

Hoff Terrasse Sameie
Årsmøte
2022

Innkalling – Årsmelding – Årsregnskap

Tid: mandag 25. april kl. 18:00

Sted: Kantinen i Hoffveien 21

Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Mandag 25.04.2022 18:00

Kantinen i Hofferveien 21

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2022 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2021

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2022

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utskifting av tak

Sameiet står overfor en påkrevet utbedring av takene med et kostnadsestimat på anslagsvis kr 20 millioner.

Styret ønsker å drøfte i årsmøtet om det finnes andre alternative løsninger. Spørsmål som ønsket drøftet er bla. om det mulig å få støtte fra Oslo Kommune, eller om det er interessant med solsellepåtak på taket?

Styret vil samarbeide med OBF om videre fremdrift av prosjektet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om montering av varme- og varmtvannsmålere

Energiprisene og de høye felleskostnadene som følge av dette har vært styrets høyeste prioritet den siste tiden. Flere seksjonseiere har kontaktet styret med spørsmål om hvordan den høye energibruken og påfølgende kostnader kan påvirke verdien av enhetene.

Grunnet i de høye kostnadene for energibruk har det blitt ønsket at styret ser på insentiver for at beboere i HTS skal redusere sitt totale energibruk. Dette mener vi kan gjøres ved å montere energi- og varmtvannsmålere i hver seksjon. Dette vil ansvarliggjøre hver enhet for sin bruk av varmtvann, kaldtvann og oppvarming, og dermed kunne være et insentiv til å redusere energibruk. Dette kan også bidra til en opplevelse av rettferdighet da den enkelte betaler for sin egen bruk, og summen for energibruken kan trekkes ut av felleskostnadene.

Styret har begynt å undersøke hva mulighetene er og har så langt fått inn et tilbud fra Jar Rørteknikk som sier at dette vil koste opp til 10 000 kr. for monteringskostnader for de største seksjonene for varmtvann og oppvarming, samt 3 150 kr. for kaldtvann. Kaldtvann vil avleses automatisk på lik linje som strøm. Styret har også vært i kontakt med Techem som er leverandør av målere og de gjør avlesninger for en sum av 250 kr. eks. mva for én avlesning per seksjon, i året. (375 kr. eks. mva for to, 469 kr. eks. mva for fire avlesninger i året, og 30 kr. per måler utover to målere). Betaling til Techem vil forhåndsbetales etter estimerte summer, men overskytende beløp vil tilbakebetales ved årsslutt. Dette er en tilleggsteneste hos OBF Regnskapsbyrå som faktureres etter gjeldende prislist. I tillegg kommer eierskifteavgift for utflyttende beboere på 300 kr. eks mva, samt 40 kr. eks. mva/år for beboerportal, transmisjonskostnad 20 kr. eks. mva per seksjon/år. Servicearbeid per påbegynte time er 700 kr. eks mva.

Med dagens innspill på pris så vil en totalsum for investeringskostnader for en leilighet med tre målere kunne være på inntil 13 150 kr. med årlige avgifter på ca. 700 kr. ink. mva.

Fellesarealer og garasjen vil med dette forslaget også få målere. Investering og kostnadene for fellesarealer vil bli fordelt på boligbrøk. Investering og kostnadene for garasjene vil deles mellom de med garasjeplass.

Det er like fullt usikkerheter med priser, ekstraavgifter til service ol. Styret vil vurdere ulike alternativer til leverandører og avtaler, med intensjonen om å få en billigst mulig avtale for HTS. Dette gjøres ved å innhente minimum tre tilbud fra aktuelle entreprenører/leverandører, og innhente erfaringer fra andre sameier.

For at denne løsningen skal være økonomisk gunstig for en enhet, så må energibruket være så lavt at investeringen, og faste avgifter for målere, nedbetales ved innsparte utgifter. For ca. halvparten av enhetene vil økonomisk gevinst forutsette en stor reduksjon av energiforbruk, da halvparten av enhetene ved dagens situasjon, forbruker mer enn gjennomsnittet.

Se Appendix A for snittet forbruk for tidligere år fordelt på antall enheter.

Finansieringsmetode behandles i sak 5.3.

