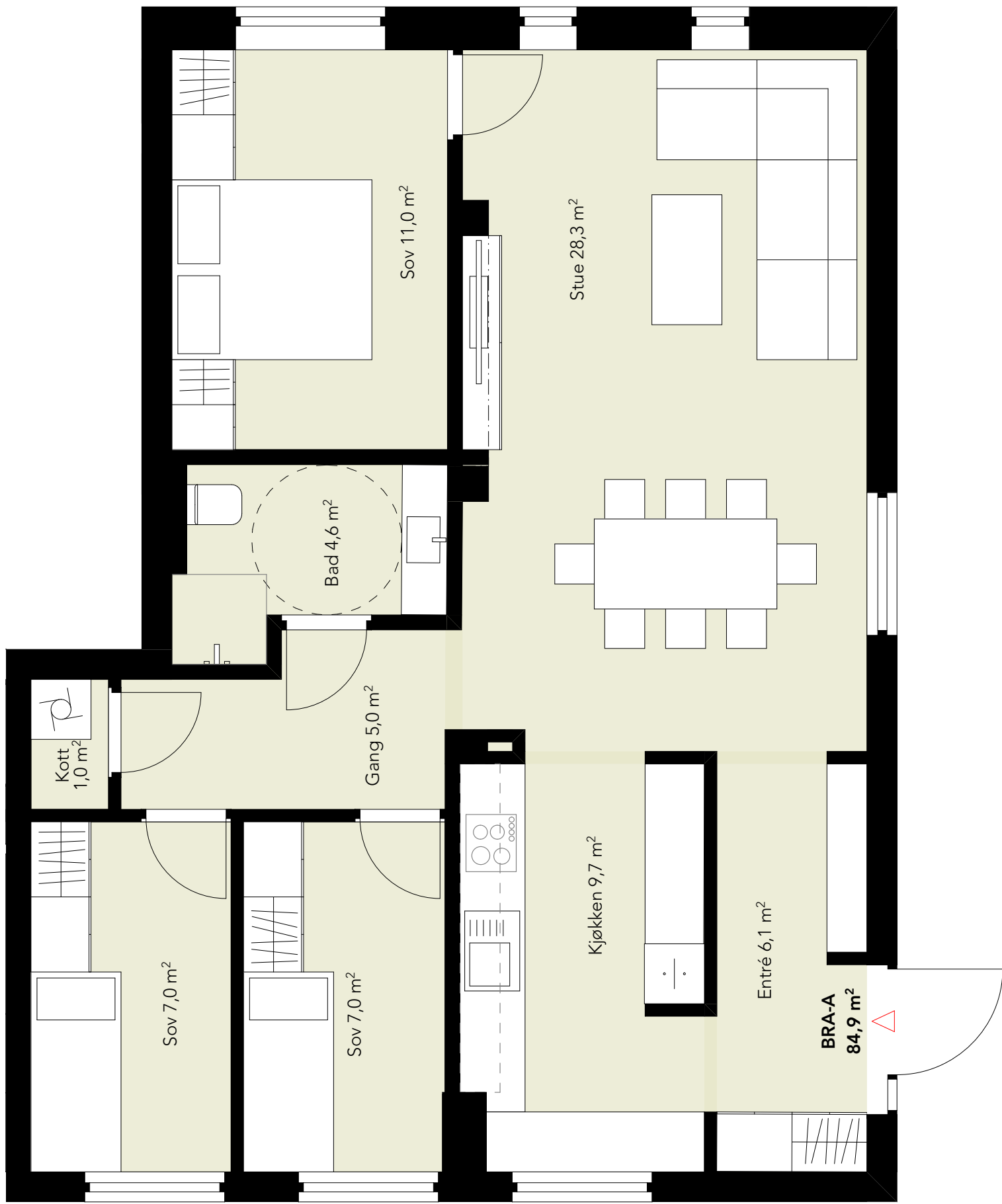
Planer

Eksisterende og ny plan



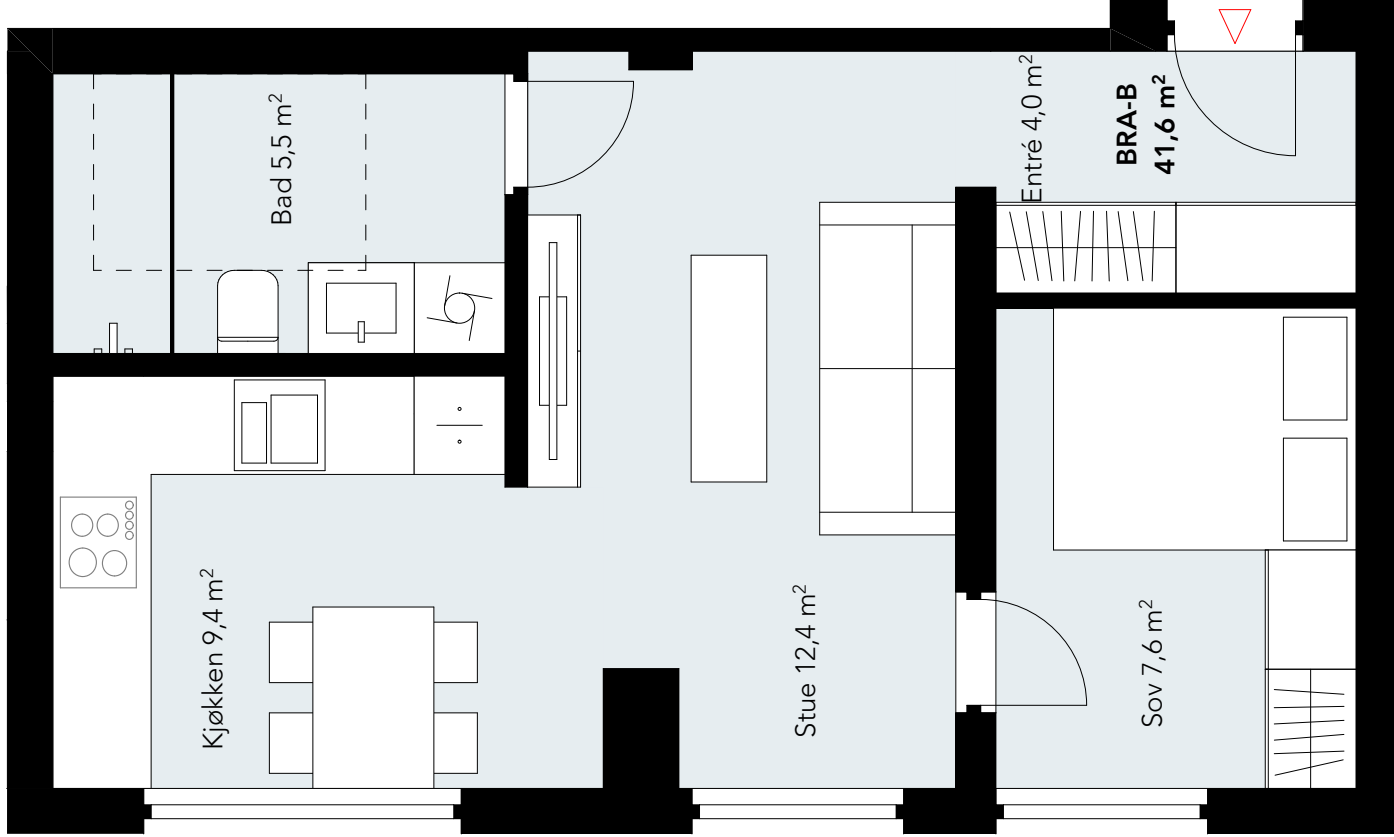
Leilighet A

- BRA 84,7 m²
- 4-roms
- Tilgjengelig boenhet
- Trinnfri adkomst



Leilighet B

- BRA 41,6 m²
- 2-roms
- Tilgjengelig bad
- Adkomst via trapp



Leilighet C

- BRA 39,5 m²
- 2-roms
- Adkomst via trapp



Fasade

Eksisterende og illustrert ny fasade



Fasade eksisterende



Fasade ny