

Hoff Terrasse sameie
ÅRSMØTE 2016
Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 26. april kl 18:00

Sted: Hoffsveien 21-23
(bak Kiwi – det vil bli skiltet)

REGISTRERINGSBLANKETT

FOR SAMEIERMØTET

Fyll ut og lever denne blanketten ved inngangen til møtelokalet

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Alle seksjonseiere har rett til å være med på sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på sameiermøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom sameiermøtet tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

----- **FULLMAKT** -----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles på årsmøte i Hoff Terrasse sameie den 26. april 2016.

Eierens underskrift og dato:



Kjære seksjonseier!

Du holder nå innkallingen til årsmøtet i Hoff Terrasse sameie i hånden. Den inneholder blant annet styrets årsberetning og sameiets årsregnskap.

Vårt ønske er at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiets årsmøte

Tirsdag 26. april 2016, kl 18:00

**Møtelokalet er i Hoffveien 21-23
(bak Kiwi – det vil bli skiltet)**

Vi ønsker deg velkommen til sameiets årsmøte. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø.

VELKOMMEN!

Hoff Terrasse sameie

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2016

Årsmøtet i Hoff Terrasse sameie avholdes
tirsdag 26. april 2016 kl. 18:00 Hoffsv. 21-23 (bak Kiwi).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP 2015 OG BUDSJETT 2016

- A Årsregnskapet for 2015
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2016

4. GODTGJØRELSE

- A Styret kr 255 000,-

5. FORSLAG – se saksvedlegg

- A Forslag fra styret om å få fullmakt til å forhandle med bortfester om vilkår for innløsning av festekontrakt gjeldende sameiet. Se saksvedlegg. Advokat Dag Stadheim vil være tilstede og redegjøre for saken.
- B Forslag fra David Fluck om hjemmesiden.
- C Forslag fra David Fluck om dugnad.
- D Forslag fra David Fluck om åpen halvtime.
- E Forslag fra David Fluck om årsrapport fra hvert styremedlem.
- F Forslag fra styret om vedtektsendring
- G Forslag fra styret om brannsikkerhet
- H Forslag fra Constance Haugland om vaskeriet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av inntil to styremedlemmer for 2 år
- B Valg av inntil to varamedlemmer for 1 år
- C Valg av valgkomité

7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 18. april 2016
I styret for Hoff Terrasse sameie

Frank Tidemann/s/ Jørgen Insulan/s/ Trond Sørgerd/s/

Idar Lie Aslesen/s/ Trine Sønsteby/s/

HOFF TERRASSE SAMEIE

Styrets årsberetning for 2015

1. Tillitsvalgte

Ordinært årsmøte ble avholdt 23. april 2015 i Vismabygget, Karenslyst Allé 56. Totalt var det 47 stemmeberettigede representert. Siden årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Frank Tidemann
- Styremedlem: Jørgen Insulan
- Styremedlem: Trine Sønsteby
- Styremedlem: Trond Sørkjerd
- Styremedlem: Idar Lie Aslesen

Varamedlemmer

- Varamedlem: Petter Garaas
- Varamedlem: Silje Storbæk

Valgkomité

- Elin Haaland
- Toril Romundset
- Even Stormoen

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av revisjonsfirmaet Flattum & CO AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

3. Bygninger og forsikringer

Sameiet Hoff Terrasse består av 221 boligseksjoner, 18 næringsseksjoner, samt én barnehage.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 31 og bruksnummer 175 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 871 526 672.

Det ble i 2015 registrert 18 overdragelser.

Forsikringer

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenummer 77446354. Forsikringer er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnaden ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse. Ved skade skal denne meldes til OBF på telefon 22 12 23 40.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

4. Eiendeler og gjeld – oppgaveplikt til ligningskontoret

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler, inntekter og utgifter. Denne meldingen må tas vare på og kontrolleres mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april. Ligningsverdi kan ikke lenger opplyses av forretningsfører, da nye regler medfører at ligningskontoret fastsetter ligningsverdien på den enkelte seksjon.

5. Regnskapet for 2015

Regnskapet viser et underskudd på kr – 934 395,-. Underskuddet foreslås fremført som udekket tap.

Sameiet har per 31.12.2015 en negativ bokført egenkapital på kr – 3 692 034,-. Sameiet har per 31.12.2015 positive omløpsmidler.

Sameiet er avhengig av å ha et positivt resultat som også er tilstrekkelig for å dekke løpende avdrag på lån.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsåret utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

6. Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte, og følgelig heller ikke noe arbeidsmiljø. Sameiet har ikke foretatt seg noe spesielt vedrørende likestilling da styrets sammensetning er basert på at de som er interessert melder seg til tjeneste.

8. Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø mer enn det som er vanlig for en bygård av denne type.