Appendix A:

Fjernvarme budsjett 2022 = 7 500 000 kr/240 enheter (snitt) = 31 250 kr. /enhet/ år

(Økningen av budsjett for 2022 er kun et resultat av strømpriskrisen, og kan

muligens komme ned til tidligere års nivåer ved en normalisering av situasjonen)

Fjernvarme regnskap 2021 = 4 252 222 kr/240 enheter (snitt) = 17 718 kr. /enhet/år

Fjernvarme regnskap 2020 = 1 785 385 kr/240 enheter (snitt) = 7 439 kr. /enhet/år

Fjernvarme regnskap 2019 = 2 938 270 kr/240 enheter (snitt) = 12 2423 kr. /enhet/år

Appendix B:

Kostnader vann og avløp 2021 = 1 563 599 kr/240 enheter (snitt)= 6 514 kr. /enhet/år

Etter at målerne er montert vil seksjonseierne få et tillegg i felleskostnadene for akonto brensel. Dette fastsettes av styret i samråd med leverandør. Det foretas en årlig avregning av forbruket. Dette er en tilleggstjeneste hos OBF Regnskapsbyrå som faktureres etter gjeldene prislister.

Forslag til vedtak: Det vedtas at styret skal innhente tilbud med fastpris fra tre leverandører for montering av energi- og varmtvannsmålere i hver seksjon.

Årsmøtet gir støtte til et videre kartlegging og utredning. Resultater fra dette arbeidet vil bli lagt frem for endelig vedtak i et ekstraordinært møte med målsetning om at evt. løsning kan være montert og i drift til neste fyringssesong.

5.2 Forslag fra styret om montering av kaldtvannsmålere

Avgiften for kaldtvann og avløp for 2021 var på kr 1 563 599,-. Hvis årsmøtet ønsker kan sameiet også installere målere av kaldtvann jfr. sak 5.1.

Styret har mottatt et tilbud på kr 3125,- pr måler. Målerene avleses automatisk akkurat som strømmen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at styret skal innhente tilbud på kaldtvannsmålere med fastpris fra tre leverandører for montering av kaldtvannsmålere.

Årsmøtet gir støtte til et videre kartlegging og utredning. Resultater fra dette arbeidet vil bli lagt frem for endelig vedtak i et ekstraordinært møte.

5.3 Forslag fra styret - tillegg til husordensreglene - mating av fugler

Denne paragrafen falt ved en inkurie ut av husordenreglene for noen år siden. Styret ønsker å reinnsette den.

Forslag til vedtak: Følgende inntas i vedtektene:

"På grunn av rotter og andre skadedyr er mating av fugler forbudt på Hoff Terrasses område og fra balkongene"

5.4 Forslag fra styret - tillegg til husordensreglene - waterguard

Vannlekkasjer kan forårsake store skader på egen seksjon, på seksjonene under og i bygningsmassen forøvrig. Det beste tiltaket for å unngå store skader er installasjon av Waterguard for å stenge vannet hvis en lekkasje skulle oppstå.

Forslag til vedtak: Det oppfordres til at alle som har vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten membran og sluk monterer Waterguard. Oppvaskmaskiner med innebygget sikring på vanninntak (aquastop/PEX) fritas fra dette.

5.5 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 26 endres

Markterrasser bør følge de samme reglene som balkonger. Det har sikkert vært meningen hele tiden, men det kan være greit å ha dette helt klart for alle. Vi har mange soverom som ligger ganske rett over balkonger og terrasser. Disse bør skjermes for sjenerende røyklukt sent om kvelden og utover natten. Kort fortalt dreier følgende forslag seg om en klargjøring og harmonisering av reglene for balkonger og markterrasser, samt å øke vernet mot sjenerende røyklukt sent om kvelden og natten.

I dag lyder § 26 som følger:

«Grilling»

«Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling.»

Forslag til vedtak: Det vedtas husordensreglene § 26 endres til følgende:

«Grilling og røyking

Grilling på balkonger og markterrasser er tillatt mellom kl. 10.00 og 20.00. Røyking er tillatt på samme steder mellom kl. 10.00 og 22.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling.»*

* Kan endres til 23:00 om årsmøtet finner det mer hensiktsmessig.

5.6 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 39 endres

§ 39 i husordensreglene lyder som følger:

«Fest for åpen balkongdør eller åpne vinduer bør unngås.»

Markterrasser bør følge de samme reglene som balkonger utfra hensyn til nattero. Det har sikkert vært meningen hele tiden, men det kan være greit å ha dette helt klart for alle.

Forslag til vedtak: Det vedtas at husordensreglene § 39 endres til følgende:

«Fest for åpen dør til balkong- og markterrasser eller åpne vinduer bør unngås.»

5.7 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 42 endres

Markterrasser bør følge de samme reglene som balkonger utfra hensyn til sjenerende støy overfor naboene. Det har sikkert vært meningen hele tiden, men det kan være greit å ha dette helt klart for alle. § 42 i husordensreglene lyder i dag som følger:

«Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger.»

Forslag til vedtak: Det vedtas at husordensreglene § 42 endres til:

"Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger og markterrasser."

5.8 Forslag fra Jørgen Bugge om tiltak for bedre etterlevelse av husordensreglene vedr. hundehold

Dagens situasjon:

Som fornuftig er, står det i husordensreglene § 23 / Hunder og Katter at "Hunder skal holdes i bånd." Det antas at dette bl.a. er fordi man vil hensynta:

- Grøntarealene er ikke et inngjerdet privatområde, altså gjelder pålegg fra Lov om hundehold og Politivedtektene for Oslo Kommune
- Alle beboere skal kunne ha like muligheter til å nyte sameiets grønntarealer under trygge og fredelige betingelser.
- Små barn skal kunne leke trygt ute
- Fugler og småvilt i området ikke skal være truet

Erfaringen i løpet av flere år er imidlertid at:

- Flere beboere med hunder virker uvitende om denne regelen, eller ignorerer den fullstendig. Det er utstrakt frilufting og lek med hunder og lek mellom egne og andres hunder. En liten gruppe beboere virker direkte entusiastisk støttende til slikt hundehold.
- Hundeeiere fra et større område rundt sameiet bruker våre grøntområder til frilufting og lek med egne hunder.
- Større ansamlinger av hunder i frilek fører tidvis til en del støy med bjeffing og tilrop sent om kvelden og tidlig om morgenen, som kan være sjenerende.
- De fleste hundeeiere plukker opp avføringen etter sine hunder. Men det er ikke til å unngå at gangveier og plener dynkes ned av tiss fra mange hunder, noe som ikke er like trivelig for andre brukere av grøntområdene.
- Det skal i rettferdighetens navn også nevnes at dette mange hundeeiere følger reglene om båndtvang på fellesområdet konsekvent.

Vurderinger:

- Andre sameier i nærheten, s.s. Skøyen Terrasse og Silkestrå, med til dels mye større grøntarealer enn HTSE, ser ikke ut til å ha dette problemet. Nevnte sameier har ikke strengere vedtekter eller husordensregler på dette feltet enn HTSE, så det er rimelig å anta at de har etablert en annen kultur blant sine hundeeiere enn oss i HTSE, ved at man har vært mer lovlidige, påpasselige og hensynsfulle enn oss hele veien.
- Vi kan forstå at det er fint for hunder og deres eiere at hundene kan ferdes rundt i fri lek uten bånd.
- Like fullt er aktuelle lover og regler der av grunner som nevnt over, og det er andre steder i skog og mark der frilufting er lov i store deler av året. Vi har også 10 egne områder i byen der det er tilrettelagt for frilufting og lek hele året, bl.a. ved Bogstad og «Hundejordan» i Frognerparken. Ytterligere økning

av slike områder er under planlegging.

Forslag til tiltak som styret kan vurdere:

- Styret kan kommunisere som en del av referatet fra årsmøtet og på sameiets web-sider at hunder skal holdes i bånd hele tiden når de luftes på sameiets grøntområde.
- Styret bes vurdere å sette opp skilt på respektive grøntområder for å kunngjøre disse reglene for både egne beboere og hundeeiere i områdene rundt.
- Styret bes vurdere om det kan være hensiktsmessig å ta direkte kontakt med noen av sameiets hundeeiere, for å få til en konstruktiv og direkte dialog med disse og kommunisere og begrunne kravet om etterlevelse av våre regler vedr. bruk av bånd på våre fellesområder.
- Om dialogen med hundeeierne tilsier det, kan styret også vurdere om man skulle fremme forslag om å gjerde inn et mindre område av våre grøntarealer til bruk for frilufting og lek for sameiets hunder. Dette vil i så fall kreve et vedtak på et senere årsmøte, da det omfatter en mulig endring i disponering av sameiets fellesarealer.