9. Hovedaktiviteter 2015-16

I perioden 2015-16 har vi:

- Avholdt 11 **styremøter** (vanligvis den første onsdagen i hver måned i vaskeriet)
- Avholdt 1 **Åpne Halvtimer** hvor beboere har fremmet forslag og stilt spørsmål direkte til styremedlemmer
- Avholdt 1 **dugnader**
- Avholdt 1 **sommerfest**
- Avholdt den tradisjonelle **julegrantenning**
- Parkeringsordningen fungerer tilfredsstillende.
 - Styret vurderer jevnlig om eventuelt nye tiltak er nødvendig.
- Vi har igjen hatt ett meget godt samarbeid med **OBF** (vår forretningsfører)
- Fortsatt godt samarbeid med **vaktmester** og de mange underleverandører han koordinerer for å fullføre sine daglige gjøremål f.eks.: rørleggere, elektriker, hagehjelp, rengjøringsmedarbeidere, dreneringsfolk, varmekspert, snekkere osv.
- Vi fortsetter å benytte oss av «in house» faglig kompetanse ved behov
 - si ifra hvis du har noe relevant kompetanse som kan være av hjelp til fellesskapets beste
- Pusset opp og leid ut utleieseksjonen i HT19
- Reparert skade på vann sprednettet mellom HT1 og HT13. Skade på skjøt, rør i bra stand
- Utbedret deler av fjernvarmeanlegget
- Styret har startet en prosess for rengjøring av balkonger med tanke på kalkgjennomslag og mose
- Montert nye oppslagstavler
- Opprettet ny webside og videreutvikler denne
- Grunn-arbeide og asfaltering HT13 -HT19 for å lede vannet vekk fra bygningsmassen
 - Flere p-plasser utenfor HT17-HT19
 - Lagt trekkerør for mulig fremtidig ladestasjon HT17-HT19
- Oppussingsarbeidet i oppgangene er nær ferdigstillelse
- Plantet nye busker utenfor HT14-HT16
- Det har blitt levert en ny **vaskemaskin** på vaskeriet

- Montert nytt lekestativ
- Styret følger opp ansvaret for produksjon av nøkkelbrikker
- Det har vært en del problemer med de eldre dørpumpene og styret har fulgt opp de inngangspartiene der det har vært utfordringer
- Styret har bistått 20-30 seksjoner med rådgivning i forbindelse med oppussing/ombygging
- Rosebusker har blitt plantet langs alle fasadene
- Nye trær har blitt plantet
- Sprinkleranlegget i garasjen er oppgradert
- **Websiden** har blitt oppdatert med nyhetsartikler
- **Styret har jobbet med avklaring av festekontrakten**
- Norsk Brannvern har inspisert alle seksjonene for godkjente røykvarslere og slukkeutstyr
- Norsk Brannvern har montert slukkeapparat i garasjen og ved alle kjellere og loft
- Soilrørene er alderen tatt i betraktning i forholdsvis god stand
 - Styret fortsetter de siste års praksis med å refundere bytte av rørstamme ved oppussing av bad

Planen for de neste 12 månedene innebærer blant annet:

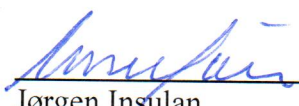
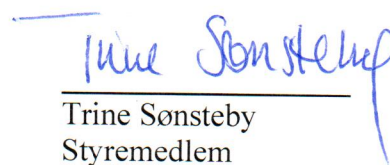
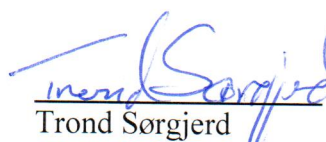
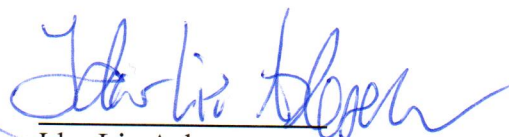
- Avslutte oppussingen av oppgangene
- Bytte dørpumper på alle inngangsdører, de fleste er fra 80-tallet
- Plenen mellom HT2 og HT6 har sunket og membran til garasjen er blottlagt
 - Dette vil bli utbedret i løpet av våren
- Plante hekk mellom HT2 og HT6
- Parkeringsordningen fungerer tilfredsstillende. Styret overvåker situasjonen, og vil vurdere nye tiltak når dette viser seg nødvendig.
- Styret fortsetter å utrede muligheten for digitale oppslagstavler og en ny interaktiv webløsning med en «app» for mobil og tablets.
- Vi vil bytte ut betalingsløsningen i vaskeriet fra kontant til kortbetaling så snart dette er tilgjengelig fra leverandøren
- Styret fortsetter prosessen med rengjøring av balkonger med tanke på kalkgjennomslag og mose
- Ferdigstille asfalteringsarbeidet HT-13 til HT19 og montere nye sykkelstativ
- Nytt grunnarbeide og asfalt fra HT1 til HT11
- Fortsette samarbeidet med Norsk Brannvern
- Styret vil skaffe en oversikt over hvor mange seksjoner som har gamle og ureglementerte vinduer av estetiske og energiøkonomiske hensyn
- Styret vil innhente ett tilbud for utskifting av samtlige kjellervinduer, da mange av disse er i meget dårlig stand. Ref. tilstandsrapport
- Styret vil kartlegge hvilke boder som disponeres av seksjonene pga. en del misforståelser vedrørende dette.
- Fortsette utredelse for bytte av takene (anslått kostnad 10-12 millioner)
 - Styret vil utrede muligheten for å finansiere dette ved salg av loftareal

Informasjon fra styret:

- I følge tilstandsrapporten står vi overfor betydelige vedlikeholdskostnader og investeringer; både i selve bygningsmassen og ellers på området. F.eks.: drenering, asfalt, tak, soilrør, kjellervinduer, radiatorrør mm.