Forslag til vedtak: Styret innfører foreslåtte tiltak.

Styrets innstilling: Styret opplever ikke at slik detaljstyring er nødvendig og at dette langt overgår styrets mulighet for oppfølging.

5.9 Forslag fra Jørgen Bugge om frister for svar på skriftlig henvendelser fra eierne til styret

Kort fortalt dreier følgende forslag seg om innspill til styrets retningslinjer, med frist og en metode som styret bør ha for å følge opp og svare på e-poster fra seksjonseierne.

Styrets retningslinjer for svar på skriftlige henvendelser fra eierne til styret:

Seksjonseierne skal få svar på henvendelser til styret via e-post innen rimelig tid.

Innen en uke etter mottak av en slik henvendelse bør styret svare som følger:

- a) Dersom henvendelsen kan besvares direkte ut ifra etablert praksis eller policy, skal seksjonseier få et endelig svar direkte.
- b) Dersom henvendelsen utløser behov for drøftelser internt i styret via e-post eller på neste styremøte, skal seksjonseier få svar om dette, med et estimat på når seksjonseier kan forvente et endelig svar.

Dersom nevnte estimat ikke kan overholdes av praktiske grunner, skal dette formidles til seksjonseier ved utløp av estimert behandlingstid, sammen med et nytt estimat for endelig svar.

Begrunnelse:

1. De fleste av oss er vel klar over at styret til tider har en høy arbeidsbelastning, og vi har vel alle stor respekt og forståelse for dette. Dette bør imidlertid ikke gå på bekostning av en hensiktsmessig dialog mellom styret og seksjonseierne. Vi er neppe alene om å ha sendt e-poster til styret som aldri har blitt besvart. Dette oppleves ikke som holdbart, og vi er overbevist om at dette heller ikke er styrets hensikt.
2. Dersom styret mottar slike e-poster, på en felles e-post adresse der alle i styret har tilgang, burde det være enkelt og praktisk å delegere svarplikt mellom styremedlemmene uke for uke eller måned for måned.
3. Et fast punkt på styrets agenda kunne så være å sjekke status på e-poster (f.eks. ubesvart, besvart, til behandling), samt ta nødvendige beslutninger og delegere oppfølging.

Forslag til vedtak: Forslag om Styrets retningslinjer for svar på skriftlige henvendelser fra eierne vedtas.

Styrets innstilling: Styret i HTS mener at et styre ikke kan eller bør detaljstyres.

Vi jobber nå med å opprette en "ofte stilte spørsmål" side på hoffterasse.no som vil begrense behovet for å ta direkte kontakt med oss. Styrearbeidet utføres i fritiden, og til dels i arbeidstiden til medlemmene, og alle forsøker etter beste evne å besvare e-post innen rimelig tid. Styret stiller seg negativt til forslaget og ber heller om at de som savner svar purrer på oss de få gangene dette kan ansees som ett problem.

5.10 Forslag fra Jørgen Bugge vedr vedtektsendringer - grunnlag for beregning av brøker til nye seksjoner

Dagens vedtekter:

I vedtekter sist revidert 29.4.2021, står det i § 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter at:

«Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt å konto beløp skal innbetales forskuddsvis hver kalendermåned. Å 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.»

Vurdering:

Mesteparten av våre vedtekter er ganske direkte basert på eierseksjonsloven, sagt med andre ord: det er vår implementasjon og adaptasjon av relevante deler av denne loven, hensyntatt lokale forhold. Da denne loven ikke har en presis definisjon av eierbrøk, og dermed overlater til hvert enkelt sameie å formulere sine egne kriterier og sin egen definisjon, står vi i en situasjon der sameiet selv må vurdere om dagens definisjon er tilstrekkelig presis og entydig.