Styret vil med bakgrunn i tilstandsrapporten fortsette samarbeidet med fagfolk på de respektive områdene utrede nødvendige tiltak. Dersom en vedlikeholdsplan viser seg å medføre vesentlige kostnader som ikke dekker over normalt budsjett vil styret sette opp forslag til finansiering og evt. innkalle til ekstraordinært sameiermøte

Oslo, 18. april 2016
Styret for Hoff Terrasse Sameie


Frank Tidemann
Styreleder
Jørgen Insulan
Styremedlem
Trine Sønsteby
Styremedlem
Trond Sørgerd
Styremedlem
Idar Lie Aslesen
Styremedlem

Årsregnskap 2015
Hoff Terrasse Sameie

Org.nr 871 526 672

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	9 942 252	9 183 714	9 309 212	11 429 212
Sum		9 942 252	9 183 714	9 309 212	11 429 212
Ekstraordinære inntekter		600	0	0	0
Sum andre inntekter		600	0	0	0
Sum		9 942 852	9 183 714	9 309 212	11 429 212
Forretningsførsel og revisjon	2	257 546	247 119	255 900	267 100
Lønn og honorarer	3	348 005	348 634	291 000	298 000
Vedlikehold	4	3 005 711	3 446 906	1 040 000	2 850 000
Eksterne tjenester	5	1 440 142	995 170	1 095 000	1 245 000
Kabel-tv og bredbånd		493 997	689 663	758 472	915 000
Forsikring		606 752	569 601	610 000	650 000
Kommunale avgifter		1 616 108	1 374 592	1 600 000	1 650 000
Festeavgifter		313 300	313 300	316 000	313 300
Brensel og strøm		2 165 816	2 167 502	2 220 000	2 120 000
Drift maskiner	6	19 299	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	501 276	354 582	333 000	234 000
Avskrivninger		0	3 266	0	0
Sum		10 767 952	10 510 333	8 519 372	10 542 400
Driftsresultat		-825 099	-1 326 619	789 840	886 812
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	8	614 075	39 954	30 000	15 000
Rentekostnad	9	787 671	178 006	180 000	117 000
Andre finansposter	10	64 301	85 474	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-109 295	-52 578	-150 000	-102 000
Årsresultat	11	-934 395	-1 379 197	639 840	784 812
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-957 746	-19 821 702	-515 000	-199 726
Opptak lån		0	20 423 547	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	955 643	872 315	0	0
Endring i disponible midler	11	-936 497	94 963	124 840	585 086

Årsregnskap 2015 - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer		15 000	15 000
Aktivert rehabilitering		14 446 189	15 401 832
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		14 461 189	15 416 832
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		193 193	111 624
Andre leierestanser		8 684	10 158
Til gode av forretningsfører		120	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	638 885	104 433
Andre fordringer		77 048	31 148
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 173 524	3 567 565
Innestående på særvilkår		139 975	0
Sum omløpsmidler		2 231 428	3 824 929
SUM EIENDELER		16 692 617	19 241 761

Årsregnskap 2015 - Balanse

Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
------	------------------	------------------

EGENKAPITAL**Egenkapital**

Annen egenkapital 1.1		-2 757 640	-1 378 443
Årets resultat	11	-934 395	-1 379 197
Sum egenkapital		-3 692 034	-2 757 640

GJELD

Pant- og gjeldsbrev lån	12	18 893 445	19 851 191
Sum langsiktig gjeld		18 893 445	19 851 191

Kortsiktig gjeld

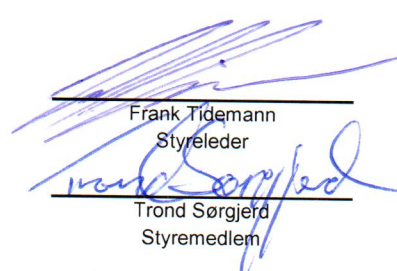
Forskuddsbetalt felleskostnader		155 377	147 853
Andre forskuddsbetalte leier		15 197	2 033
Leverandørgjeld		956 728	1 771 089
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	58
Påløpne renter		50 054	226 847
Annen kortsiktig gjeld		313 849	330
Sum kortsiktig gjeld		1 491 206	2 148 210

Sum gjeld		20 384 652	21 999 401
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 692 617	19 241 761
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Oslo 31.12.15

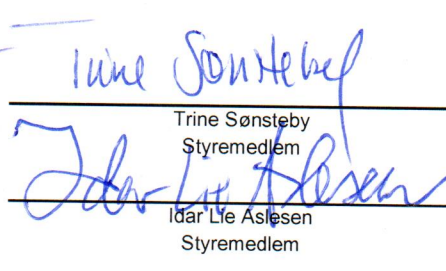
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted: OSLO, dato: 18/1-16


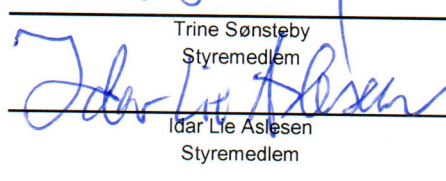
Frank Tidemann
Styreleder



Trond Sørkjeld
Styremedlem



Trine Sønsteby
Styremedlem



Idar Lise Aslesen
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 renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3150 Salg av nøkler	12 100	27 500	0	0
3299 Andre driftsinntekter	15 571	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	8 237 304	8 039 468	8 237 500	8 237 500
3605 Leieinntekter fellesarealer	225 240	205 640	225 240	225 240
3607 Renter og avdrag	0	0	0	320 000
3608 Inntekt diverse tillegg	605 581	0	0	1 800 000
3612 Inntekt kabel-tv	758 472	689 861	758 472	758 472
3630 Dugnadsbidrag	0	62 000	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	87 984	87 608	0	88 000
3646 Leie Garasjer	0	564	88 000	0
3690 Andre inntekter	0	8 310	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	62 763	0	0
Sum	9 942 252	9 183 714	9 309 212	11 429 212

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	13 625	11 250	12 000	15 000
Forretningsførerhonorar	231 828	223 776	231 800	240 000
Annen regnskapsførsel	12 093	12 093	12 100	12 100
Sum	257 546	247 119	255 900	267 100

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Styrehonorar	280 000	255 000	255 000	255 000
Lønn og feriepenger	0	551	0	0
Arbeidsgiveravgift	43 005	43 083	36 000	43 000
Andre godtgjørelser	25 000	50 000	0	0
Sum	348 005	348 634	291 000	298 000

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2014-2015. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6605 Vedlikehold dører	679 695	20 150	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	469 098	870 000	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	315 972	138 129	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	36 030	95 151	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	12 010	822 273	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	93 913	0	1 000 000	1 000 000
6616 Vedlikehold fellesareal	281 186	0	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	785 976	929 082	0	1 700 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	35 866	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	10 338	21 284	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjele	0	43 680	0	100 000
6621 Vedlikehold leilighet	189 314	0	0	0
6628 Vedl. garasje/parkering	0	6 838	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	30 000	12 000	0	0
6631 Høytrykkspyling	4 386	11 154	0	0
6632 Brannsikring	16 788	0	0	0
6635 Vedlikehold søppelanlegg	3 296	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	41 844	39 890	40 000	50 000
6650 Annet vedlikehold	0	16 896	0	0
6675 Rehabilitering vinduer	0	420 380	0	0
Sum	3 005 711	3 446 906	1 040 000	2 850 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6715 Fakturerte tjenester	4 290	1 680	0	0
6720 Juridisk rådgivning	59 699	594	30 000	100 000
6730 Teknisk rådgivning	18 750	53 600	85 000	85 000
6760 Vaktmestertjenester	1 014 083	643 572	650 000	650 000
6761 Renholdstjenester	127 575	99 225	110 000	140 000
6762 Snørydding, salt og sand	106 408	114 804	120 000	120 000
6763 Ekstra renovasjon	109 338	81 696	100 000	150 000
Sum	1 440 142	995 170	1 095 000	1 245 000

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6400 Leie Maskiner	7 152	0	0	0
6624 Vedlikehold maskiner	12 147	0	0	0
Sum	19 299	0	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6340 IKKE BRUK	0	34 499	0	0
6342 Drift sentralvarmeanlegg	0	0	50 000	0
6520 Kontorutstyr	0	2 950	0	0
6530 Innkjøp til vaskeri	0	77 000	0	0
6540 Inventar	98 500	0	0	0
6551 Datautstyr	49 995	1 795	0	0
6770 Andre kostnader sameiet	68 826	79 657	80 000	80 000
6811 Skjema ligningsoppgaver	57 225	56 525	0	0
6820 Trykksaker, generelle	0	588	0	0
6825 Kopiering	1 901	2 643	3 000	3 000
6900 Telekommunikasjon	1 333	3 379	6 500	6 500
6902 Telefon heis	185	0	0	0
6905 Mobiltelefon	274	0	0	0
6910 Kostnader Internett	1 019	1 019	0	0
6940 Porto	8 075	7 526	10 000	10 000
7430 Gaver og blomster	1 190	670	0	0
7440 Kontingent HL	2 470	2 870	3 000	3 000
7460 Andre kontingenter	400	0	0	0
7720 Møtekostnader	7 500	1 229	2 500	7 500
7770 Bank- og betalingsgebyr	6 176	5 546	6 000	6 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	0	1 855	2 000	2 000
7773 Gebyrer og garantier	0	1 806	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	60 472	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	28 126	0	100 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 072	59 285	60 000	6 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	15 086	7 490	10 000	10 000
7793 Malerverer	16 141	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	72 883	6 250	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	428	0	0	0
Sum	501 276	354 582	333 000	234 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	6 861	25 236	20 000	10 000
8053 Estimert renteinntekt balkongfordring	604 000	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	3 214	14 719	10 000	5 000
Sum	614 075	39 954	30 000	15 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8143 Lånenr 8397.71.14503	0	3 739	180 000	117 000
8144 Lånenr 1212.70.12928	648 990	0	0	0
8145 Lånenr 1212.70.12936	138 681	174 267	0	0
Sum	787 671	178 006	180 000	117 000