Så vel dagens tekst som diskusjon rundt dette på årsmøtet i 2021 og direkte med forretningsfører (knyttet til diskusjonen om evt. etablering av nye seksjoner), tyder på at dagens definisjon slik den står i vedtektene ikke fastslår hvilke momenter som skal legges til grunn for brøken, og dermed kan være gjenstand for uønsket tolkning og skjønnsvurderinger av så vel fremtidige styre som forretningsfører.

Jeg foreslår derfor at vi legger inn et nytt punkt i vedtektene, enten som egen paragraf for § 8, eller som et underpunkt under denne, der det står:

Sameiebrøk

a) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjonsbegjæringen, og evt. senere reseksjoneringsbegjæring.

b) Ved opprettelse av nye seksjoner og i den utstrekning ny fordelingsbrøk, skal teller for ny seksjon baseres på hoveddelens BTA (bruttoareal). Eksterne enheter, som balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BTA.

Sluttkommentar:

Dette vil også innebære at, når styret eventuelt skal fullføre sine gode og kreative planer om etablering av nye seksjoner og selge disse for å få tilgang på ny kapital, blir alle seksjoner påvirket av at sameiebrøkens nevner blir større.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen vedtas som beskrevet i innkallingen.

5.11 Forslag fra Elin Hodne, Hilde Jeppesen og Birgit Skogen om klimatilpassningstiltak for uteområder

Forslag til vedtak: utrede mulighetene for klimatilpassningstiltak i uteområdene.

Et eksempel er å bytte ut plen med mer busker og vekster som tar opp mer vann som kan hindre oversvømmelser til kjeller

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget. Hovedgrunnen til oversvømmelser den siste tiden har vært styrtregn og manglende drenering. Vi har tatt problemene med drenering forløpende og har også lagt kantstein flere steder for å holde vannet unna bygningsmassen.

5.12 Forslag fra Anders B Myhre om å pålegge utskifting av gamle vinduer

De høye felleskostnadene vi nå opplever i Sameiet Hoff terrasse krever enøk tiltak fra styret og at alle bidrar slik de best kan for å begrense unødvendige utgifter for oss alle. Mange seksjonseiere har tidligere investert i nye energieffektive vinduer og balkongdører, men flere seksjoner har fremdeles eldre vinduer og dører. Vedtektene i sameiet sier noe om den enkeltes ansvar slik:

Utt drag fra §5:

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

Slik kostnadene fordeles idag finner jeg det urimelig at det er opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om fellesskapet skal påføres ulempene energitapet disse seksjonene representerer, gjennom unødvendige utgifter til oppvarming.

Forslag til vedtak: Det vedtas at seksjonseiere med gamle vinduer skal skifte ut vinduer iht. vedtektene § 5.

Styrets innstilling: Styret vil følge opp der det er tale om mangelfullt vedlikehold av vinduer, og eventuelt pålegge eiere å skifte ut vinduer der dette er nødvendig. Styret kan imidlertid ikke pålegge utskifting med mindre det er tale om nødvendig vedlikehold.

5.13 Forslag fra Elin Hodne, Hilde Jeppesen og Birgit Skogen om å opprette skiller mellom eiendommer

Over plenen ved Hoffsveien 22 kan man sørge for at folk går på asfalterte veier ved å etablere busker/hekker. Mellom Hoff Terrasse og St Edmundsvei trenger mange seg gjennom hekken. Vi synes at et skille med busker er finere enn et eventuelt gjerde. Busker kan også være et klimatilpassningstiltak.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det etableres skille mellom Hoff Terrasse og omkringliggende eiendommer ved oppføring av hekker og busker.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget og mener en kombinasjon av hekk og gjerde er den beste og tryggeste løsningen. Dette er også en trygg løsning for barn som leker på plenen.

5.14 Forslag fra Aleksander Doder om å montere låser på avfallssiloer

Sameiets avfallssiloer benyttes ofte av naboeiendommene og det er seksjonseierene i HTS som betaler renovasjonsavgiften for dette. Kan styret undersøke om det kan monteres låser på siloene som kan åpnes med nøkkelbrikkene?

Forslag til vedtak: Det vedtas at styret utreder muligheten for montering av låser på lokkene til avfallssiloene og dersom dette er mulig skal slike låser monteres.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget dersom det finnes robuste og økonomisk forsvarlige løsninger.