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8090 Andre finansinntekter	64 301	85 474	0	0
Sum	64 301	85 474	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	1 676 719	1 581 756
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-934 395	-1 379 197
Tilbakeføring avskrivninger	0	3 266
Opptak av langsiktig lån	0	20 423 547
Avdrag langsiktig lån	--835 746	-19 821 702
B. Årets endring i disponible midler	-936 497	94 963
C. Disponible midler 31.12	740 222	1 676 719

Note 12 - Lån**Kreditor:****DNB Bank****DNB Bank****ASA****ASA****Lånenummer:****12127012936****12127012928**

Lånetype:

Annuitet

Annuitet

Opptaksår:

2014

2014

Rentesats:

3.65 %

3.65 %

Beregnet innfridd:

01.12.2028

01.12.2031

Opprinnelig lånebeløp:

3 648 281

16 775 266

Lånesaldo 01.01:

3 521 899

16 329 292

Avdrag i perioden:

184 073

895 895

Lånesaldo 31.12:**3 337 827****15 433 397**

Andelssaldo 01.01:

0

0

Innbetalt IN i perioden:

0

109 767

Nedskrevet andelssaldo i perioden:

0

4 339

Andelssaldo 31.12:**0****105 429****Sum pantegjeld for lån:****3 337 827****15 538 825****Note - Lån****Ant. andeler****Andel gjeld****Sum**Antall andeler, andel gjeld og sum av
fellesgjeld lån 12127012928

1

209 368

209 368

1

154 592

154 592

4

130 492

521 968

1

129 942

129 942

1

122 205

122 205

3

122 179

366 537

1

120 185

120 185

17

117 168

1 991 856

6

116 639

699 834

12

106 952

1 283 424

4

106 401

425 604

7

105 946

741 622

39

105 547

4 116 333

3

105 433

316 299

9

105 429

948 861

3

105 428

316 284

7

105 423

737 961

13

104 959

1 364 467

1

104 846

104 846

2

104 841

209 682

2

104 836

209 672

1

104 275

104 275

1

103 463

103 463

1

85 426

85 426

1

17 614

17 614

1

13 106

13 106

1

12 925

12 925

1

3 505

3 505

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

	1	1 553	1 553
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127012936	3	28 747	86 241
	1	20 845	20 845
	1	20 817	20 817
	33	16 820	555 060
	1	16 722	16 722
	9	16 113	145 017
	27	16 057	433 539
	1	15 903	15 903
	1	15 392	15 392
	9	15 322	137 898
	9	14 755	132 795
	73	14 398	1 051 054
	3	14 062	42 186
	23	13 614	313 122
	1	11 437	11 437
	1	11 333	11 333
	1	11 255	11 255
	1	11 003	11 003
	1	10 730	10 730
	1	10 422	10 422
	3	9 512	28 536
	1	9 148	9 148
	9	9 113	82 017
	1	9 111	9 111
	1	9 001	9 001
	2	8 448	16 896
	1	8 049	8 049
	1	7 860	7 860
	2	7 825	15 650
	3	7 594	22 782
	1	7 259	7 259
	7	7 231	50 617
	2	6 139	12 278
	1	5 852	5 852

Note - Kommentarer til lån

Andel av pantelånet som forfaller etter 31.12.2020 er kr 13 277 944,95,-.

Note -Lån - Fordring balkongeiere

Hoff Terrasse sameie bygget balkonger i 2008. Det var ikke alle som fikk bygget balkonger. Balkongene hadde ulik størrelse og dermed ulik pris. Prosjektet ble finansiert gjennom at sameiet, på vegne av balkongeierne, opptok et banklån for hoveddelen, og at man brukte av sameiets tilgjengelige midler. Banklånet inkluderte også en andel av felleslån for alle seksjonseiere. Dette ble en fordring mot seksjonseierne. I etterkant har sameiet fått dekke sitt utlegg via nytt banklån (refinansiering i 2014)

Enkelte seksjonseiere med balkong har benyttet seg av muligheten til helt eller delvis individuell nedbetaling av sine balkonglån.

Det beregnes en estimert renteinntekt i regnskapet basert på gjennomsnittlig balkongfordring i løpet av året, slik at sameieregnskapet belastes kun med renter på fellesgjelden.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	325 722	104 433
1742 Forskuddsbetalt forsikring	313 163	0
Sum	638 885	104 433

Note 14 - Egenkapital

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

Sak 5 A Tomtefeste i Hoff Terrasse Sameie

FORHOLD KNYTTET TIL FORLENGELSE OG INNLØSNING AV FESTE KONTRAKT

På årsmøtet for 2015 ble styret bedt om å avklare hvilke rettigheter og forpliktelser som var knyttet til festekontrakten sameiet har inngått.

Sameiets eiendom er festet i henhold til festekontrakt inngått med Hoff Gård undertegnet i 1939/1940, rettsforlik inngått i 1990 og tilleggsavtale inngått i 1992. Festekontrakten løper frem til 20. mai 2038 hvorefter festekontrakten utløper uten oppsigelse. Festeavgiften var kr. 200.000,- fra til 20. mai 1989. Hvert tiende år har festeavgiften blitt og kan festeavgiften oppreguleres med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Bortfester kan kreve festekontrakten innløst i 2038 «etter skjønn» og med grunnlag i festeloven og rettspraksis legger styret til grunn at bortfester da kan kreve at innløsningssummen for grunnen settes til 40% av råtomtverdien etter tomtebelastningsmetoden. Dersom bortfester vil kreve slik innløsning er bortfester etter festekontrakten også forpliktet til å overta bygningene på tomten og må betale en innløsningssum fastsatt til verdien av bygningene på innløsningstidspunktet. Når fester er et eierseksjonssameie synes det umulig å overta bygningene uten at eierseksjonssameiet opphører. Dette er en lite aktuell situasjon for sameiet. Festeloven har regler som innebærer at sameiet kan kreve innløsning, men styret anser ikke at dette er aktuelt fordi innløsningssummen da skal ansettes til det samme beløpet som bortfester kan kreve, jf ovenfor.

Vi må derfor avklare om vi kan gjøre gjeldende rettsregler som hindrer bortfester i å innløse eller at fester kan hevde at bestemmelsen om innløsningsrett helt eller delvis må revideres i medhold av avtaleloven § 36. Det blir spørsmål om vi kan hindre innløsning ved å kreve forlengelse av festekontrakten. I så tilfelle blir det spørsmål om hvordan festeavgiften skal fastsettes ved slik forlengelse.

Tomtefesteloven § 7 og § 33 inneholder bestemmelser om regulering av festetid for festekontrakter. Ved lovendring i 2004 ble festerens rett til å kreve forlengelse utvidet slik at festeren skulle ha rett til å kreve forlengelse på samme vilkår som gjelder på tidspunktet for forlengelse. Høyesterett stadfestet dette, men avgjørelsene ble så erkjent ugyldig av EMD. Regjeringen vedtok da nye regler som kom ved lov av 19. juni 2015 nr. 63 og trådte i kraft 1. juli 2015. Så langt har ingen

påberopt at de nye reglene er i strid med grunnloven.

Det fremgår nå av tomtefesteloven § 32 at festeavgiften skal fastsettes i samsvar med regelen i tomtefesteloven § 15 når festeren krever at festekontrakten skal forlenges ved festekontraktens utløpstid.

Det innebærer at bortfesterens kan kreve oppregulering med grunnlag i kr. 9.000,- med tillegg av endring i konsumprisindeks regnet fra 1. januar 2002 for hvert arealmål. Dette skulle være godt innenfor det Hoff Terrasse Sameie kan klare.

Det er inntatt en «sikkerhetsventil» for bortfestere i tomtefesteloven § 35. For avtaler som er inngått før 1976 og som inneholder bestemmelser om plikt for fester til å innløse en festekontrakt kan bortfester fortsatt kreve at festeren skal gjennomføre innløsning dersom forlengelse vil fremstå som urimelig for bortfester. Bestemmelsen gjelder likevel bare i de tilfeller bortfesteren kan kreve at festeren innløser tomte før festetiden er ute. Det er ikke tilfelle for festekontrakten med Hoff Gård og styret er derfor av den oppfatning at denne bestemmelsen ikke får anvendelse.

Advokat Dag Stadheim har bistått styret i arbeidet med å klargjøre rettigheter og forpliktelser etter festekontrakten og vil være til stede på sameiermøtet for å svare på spørsmål om festekontrakten.

Forslag:

For det tilfelle at sameiermøtet ønsker at styret skal inngå i forhandlinger med bortfester med sikte på å avklare bortfesteres holdning til festelovens regler eller innløse festekontrakten etter en minnelig løsning fremmer styret følgende forslag til vedtak:

Styret har fullmakt til å forhandle med bortfester om vilkår for innløsning av festekontrakt gjeldende sameiet. En eventuell fremforhandlet forslag til avtale om innløsning skal forelegges for sameiermøte til godkjenning. Godkjenning skal kreve minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Styret anser at vedtak om å gi styret slik fullmakt krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Sak 5 B Forslag fra David Fluck om hjemmesiden til HTS**HTS Nettsider:**

Den nye hjemmesiden som ble publisert 31 januar 2016, er ufullstendig, unøyaktig og mangler logisk struktur. Den er ikke enkel, ikke intuitiv eller brukelig som oppslagsverk for informasjonsinnhenting

Pr nå er HTS hjemmeside slik:

- kun tre bilder i motsetning til tidligere, som hadde mange bilder
- utallige lenker som ikke fungerer
- tomme sider
- utdatert innhold

Mer bekymringsfullt er imidlertid at den nye hjemmesiden vår ser ut til å bruke en kopiert mal fra en veldedig organisasjon ("Children of Africa") som er helt uten tilknytning til HTS. Styret har overhodet ikke utført kvalitetssikring verken av hjemmesidens struktur, lenker eller oppbygging og ei heller av innholdet før eller etter lansering. Selv nå, 2 måneder senere, er det fortsatt mangelfullt, lite informativt og mye av teksten er generisk, som for eksempel: "I'm a paragraph. Click here to add your own text and edit me. It's easy.".