Kostnaden for dette er løst anslått til minst kr 120 000,- kun for låsene. Nye lokk og fremtidig vedlikehold kommer i tillegg.

5.15 Forslag fra Aleksander Doder om opprettelse av barrierer i HTS

HTS brukes hyppig som friluftsområde av andre enn beboere i HTS.

Dette gjelder spesielt HV 30/høyblokken som nærmest benytter HTS sine områder som sine egne. Hundelufting, grilling, lek, parkering, gjennomkjøring, søppelkasting. Beboere i HTS betaler for vedlikehold og implisitt tilgang til sine områder. Grunnet manglende skilting, fysiske barrierer, og/eller evt vekterkontroll, HTS oppleves og benyttes som offentlig grunn. Beboere må ofte vike for andres bruk av arealer. HV 30 reklamerer t.o.m med bilder av våre arealer.

Forslag til vedtak: Det settes opp gjerder og busker rundt grøntarealene med skilt på porter om at det er privat område. Dette for å unngå at uvedkommende tar seg til rette og som sikkerhetstiltak så barn ikke løper ut mellom bilene.

5.16 Forslag fra Aleksander Doder om å frede områder for hundelufting

Grøntarealer fredes for hundelufting (ses i sammenheng med forslag 5.17).

Forslag til vedtak: Grøntarealer fredes for hundelufting

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

På valg: Petter Garaas

6.2 Valg av valgkomité for 1 år

På valg: May Britt Dørum-Pedersen og Idar Lie Aslesen

7. 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, 09.04.2022

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Styreleder, Frank Tidemann
Styremedlem, Kristin Eid
Styremedlem, Hans Jørgen Insulan
Styremedlem, Petter Garaas
Styremedlem, Karine Gjersø

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@hoffterrasse.no senest innen kl 12 mandag 25.04.2022.

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 2022 i Hoff Terrasse Sameie mandag 25.04.2022.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

ÅRSMELDING 2021

Årsmelding 2021 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, Kristin Eid
Styremedlem, Hans Jørgen Insulan
Styremedlem, Petter Garaas
Styremedlem, Karine Gjersø

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

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

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 og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 871526672. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og består av 221 boligseksjoner, 16 næringsseksjoner, samt én barnehage.

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

Naborom

Sameiet har gått i anskaffelse av tjenesten Naborom. Naborom er en kommunikasjonsplattform bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer.

Vi anbefaler alle å ta i bruk Naborom – enten dere følger med på hjemmesiden eller laster ned appen på mobil eller nettbrett. Eiere i HTS kan logge seg inn allerede i dag. Gå til vår hjemmeside **www.hoffterrasse.no**, trykk på «Naborom (logg inn)» i menyen og be om engangskode. Dersom dere i dette steget får beskjed om at e-postadressen deres ikke finnes, skyldes dette at vi ikke har registrert, eller har registrert feil, e-postadresse på deg. Ta da kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre husholdningsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se «Spørsmål og svar» på Naborom.no).

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd

I 2021 inngikk sameiet ny kollektiv avtale med Homenet. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV. For spesifisert faktura kan Homenet kontaktes direkte på tlf: 38 99 01 00, Mandag - fredag 08.00-16.00.

Nøkler

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.

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 til styret.

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

Overdragelser i 2021

Det ble i 2021 gjennomført overdragelse av 28 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjellere

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 2021

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 14 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Salg av leiligheten i HT 19 - overlevering mai 2021

Ny p-bestemmelseser og mulighet for nettbasert løsning for parkering

Nytt tak - forberedelse

Utnyttelse av lokaler til finansiering av tak/nytt vaskerom

Nytt fibernett

Gjerde ved garasjen

Utskifting av rør

Vann og avløpsetaten:

- Godt samarbeid med VAV og PA Entreprenør i forbindelse med utbedring av vannledning

- asfaltering av p-plasser utover der selve gravearbeidet ble utført for å få ett helhetlig dekke

Bymiljøetaten:

- Dialog med BYM vedrørende prosjektet i Hoffsvæien

- fått utbedret innkjøring ved garasjen og HV16

- lagt nye varmekabler også for fotgjengere opp til p-plass over garasjen

- ny asfalt utenfor HV16, 18 og 20

Ny drenering og utbedret sykkelparkering mellom HV18 og HV20 (utført 2022)

Utbedring av pipeløp HT14 og 16 etter pålegg fra Brannvesenet

Drenering - HT 7/HT1 samt ny kantstein i svingen HT7/9

Websiden

Energikostnader

Julegrantenning

Kostnadsutvikling 2022

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 1 870 503, og endringer i disponible midler på kr 192 479.