Den nye hjemmesiden gir ikke den forventede og nødvendige hjelp til sameiets beboere, er ikke informativ nok, og i tillegg er det uprofesjonelt med en nesten utilpasset mal som er mer egnet for en veldedig organisasjon. Har ingen i styret merket at for 2 måneder vi har oppfordret lesere av våre hjemmesider til å "Sponsor a Child"?

Forslag til avstemming: "En oppdatert versjon av den tidligere hjemmesiden blir re-lansert med umiddelbar virkning, og skal være på plass til de nye nettsidene er både teknisk, strukturelt (intuitiv informasjonarkitektur) og innholdsmessig ordentlig kvalitetssikret. All relevant informasjon fra tidligere skal være på plass og oppdatert.

Styrets kommentar:**Nettside**

Styret har valgt å gå for en ny nettløsning da den gamle rett og slett var utdatert. I dag kommer litt over halvparten av all datatrafikk fra smarttelefoner og nettbrett, og det er derfor svært viktig å ha en nettløsning som er tilpasset for de mobile enhetene. Vi mener denne løsningen gjør nettopp dette. Målet med den nye nettsiden er å forenklet kommunikasjonsprosessen for styret, beboere og potensielle kjøpere. Noe vi har merket. Feil og mangler kan oppstå, og vi jobber kontinuerlig med å rette disse. Dersom beboere oppdager feil eller mangler anbefaler vi dere å ta kontakt med styret fortløpende. Det vil i løpet av våren komme opp en egen «skal du kjøpe eller selge» side der man lett kan finne frem til relevant informasjon.

Vårt gamle bildearkiv holder dessverre ikke kvalitetsnivået som forventes av dagens nettløsninger og har derfor fjernet dette. Et nytt og mindre arkiv med nye bilder og video vil komme på plass i løpet av våren og sommeren. Når det kommer til nettsidelayout er denne levert av Wix og tilgjengelig for alle Wix sine brukere. Antakelsen om at denne plagiert er ikke korrekt. Malen er også kun brukt som et utgangspunkt for designet.

Styret anbefaler at forslaget forkastes. Manglene som er påpekt har blitt rettet og siden er under fortløpende forbedring.

Sak 5C Forslag fra David Fluck om dugnad.

Dugnad:

Dugnader er tradisjonelt sett hyggelig og inkluderende arrangementer, og gir gode muligheter for sameierne/beboere til å bli bedre kjent med hverandre samtidig som nødvendig og nyttig arbeid blir utført til sameiets beste.

HTS sine vedtekter gir mulighet for å kreve gebyr fra eierseksjonene som evt ikke har deltatt på en dugnad, slik at disse pengene samlet kan dekke kostnadene for å kjøpe vaktmestertjenester til oppgaver som ikke er blitt gjort på dugnadene.

I 2015 besluttet styret å ikke gjennomføre dugnader i sameiet. Dette medførte færre arenaer for sosial omgang blandt sameiets beboere, involvering i egen eiendom, inkludering og integrering av nye beboere, samt at det forhindret inntekter til sameiet fra dugnadenes ikke-deltakere. I tillegg økte kostnadene av ytterligere kjøp av vaktmestertjenester, samtidig som styret økte kostnadene ved å arrangere grillfest - uten forutgående krav til å delta på dugnad. Dette er dårlig planlegging, fordyrende økonomisk praksis for alle sameiere og er langt fra motiverende eller team-byggende for beboerne til å ta ansvar for å skape og vedlikeholde et godt og veldrevet sameie med sunn økonomi .

Forslag til avstemming: "Styret må koordinere to dugnader hvert kalenderår, og hver seksjonseier bør være representert i minst ett av disse. Seksjoner som ikke er representert på en av disse, skal betale avgiften som fastsatt i vedtektene."

Styrets kommentar: I 2015 besluttet vi å ikke avholde dugnad før sommeren, ettersom vaktmesterteamet hadde gjort en grundig jobb og vi ikke så behovet. Vi avholdt heller en sosial grillfest for beboerne. Dugnaden på høsten ble avholdt og hovedmålet var å rydde opp i oppganger, kjeller og loft. Sosialt samvær over en vaffel og kaffekopp fikk vi også. Styret ønsker å gjøre det samme i 2016.

Ettersom det ikke er juridisk dekning for å innkreve avgift fra beboere som ikke deltar på dugnad, er dette noe vi ikke lenger praktiserer.

Styret anbefaler at forslaget avvises da vi ikke ser noen praktisk grunn til å vedtektsfeste dugnader eller har juridisk dekning for å innkreve en slik avgift.

SAK 5D Forslag fra David Fluck om åpen halvtime.

Åpne halvtimer: Praksisen med å holde "åpen halvtime" hvert kalenderkvartal har ikke blitt fulgt i løpet av 2015. Det har heller ikke blitt informert om at dette skal avvikes eller hvorfor. Disse møtene gir sameierne/beboere anledning til å ta opp ønskede temaer, dele og informere sine bekymringer, utveksle ideer og høre om styrets fremtidige planer, direkte med styret.

Forslag til avstemming: "Styret må koordinere "åpen halvtime" hvert kvartal, og deretter legge ut referat fra "åpen halvtime" på HTS nettsider innen rimelig kort tid."

Styrets kommentar: Åpen halvtime er bare ett av mange møtepunkt med sameierne: sms, telefon, mail, nett, styrets postkasse, samtale på fortauet etc.

Det har vært svært lite fremmøte på Åpen halvtime de siste to årene. I 2015 gjennomførte vi derfor kun én gang. Det kom tre mennesker.

Styret ser ingen grunn til å vedtektsfeste Åpen halvtime og foreslår derfor at dette forslaget forkastes.

SAK 5E Forslag fra David Fluck om årsrapport fra hvert styremedlem.

Årsrapport fra hvert HTS styremedlem: Nettsidene viser ansvarsområder for hvert enkelte styremedlem, men få av disse forpliktelsene synes å ha faktisk resultert i konkret arbeid i løpet av året. Siden sameiere betaler styremedlemmene for deres tjenester, er det naturlig at sameierne ønsker å vite hvilke tjenester styrehonorarene har gått til (hva er blitt kjøpt for summen av årlig styrehonorar og hva er konkret blitt gjort i sameiet for denne summen), og hvilke styremedlemmer utfører de ulike oppgavene de har fått tildelt.

Forslag til avstemming: "Styret skal presentere en skriftlig oversikt over konkrete mål og oppgaver som skal gjennomføres ila neste periode (1 år) før den årlige generalforsamlingen, (starter nå i 2016). Oversikten skal vise hvilket styremedlem som er ansvarlig for gjennomføringen av de ulike oppgavene i perioden. Dette for at sameierne skal se hva som faktisk blir utført av styret for det styrehonoraret

styremedlemmene mottar årlig. Styret skal likeledes gjøre rede for hvilke konkret oppgaver og mål som ble gjennomført/oppnådd i foregående periode, hva som evt ikke er gjennomført ihht mål for perioden med begrunnelse, sammen med en oversikt over størrelsen på godtgjørelsen styret har mottatt for å gjennomføre konkret mål og oppgaver i hver periode.

Styrets kommentar: Styreleder redegjør på generalforsamling for hva som har blitt gjort i året som har gått. Beboere har til enhver tid oversikt over hva de respektive styremedlemmer har av ansvarsoppgaver. Det sittende styret arbeider under den oppfatning at forholdet mellom styrets medlemmer og sameierne er basert på tillit, ikke kontroll.

Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes, men dersom det skulle bli flertall for dette forslaget vil styret umiddelbart stille sine plasser til disposisjon.

SAK 5F Forslag fra styret om vedtektsendring

Det ble på årsmøtet i 2012 vedtatt en endring av vedtektene punkt 8.6 vedrørende dugnadsgebyr. Dette har ikke styret juridisk dekning for å innkreve og dette har heller ikke blitt gjort i 2015.

Forslag til avstemming: Oppdatere vedtekt 8.6(krever 2/3 flertall) ved å fjerne følgende «Dugnadsgebyr pålydende kr. 500.- innkreves fra alle seksjoner årlig. Gebyret tilbakebetales i forhold til deltagelse på fastsatte dugnader. Dugnadspengene følger seksjonen»

SAK 5G Forslag fra styret om brannsikkerhet

Styret prioriterer vår felles sikkerhet og har via sitt samarbeid med norsk brannvern fått ett tilbud om installasjon av brannvarslere i alle fellesarealer og trappeløp. Dette er et moderne system som styret i neste omgang ser for seg å koble samtlige seksjoner til. Kostnaden for denne installasjonen er kr. 927 822,- + mva

Forslag til avstemming: Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med norsk brannvern for installasjon av brannvarslingssystem for alle sameiets fellesområder og trappeløp

SAK 5H Forslag fra Constance Haugland om vaskeriet

«Jeg ønsker å foreslå endring i åpningstidene for fellesvaskeriet (dvs. endring i husordensreglenes pt. 31.).

Jeg foreslår at man fjerner skillet mellom sommer- og vintertid, og at man fjerner skillet mellom lørdager og søndager/helligdager.»

Forslag til avstemming:

Husordensreglenes pt. 31 endres fra dagens formulering til: "Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko. Nøkkelbrikken til vaskeriet gir adgang 07:00-22:00 alle dager.

Vasketider:

Mandag til fredag: 08:00-20:00

Lør-/søn-/helligdager: 08:00-18:00"

Styrets kommentar: Den nåværende betalingsløsningen har en teknisk begrensning som gjør at den ikke kan skille mellom sommer og vintertid. Leverandøren har tidligere lovet oss at ett moderne betalingssystem «snart» skal være tilgjengelig over lengre tid. Styret håper at det vil bli klart i 2016.

Endringer på tilgangen til vaskeriet krever at hver enkelt nøkkelbrikke i sameiet må leveres inn og omprogrammeres. Dette vil være en uforholdsmessig stor belastning på den i styret som jobber med brikkene.

Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes basert på de praktiske og tekniske hensyn belyst over.