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.

13.04.2022

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2021

Årsregnskap 2021 - Resultat

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Felleskostnader og inntekter	11 724 484	10 945 156	12 656 851	20 442 835
Sum	11 724 484	10 945 156	12 656 851	20 442 835
Ekstraordinære inntekter	7 758 382	0	5 000 000	0
Sum andre inntekter	7 758 382	0	5 000 000	0
Sum	19 482 866	10 945 156	17 656 851	20 442 835
Forretningsførsel og revisjon	256 672	300 691	302 000	258 300
Lønn og honorarer	309 211	308 070	308 070	308 070
Vedlikehold	3 450 424	3 821 646	4 250 000	3 050 000
Eksterne tjenester	1 418 421	2 041 031	1 555 000	1 610 000
Kabel-tv og bredbånd	1 090 244	1 050 215	1 077 100	660 348
Forsikring	746 227	722 414	775 233	826 073
Kommunale avgifter	2 498 531	2 497 178	2 591 500	2 600 000
Festeavgifter	386 998	386 998	386 998	386 998
Brensel og strøm	4 700 653	2 109 523	2 900 000	8 200 000
Drift maskiner	22 611	28 702	0	0
Andre driftsutgifter	450 565	451 757	365 000	450 000
Sum	15 330 556	13 718 225	14 510 901	18 349 789
Driftsresultat	4 152 310	-2 773 069	3 145 950	2 093 046
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	292 428	357 702	297 065	10 000
Rentekostnad	458 621	499 879	395 071	451 238
Andre finansposter	78 526	76 500	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-87 667	-65 677	-98 006	-441 238
Årsresultat	4 064 643	-2 838 746	3 047 944	1 651 808
Budsjettmessige poster				
Avdrag lån	-2 210 503	1 046 250	0	-1 651 808
Andre endringer i disponible midler	1 287 761	880 127	0	0
Endring i disponible midler	3 141 901	-912 369	3 047 944	0

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Garasjer	15 000	15 000
Aktivert rehabilitering	8 273 310	9 561 070
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	8 288 310	9 576 070
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	54 571	27 283
Andre leierestanser	1	1
Til gode av forretningsfører	0	-4 061
Forskuddsbetalte kostnader	502 430	651 193
Andre fordringer	31 854	16 487
Bankinnskudd og kontanter		
Kontanter	9 695	14 699
Innestående på driftskonto	4 243 235	864 511
Innestående på særvilkår	7 227	300
Sum omløpsmidler	4 849 012	1 570 413
SUM EIENDELER	13 137 322	11 146 483

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<u>EGENKAPITAL</u>		
Egenkapital		
Annen egenkapital 1.1	-7 412 902	-4 574 156
Årets resultat	4 064 643	-2 838 746
Sum egenkapital	-3 348 259	-7 412 902
<u>GJELD</u>		
Pant- og gjeldsbrev lån	14 576 501	16 787 003
Sum langsiktig gjeld	14 576 501	16 787 003
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	51 711	99 853
Gjeld til forvaltningsklient	2 107	0
Leverandørgjeld	878 268	881 948
Påløpne renter	38 893	38 013
Annen kortsiktig gjeld	938 101	752 567
Sum kortsiktig gjeld	1 909 080	1 772 382
Sum gjeld	16 485 581	18 559 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 137 322	11 146 483

Oslo 31.12.21

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted: _____, dato: _____

Frank Tidemann
Styreleder

Karine Gjersø
Styremedlem

Petter Garaas
Styremedlem

Kristin Eid
Styremedlem

Hans Jørgen Insulan
Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

Styreleder	Frank Tidemann (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Kristin Eid (sign.)	10.04.2022
Styremedlem	Karine Gjersø (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Petter Garaas (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Hans Jørgen Insulan (sign.)	11.04.2022

Til årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hoff Terrasse Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4.064.643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. april 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor