

Hoff Terrasse Sameie

ÅRSMØTE 2013

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: Torsdag 25. april kl 18:00

**Sted: Vismabygget, 3. etg.
 Karenslyst Allé 56**

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

Torsdag 25. april 2013, kl 18:00

**Møtelokalet er i Vismabygget
og har adresse Karenslyst Allé 56, 3. etg.**

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 i frem til årsmøtet.

VELKOMMEN!

Hoff Terrasse Sameie
INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2013

Årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie avholdes
torsdag 25. april 2013 kl. 18:00 i Karenslyst Allé 56 (Vismabygget) 3. etg.

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 2012

3. ÅRSREGNSKAP 2012 OG BUDSJETT 2013

- A Årsregnskapet for 2012
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2013

4. GODTGJØRELSE

- A Styret kr 252 500,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

6. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE

- A Forslag fra Andrew Courage om reseksjonering/endring av bruksformål.
Forslaget er inntatt som vedlegg til innkallingen.
- B Forslag fra Arthur Storhaug Jensen om salg av fellesareal (kjeller)/fasadeendring.
Forslaget er inntatt som vedlegg til innkallingen.

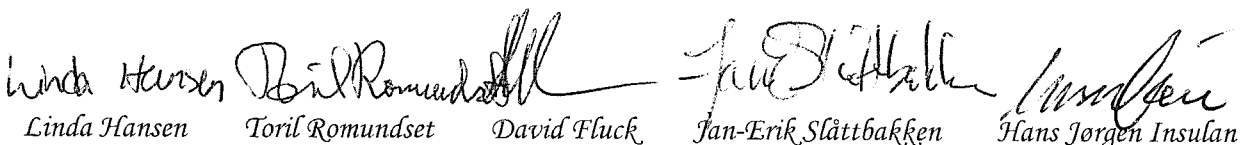
7. FORSLAG FRA STYRET

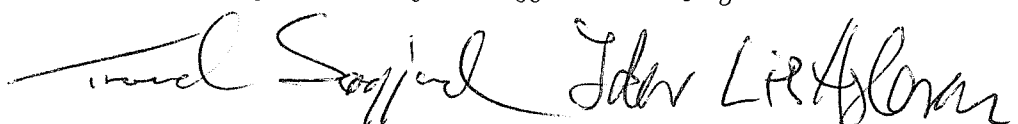
- A Inngangspartier – redegjørelse fra styret følger som vedlegg til innkallingen.
- B Forslag fra styret om endring av husordensregler. Styrets forslag til husordensregler er inntatt som vedlegg til innkallingen.
- C Forslag fra styret vedrørende utforming og oppdatering av dokumenter og kontrakter. Styret ber om sameiermøtets fullmakt til å realitetstilpasse dokumenter ettersom ulike behov melder seg uten at disse må godkjennes ved årsmøtet. Dette gjelder dog ikke sameiet vedtekter.
- D For inneværende år foreslår styret at felleskostnader økes med 2,5% fra 1. juli 2013.
- E Forslag fra styret om årlig økning av felleskostnader med 2,5 %. Forslaget innebærer at felleskostnadene vil økes fra 1.1. hvert år med 2,5 %.

8. STYRET INFORMERER

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 8. april.2013
I styret for Hoff Terrasse Sameie


Linda Hansen Toril Romundset David Fluck Jan-Erik Slåttbakken Hans Jørgen Insulan


Ider Lier

HOFF TERRASSE SAMEIE

Styrets årsberetning for 2012

1. Tillitsvalgte

Ordinært årsmøte ble avholdt 25. april 2012 på Skøyen Atrium. 45 sameiere var til stede, og 12 var representert ved fullmakt. Totalt utgjorde dette 57 stemmeberettigede. Siden årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: David Fluck
- Styremedlem: Linda Hansen
- Styremedlem: Toril Romundset
- Styremedlem: Jørgen Insulan
- Styremedlem: Jan-Erik Slåttbakken

Varamedlemmer

- Varamedlem: Idar Lie Aslesen
- Varamedlem: Trond Sørkjerd

Valgkomité

- Inger Bruteig
- Frank Tidemann
- Even Stormoen

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Eie Eiendomsmegling avd. forvaltning/Lilleaker Økonomi AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av revisjonsfirmaet Flattum & CO AS.

Lilleaker Økonomi AS avvikler sin forretningsførsel per 01.01.2013, og sameiet har tegnet ny avtale om forretningsførsel med Oslo og Omegn Boligforvaltning AS fra samme dato.

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. (i henhold til Statens kartverk er det 240 seksjoner totalt)

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

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, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til Gjensidige ved John Wengersgaard, tlf. 23 35 82 60.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier 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 2012

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 114 118,-. Beløpet vil bli foreslått overført til annen egenkapital.

Sameiet har per 31.12.2012 en negativ egenkapital på kr 1 715 239,-.

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

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.

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 forurensar det ytre miljø mer enn det som er vanlig for en bygård av denne type.

9. Hovedaktiviteter 2012-13

I perioden 2012-13 har vi:

- Avholdt 12 **styremøter** (vanligvis den første tirsdagen i hver måned i vaskeriet)
- Avholdt 4 **Åpne Halvtimer** hvor beboere har fremmet forslag og stilt spørsmål direkte til styremedlemmer
- Avholdt 2 **dugnader** med totalt 80+ deltagere, med påfølgende grillparty
- Avholdt en kald men hyggelig **julegrantening** med innslag fra Gjallarhorn musikkorps, 50 barn, enda flere foreldre, og en Nisse
- Deltatt i flere fora i **nærområdet** bla. møter med våre nabosameier, og mellom vellene og ledelsen i bydel Ullern, og i diverse andre grupper for å ivareta HTS' interesser i lokalmiljøet.
- Vi har byttet **forretningsfører** og er godt tilfreds med den positive utviklingen av dette nye forholdet
- Vi har hatt et godt samarbeid med **vaktmester** og de mange underleverandører han koordinerer for å fullføre sine daglige gjøremål f.eks: rørleggere, elektriker, hagehjelp, rengjøringsmedarbeidere, dreneringsfolk, varmeeksperter, snekkere osv.
- Vi har styrket kontakt med styret i begge sameiene i St Edmunds vei og Hoffsvæien 30
- Styret har 2 etablerte undergrupper med deltagelse fra frivillige beboere: **Plankomiteen** og **Bygningsgruppen**. Det har også vært jobbet med **Enøk**-tiltak.
- Vi har benyttet oss av «in house» faglig kompetanse ved behov
- Vi har holdt tett oversikt over økonomi – og har gjort investeringer for å effektivisere
- Det har vært en rekke «indre-ordens saker» som har krevd mye av styrets tid og ressurser. Bla en tung utkastelsessak mot en leietager, der seksjonseier bidro positivt mot slutten av prosessen.
- Det har vært noen innbrudd og hærverk i sameiet, og styret har opprettet og vedlikeholdt en veldig godt og tett samarbeid med politiet gjennom hele perioden

Her er en oversikt over noe av det vi har fått til i perioden:

Dokumenter:

- Husordensregler – revidert
- Vi har inngått avtale med ny forretningsfører
- Vi har dokumentert Vaktmesterens arbeidsoppgaver
- Vi har inngått ny avtale med Gårdpass (snørydding)
- Vi har utarbeidet og publisert Prosedyrer ved Vannskade
- Vi har prosessert 20+ utleiesøknader
- Vi har dokumenterte en oversikt av alle «godkjente» HTS leverandører
- Vi har utarbeidet og publisert et «Kontaktark» for oppgangene
- Vi har etablerte et elektronisk arkiv, samt makulert papirene som ikke må beholdes
- Vi har utarbeidet en rutine for håndtering av «Mislighold av forpliktelser»
- Vi har utarbeidet en rutine (og iverksatt tiltak) for fjerning av søppel fra fellesarealene

Parkering:

- Parkeringsbestemmelser – videre utviklet
- Kontinuerlig utlevering av p-oblater og blå gjestekort
- Aktiv bruk av Smart Security til å fjerne biler når nødvendig
- Malt linjene på parkeringsplassene
- Koordinert parkering med HV30

Enøktiltak:

- Adressering og tilrettelegging av Enøk-oppgaver
- Fjernvarme – regelmessig avlesning av fjernvarmeforbruk
- Opplæring på varmesystemet
- Vurdering av effektiviteten av INVA serviceavtalen
- Bevisstgjøring av energiforbruk

Plankomiteen – har jobbet med:

- Innkomne forslag og forespørsler fra nabosameier og lokale myndighetene, f.eks:
- Friområde på Kikkut
- Utvidelsen av Elixia-bygningen
- Planlagt rundkjøring ved Hoffesveien 17
- Foreslått nybygg ved Hoffesveien 10 (bak Rimi)
- Foreslått nybygg i Harbitzalleen (bak «pipen») på Axellia tomten

Bygningene:

- Løst problemer med vanninnsig i flere inngangspartier og kjellere
- Reparert kloakkrørene fra HV14 frem til hovedkum, og spylt ned for å forbedre flyt
- Hatt en ny runde med vindusutskiftning
- Publisert tilbud for innkjøp av markiser
- Publisert tilbud for innkjøp av leilighetsdører
- Besluttet å terminere Bevar 10 årsplan (den er en økonomisk belastning uten reell gevinst)
- Kontinuerlig oppdatering av oppslagstavler i oppgangene og i vaskeriet: for dere uten internett
- Vaskeriet: 1 nye tørketrommel, gått over til elektronisk låssystem, utvidet vasketid på lørdager (til kl. 18.00)
- Låssystemet – kontinuerlig utskiftning av sylindre og bestilling av nye nøkler
- Har jobbet med innhenting av tilbud og ekstern kompetanse ifm utskiftning av inngangspartiene og oppussing av oppganger – presenteres på årsmøte

Hagene:

- Bygd en ny (stor) felles sandkasse (mellom HT16 og HT19)
- Fjernet 3 gamle sandkasser
- Kjøpt og plassert et nytt felles huskestativ (mellom HT16 og HT19)
- Forlenget noen hekker (HT1 og HT16)
- Lagt heller utenfor HT1, 3, 5, 9, 13 og 15

Web (www.hoffterrasse.no og styrets epost)

- Epost-adresser for direkte tilgang til alle styremedlemmer
- Kontakter – med navn, bilder, telefon, epost og ansvarsområder

- 67 Nyhetsartikler fra årsmøte 2012 frem til «To alternativer for vårdugnaden»
- Bilder oppdatert –et bra bevis på at sameiet har mye å være stolt av!
- Opprettet en «Locked Area», med avtaler, referat, plantegninger og kontaktinfo

Vi er stolte over det vi har klart så langt, og her er en del av styrets ønskeliste for 2013-14:

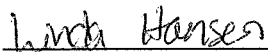
- Adressere problemer forårsaket av feil helning på asfalten utenfor bygningene
- Implementere nye inngangspartier / oppussing av alle oppganger
- Implementere nytt, elektronisk låssystem på ytterdører
- Promotere hageklubben til interesserte beboere
- Plante hekker mellom bilene og plenene, og rundt søppelsiloene og underetasjesleilighetene
- Gjennomføre balkongprosjektet og reklamasjoner hvor nødvendig
- Tette alle balkongluker på en forsvarlig måte
- Etablere en ekstra uteplass på plenen mellom HV22 og HT1
- Sette opp fotballmålstenger for barna 6-12 år
- Utrede muligheten for en ballvegg/basket hoop
- Montere nye oppslagstavler i all oppganger

Oslo, 11.04.2013

Styret for Hoff Terrasse Sameie



David Fluck
Styreleder



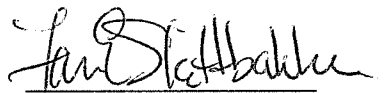
Linda Hansen
Styremedlem



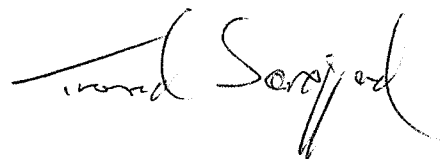
Toril Romundset
Styremedlem



Jørgen Insulan
Styremedlem



Jøn-Erik Slåttbakken
Styremedlem



HOFF TERRASSE SAMEIE		REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Resultatregnskap	Note	31.12.2012	31.12.2011	2012	2013
Inntekter					
				+5% 01.01 - +2,5% 01.07	+2,5 % 01.07
Fellesutgifter	2	8 151 099	7 118 712	8 112 083	8 400 000
Annen driftsinntekt	3	404 760	1 670 849	331 640	371 600
Sum driftsinntekter		8 555 859	8 789 561	8 443 723	8 771 600
Utgifter					
Lønnskostnad	4	285 250	164 304	285 250	288 103
Strøm - nett / kraft fellesareale		215 059	231 637	270 000	240 000
Fjernvarme	14	2 094 339	2 506 558	2 650 000	2 500 000
Assuranse - forsikring		456 002	421 113	508 000	508 000
Containerleie		114 960	111 837	120 000	120 000
Renhold		118 125	192 100	130 000	130 000
Offentlige avgifter		1 246 624	1 176 500	1 235 000	1 300 000
Festeavgift		313 300	313 100	313 500	313 500
Rep. og vedl. vedr. bygninger	5	700 561	393 809	450 000	600 000
Snøbrøyting / feiing		116 547	151 189	110 000	120 000
Kostn. Kabel TV-anlegg		618 368	595 755	620 000	640 000
Vaktmestertjenester		509 630	463 700	450 000	500 000
Skadedyrbekjempelse		36 748	24 112	34 000	34 000
Revisjonshonorar		10 625	10 625	10 000	10 000
Bestyrerhonorar		214 583	208 898	216 000	216 000
Advokathonorar		29 969	-23 728	0	30 000
Honorar web HTS		0	0	0	50 000
Andre honorar / Inva		84 501	80 473	80 000	85 000
Telefon		11 173	8 808	8 000	10 000
Huseierenes landsforbund		2 470	2 470	2 500	2 500
Bank og kortgebyr		12 232	12 969	13 000	13 000
Adm. kostnad		48 020	56 228	50 000	50 000
Sum driftskostnader		7 239 083	7 102 455	7 555 250	7 760 103
Driftsresultat før finansposter		1 316 776	1 687 106	888 473	1 011 498
Finansielle poster					
Renteinntekt	7	15 935	4 357	5 000	10 000
Rentekostnad	8	-218 594	-258 806	-230 000	-205 000
Sum finansposter		-202 659	-254 449	-225 000	-195 000
Årsresultat		1 114 118	1 432 656	663 473	816 498
Disponering av årsresultat					
Overført til Udekket tap		1 114 118	1 432 656		
Sum disponert		1 114 118	1 432 656		

HOFF TERRASSE SAMEIE		BALANSE	BALANSE
Balanse per 31.12.2012	Note	31.12.2012	31.12.2011

EIENDELER

Anleggsmidler:

Varige driftsmidler

Garasjer		15 000	15 000
Sum varige driftsmidler		15 000	15 000

Sum anleggsmidler		15 000	15 000
--------------------------	--	---------------	---------------

Omløpsmidler:

Fordringer

Balkongrehabilitering	14	17 226 739	18 227 545
Restanse fellesutgifter		84 286	110 574
Andre fordringer	9	103 663	494 135
Sum fordringer		17 414 688	18 832 254

Bankinnskudd, kasse og lignende	10	2 265 310	734 672
---------------------------------	----	-----------	---------

Sum omløpsmidler		19 679 998	19 566 926
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		19 694 997	19 581 925
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital:

Opptjent egenkapital

Udekket tap	11	-1 715 239	-2 829 357
Sum egenkapital		-1 715 239	-2 829 357

Gjeld:

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	20 472 488	21 679 527
Øvrig langsiktig gjeld		83 900	83 900
Sum langsiktig gjeld		20 556 388	21 763 427

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter		215 290	439 574
Leverandørgjeld		190 407	114 065
Skyldig arbeidsgiveravgift		-35 226	0
Annen kortsiktig gjeld	13	483 377	94 216
Sum kortsiktig gjeld		853 848	647 855

Sum gjeld		21 410 236	22 411 282
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 694 997	19 581 925
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

OSLO 05.02.2013

For Sameiet Hoff Terrasse

HOFF TERRASSE SAMEIE	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Noter 2012	31.12.2012	31.12.2011	2012	2013

Note 1 Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 2 Fellesutgifter

			+5% 01.01 - +2,5% 01.07	+2,5 % 01.07
Periode 1 - 6	3 996 070	3 311 034	3 996 100	4 150 000
Periode 7 - 12	4 155 029	3 807 678	4 115 983	4 250 000
	8 151 099	7 118 712	8 112 083	8 400 000

Note 3 Annen driftsinntekt

Garasje	85 728	85 728	86 000	86 000
Næringslokale HV18	44 580	44 580	44 600	44 600
Leilighet / hybel / fellesutg	108 000	98 000	108 000	108 000
Lagerleie / søppelrom	7 275	5 040	5 040	45 000
Barnehageleie	48 000	48 000	48 000	48 000
Vaskei inntekter	32 450	41 113	40 000	40 000
Ekstra innbetaling brensel 2010	0	1 348 388	0	0
Dugnadsgebyr	76 999	0	0	0
Ekstra brikke vaskeri	1 728	0	0	0
	404 760	1 670 849	331 640	371 600

		REGNSKAP 31.12.2012	REGNSKAP 31.12.2011	BUDSJETT 2012	BUDSJETT 2013
Note 4	Lønnskostnad				
	Styrehonorar	250 000	144 000	250 000	252 500
	Arbeidsgiveravgift	35 250	20 304	35 250	35 603
		285 250	164 304	285 250	288 103
	Gjennomsnittlig antall årsverk 2011	0	0		
	Revisors godtgjørelse	10 625	10 625	10 000	10 000
Note 5	Rep. og vedl. vedr. bygninger				
	Låser nøkler og ringeanl, port	96 114	17 709	0	0
	Fyrkjele / Fjernvarme	38 254	65 044	0	0
	Vaskeri	86 750	4 696	0	0
	Trepleie / Grøntanlegg	6 328	4 073	0	0
	Huskestativ	11 229	0	0	0
	Dengin uteområde (2010)	0	43 370	0	0
	USBL Bevar prosjekt	39 318	0	0	0
	Elektrikker, armaturer, fotoceller	47 621	0	0	0
	Lyspærer, lysrør sikring etc.	11 069	680	0	0
	Rørbrudd avløp ifm næringslokaler	96 097	0	0	0
	Vaktmester Legging av skiferheller	141 995	0	0	0
	Vaktmester Elektrikker	0	20 036	0	0
	Vaktmester Materialer	80 250	43 494	0	0
	Vaktmester Rørlegger	5 730	36 532	0	0
	Vaktmester rep. inngangspart	0	42 029	0	0
	Vaktmesterleilighet	0	6 260	0	0
	Service plenklipper	4 067	28 098	0	0
	Søppel silo	0	21 500	0	0
	Diverse innkjøp	35 741	60 287	450 000	600 000
		700 561	393 809	450 000	600 000
Note 7	Renteinntekt				
	Renterinntekter	15 935	4 357	5 000	10 000
		15 935	4 357	5 000	10 000
Note 8	Rentekostnad				
	Annen rentekostnad	218 594	258 806	220 000	205 000
		218 594	258 806	220 000	205 000
Note 9	Andre fordringer				
	Hafslund	0	374 482		
	Vaskeri inntekter	0	41 113		
	Andre kortsiktige fordringer	45 163	20 040		
	Depositum	58 500	58 500		
		103 663	494 135		

		REGNSKAP 31.12.2012	REGNSKAP 31.12.2011
Note 10	Bankinnskudd, kasse og lignende		
	Husleie konto	150 660	244 261
	Drifts konto	95 783	482 784
	Andre bankinnskudd	3 756	2 906
	Bank høyrente	2 015 087	4 666
	Bankinnskudd for skattetrekk	24	55
		2 265 310	734 672
Note 11	Opptjent egenkapital		
	IB udekket tap	-2 829 357	-4 262 017
	Overført til Udekket tap	1 114 118	1 432 656
	Sum egenkapital	-1 715 239	-2 829 357
Note 12	Gjeld til kredittinstitusjoner		
	Gjeldsbrevlån I	4 073 460	4 737 805
	Gjeldsbrevlån II	16 399 028	16 941 722
		20 472 488	21 679 527
Note 13	Annen kortsiktig gjeld		
	Hafslund strøm/fjernvarme	393 810	25 531
	Renhold	18 900	14 175
	Vaktmester	29 625	45 000
	Annen kortsiktig gjeld	41 042	9 510
		483 377	94 216
Note 14	Fjernvarme	31.12.2012	31.12.11
	Antall Kwh	3 147 350	2 993 690
	Snitt pris	61,46	77,69
	Total pris	2 094 339	2 506 558

HOFF TERRASSE SAMEIE		REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Resultatregnskap per 31.12.2012	Note	2012	2011	2012	2013
Inntekter	14				
Låne innbetalinger		1 702 678	1 748 400	1 703 000	1 691 500
Andel lån innfridd		119 600	744 834	0	0
Sum driftsinntekter		1 822 278	2 493 234	1 703 000	1 691 500
Utgifter					
Garanti		2 021	1 357	1 500	0
Entreprenør / usbl		613	78 344	0	0
Sum driftskostnader		2 634	79 701	1 500	0
Driftsresultat før finansposter		1 819 645	2 413 533	1 701 500	1 691 500
Finansielle poster					
Rentekostnad		-818 838	-900 250	-816 000	-780 000
Sum finansposter		-818 838	-900 250	-816 000	-780 000
Årsresultat		1 000 807	1 513 283	885 500	911 500
Fra regnskap 2006		-7 049 338			
Fra regnskap 2007		-19 586 511			
Fra regnskap 2008		3 516 072			
Fra regnskap 2009		1 865 127			
Fra regnskap 2010		1 513 822			
Fra regnskap 2011		1 513 283			
Fra regnskap 2012		1 000 807			
Sum mellomregning		-17 226 739			

SAK 6 A

Reseksjonering/endring av bruksformål:

Andrew og Jane Courage fremmer med dette forslag om at generalforsamlingen stemmer «ja» til en begjæring om å endre bruksformål til seksjon HT U6 seksjonsnummer 46, (eid av Andrew & Jane Courage) fra næring til bolig."

Bakgrunnen for forslaget er at Courage kjøpte seksjonen i august 2011 som bolig, med det formål å drive utleie. I etterkant av kjøpet har det imidlertid blitt gjort kjent for Courage at seksjonen i realiteten har bruksformål næring, og Courage kan følgelig ikke benytte seksjonen som forutsatt. Courage mener at endring av bruksformål ikke vil medføre noen store byggetekniske inngrep og ikke vil bli til sjenanse for beboerne i området."

Best regards

Andrew Courage

SAK: Utvidelse av leilighet HT 19, 1etg V

Forslagsstiller: Annett Hellstedt og Arthur Storhaug Jensen

Familien Jensen/Hellstedt i Hoff Terrasse 19 første etasje venstre (Annett, Arthur, Nikoline 4år og Hedda 2år) ønsker å kjøpe ut deler av kjellerarealet under vår leilighet som per i dag er disponert som bod-areal. Årsaken til at vi ønsker å utvide vår leilighet over to plan er behovet for større areal samt et stort ønske om direkte utgang til grønt arealer fra vår leilighet.

Beskrivelse av tiltak

Det er ønskelig å kjøpe opp deler av to private boder og en felles bod som per dags dato leies ut, disse er markert A, B og C på "Eksisterende planløsning kjeller". Dette arealet ønskes omdisponert til boareal, med ny planløsning skissert på "Forslag til ny kjellerplan".

Arealene må gjennom relativt omfattende arbeider før disse kan benyttes som boareal.

Arbeidene vil bli utført på dagtid av faglært/godkjent personell, til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Tiltaket er søknadspliktig og må utføres av ansvarlig utførende med ansvarsrett. Det vil bli engasjert arkitekt som vil stå som ansvarlig søker, samt utarbeide nødvendige fasadetegninger.

Posisjon og størrelse på vinduer og dører ønskes videreført fra etasjene over, slik at fasaden får et enhetlig uttrykk. Bilder av eksisterende fasade samt skissert ny fasade er vist under avsnitt "Fasadeendring".

Vurdering av kjellerareal

Det er et relativt stort bod-areal pr leilighet i Hoff terrasse 19, og hver leilighet disponerer 1 stor loftsbod, 1 stor kjellerbod og 1 liten kjellerbod. Tilgjengelig bod-areal vil derfor selv etter gjennomført tiltak være god for berørte leiligheter.

Takhøyden i kjellerarealet er for lav til at dette kan godkjennes som boareal alene, og begrenser derfor muligheten for at sameiet kan seksjonere ut arealet som en egen leilighet. Kombineres arealet med arealer i 1.etg vil gjennomsnittlig høyde være tilstrekkelig til at hele arealet kan godkjennes som boareal. Planløsning i kjeller samt krav til bod-areal pr leilighet hindrer at sameiet kan seksjonere ut arealet som en separat leilighet/boenhet.

Driftsinntekter i form av økte felleskostnader for vår enhet vil øke sameiets inntekter. Dagens leieinntekter for utleiebod (estimert 7,2m²) vil være vesentlig lavere enn økte inntekter i form av felleskostnader for nytt boareal (estimert 28,1m²).

Kompensasjon for berørt kjellerareal

Sekundært areal som boder i kjeller vurderes ofte til 5 000 – 12 000 kr pr m² ihht til de takstmenn og eiendomsmeglere vi har forespurt. Foreslått tiltak vil medføre relativt omfattende kostnader før arealet kan benyttes som boareal (pt estimert til 400 – 500 000 kr), samtidig som de estimerer vi har fått for verdien av utbygd areal er beskjedent sammenlignet med normal markedspris pr kvm i bydel Ullern.

Eie eiendomsmegling har estimert en verdistigning på vår leilighet til ca 800 000 kr dersom arealet i kjeller bygges ut, tilsvarende estimerer fra andre eiendomsmeglere. Årsaken til såpass lav kvm pris er blant annet at leilighet vil oppnå et areal og en totalpris som gjør andre objekter som rekkehus og eneboliger mer attraktive.

For at tiltaket skal vurderes som aktuelt og forsvarlig, må det minst gi en positiv prosjektkalkyle (verdistigning – investering) på minimum 150 000kr for oppdekning av uforutsette kostnader og risiko:

Verdistigning	800 000kr
-Kompensasjon kjellerareal	175 000kr
-Investeringskostnad	400 000kr
-Innredning og oppbygning av nye boder	30 000kr
-ikke spesifiserte kostnader	70 000kr
Rest for risiko	125 000kr

Basert på overnevnte foreslås kr 9 000,- pr kvm som kompensasjon for arealet.

Private boder (Markert A og B på eksisterende plantegning kjeller):

Vi foreslår at vår store kjellerbod (9,74m²) deles mellom innehaver av bod A og bod B (se plantegninger). Resterende areal foreslås kompensert med avtalt sum pr kvadratmeter.

Regnestykke pr beboer:
Eksisterende bod: 10,98m²
Ny bod: 4,82m²
Tappt bod areal: 6,16m²

Kompensasjon for tappt bod areal: $9\,000\text{kr/m}^2 \times 6,16\text{m}^2 = \underline{\text{kr } 55\,440}$

Tiltakshaver vil i tillegg foreta inndeling av ny bod (se vedlegg 3) samt hylleinnredning i disse (tre hyller fra gulv til tak langs 1stk langvegg og 1stk kortvegg). I tillegg vil tiltakshaver bistå/utføre flytting og rydding av bod.

Berørte beboere er forespurt. Dersom innehaver av bod A og/eller B ikke aksepterer tiltaket, kan boder først byttes mellom øvrige beboere – slik at beboere som samtykker til tiltaket blir sittende som “eier” av bod A og B. Bekreftelse fra berørte beboere vil bli ettersendt.

Felles utleie bod (Markert C på eksisterende plantegning):

Felles utleie bod må kjøpes ut i sin helhet, da denne ikke kan kompenseres med annet areal. Arealet er ikke inispisert og målt opp, da boden er låst og vi mangler kontakt informasjon til leietaker. Arealet er beregnet til 7,2m² basert på oppmåling av tilstøtende areal.

Kompensasjon for tappt bod areal: $9\,000\text{kr/m}^2 \times 7,2\text{m}^2 = \underline{\text{kr } 64\,800}$

Beløpet foreslås benyttet til oppgradering av utearealer og felles grillplass som lenge har stått på styrets agenda, alternativt som delfinansiering av nye inngangspartier eller andre prosjekter sameiet mangler kapital til å gjennomføre.

Forutsetninger

Følgende forutsetninger må være tilfredsstilt før oppkjøp av kjellerarealer gjennomføres:

- Styret og forslagsstiller kommer til enighet om nye felleskostnader
- Arealet må inspiseres og kontrollmåles.
- Pristilbud innhentes fra entreprenører etter befaring, revidert kalkyle må resultere i positiv kalkyle
- Statiske forutsetninger for tiltaket må verifiseres av bygningsingeniør / kvalifisert personell.
- Tiltaket godkjennes av myndigheter, og Bruksendring av arealet godkjennes av myndigheter.

Forslagstiller står fritt til å trekke forslaget dersom det viser seg at det ikke er lønnsomhet/null kalkyle for prosjektet, eller dersom et av overnevnte punkter ikke er tilfredsstilt/godkjent. Fra Årsmøtet søkes vedtak om at tiltaket godkjennes med gyldighet i ett år ihht forutsetninger over grunnet saksgang.

Fasadeendring

Tiltak beskrevet på foregående sider vil naturligvis medføre fasade endring. Det foreslås at eksisterende posisjon av vinduer og dører i 1.etg videreføres i ny sokkeletasje, som vist på bilde under.



Foreslått ny fasade Hoff terrasse 19 (grovt skissert).

Det er allerede sokkelleilighet i Hoff terrasse i enden av Hoff terrasse 19, samt i flere av de andre blokkene i sameiet. Hoff terrasse 16 har to sokkelleiligheter, og Hoff terrasse 19 vil etter gjennomført tiltak få tilsvarende uttrykk.

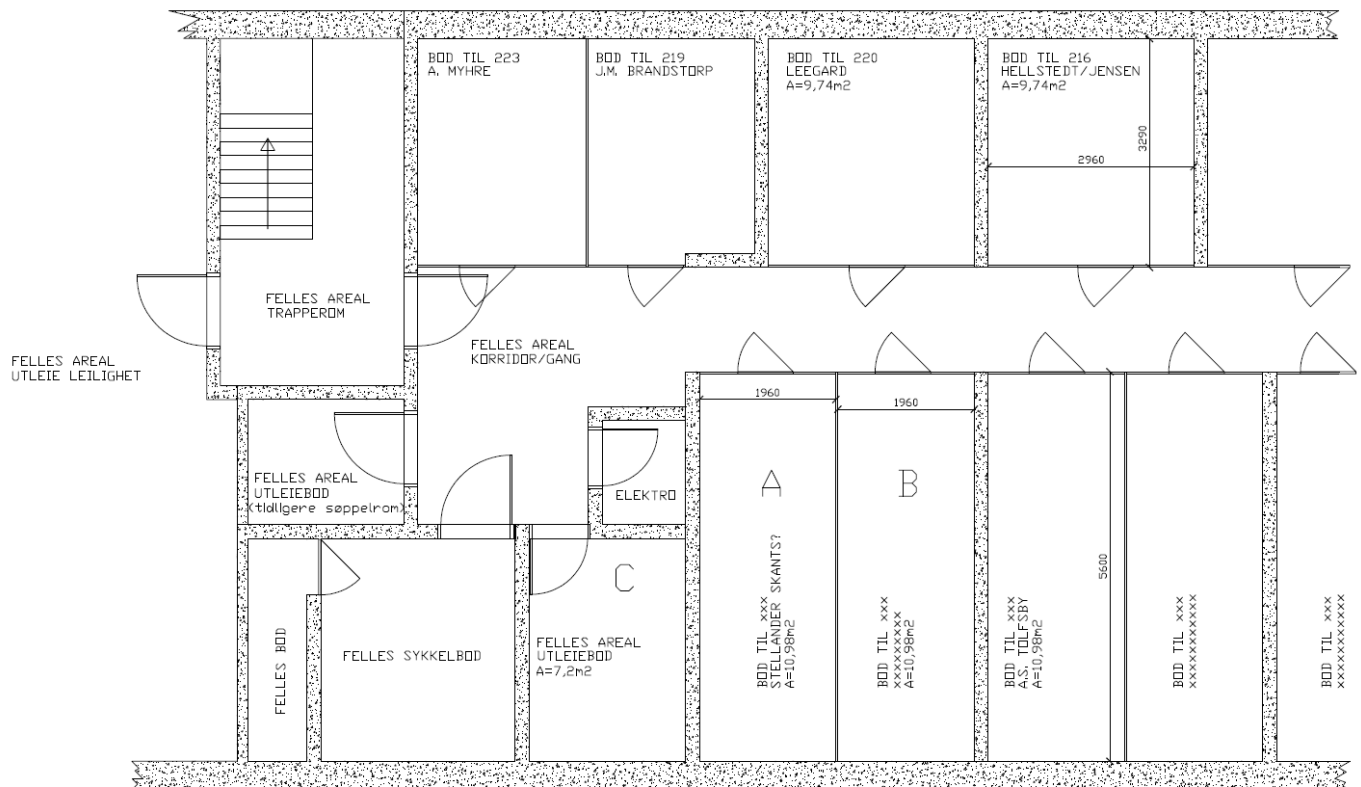
De påfølgende bilder viser referansefasade Hoff terrasse 16, samt eksisterende og foreslått fasade for Hoff terrasse 19.



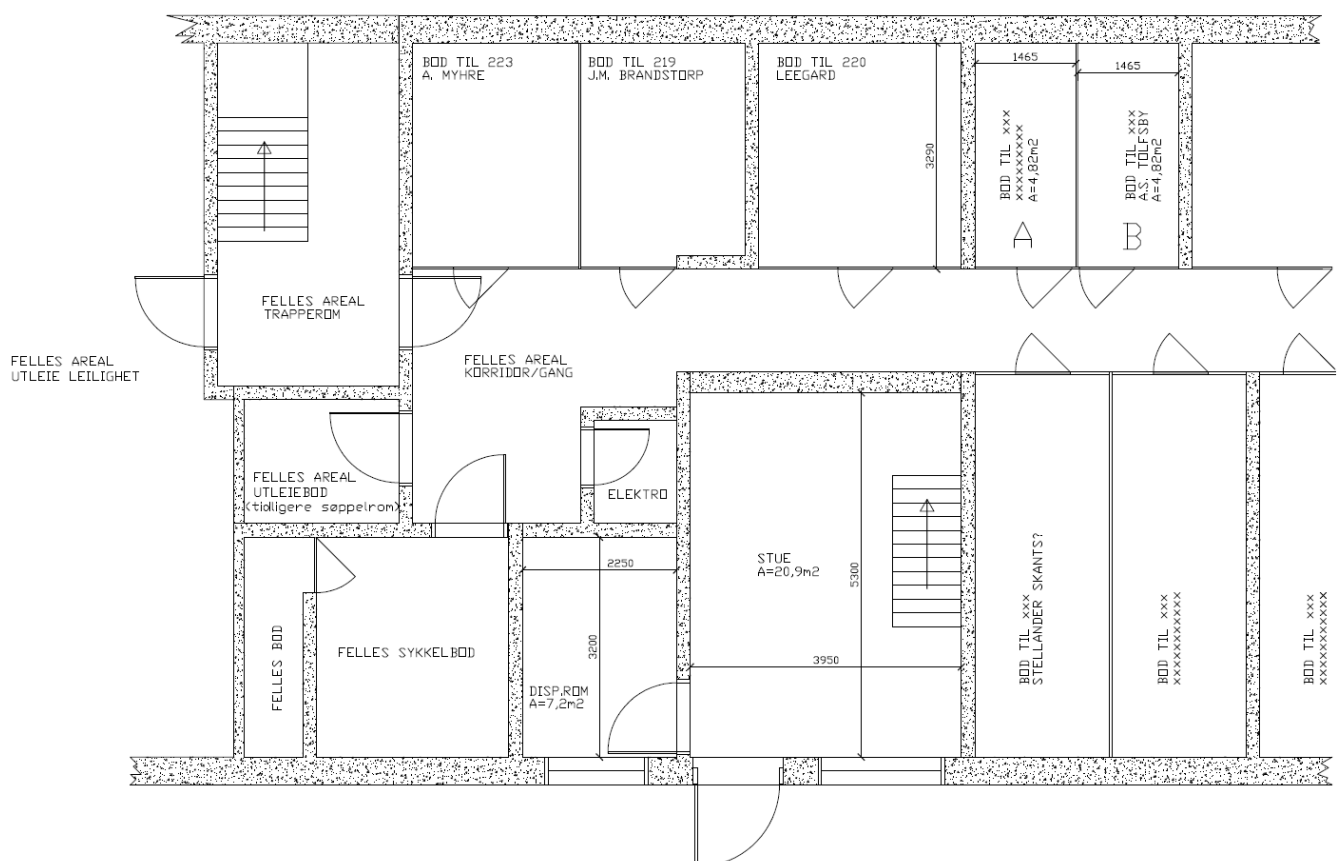
Referanse fasade Hoff terrasse 14 – 16



Eksisterende fasade Hoff terrasse 19



Eksisterende planløsning kjeller



Ny planløsning kjeller

STYRETS INNSTILLING TIL INNKOMNE SAKER

Punkt 6 i innkalling til årsmøte i Hoff Terrasse Sameie den 25. april 2013

- A Andrew Courage ønsker å leie ut lokalene til boligformål. Han var godt i gang med å tilrettelegge lokalene for trolig seks hybler da prosessen ble stoppet i 2012.

Den erfaringen styret har med utleieboliger og leietagere, viser at det er disse som hyppigst bryter sameiets husordensregler. Dette gjelder særlig støy, musikk og nattlig festing, men også gjensetting av gjenstander på fellesarealer. Kanskje ikke så rart, da dette ofte gjelder mennesker som bor her midlertidig, som ikke føler noen tilknytning til sameiet og naboene og heller ikke tar nødvendigvis ansvar.

Å åpne for seks hybler i HT06-U er å åpne for seks støykilder: musikk, fest, natte trafikk etc. Styrets syn er at det rett og slett er å be om bråk. Erfaringene fra andre seksjoner viser også at det er meget lytt mellom kjeller og 1. etasje.

Hybelvirksomhet vil også legge ytterligere press på en av våre knappe ressurser, nemlig parkeringsplassene.

Styret i HTS stiller seg negativt til dette forslaget.

- B Forslaget fra Arthur Storhaug Jensen om salg av fellesareal (kjeller)/fasadeendring krever to tredjedels flertall på sameiermøtet for å være gyldig vedtatt, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav c og a.

Styret er negative til forslaget, blant annet fordi forslaget medfører at forslagsstiller legger beslag på uteareal som i utgangspunktet disponeres av seksjonseierne i fellesskap. En utgang ved hagesiden av bygningen vil automatisk legge beslag på den delen av hagen som tilstøter utgangen, og følgelig innskrenke andre seksjonseieres mulighet til å benytte felles område.

Videre er styret opptatt av at en slik sak kan skape presedens for senere saker av samme sort, hvilket medfører at dette i hovedsak vil være en prinsippavgjørelse for sameiermøtet. Styret mener at det kan være vanskelig å nekte fremtidige søkere å bygge ut sine leiligheter, dersom sameiermøtet på et tidligere tidspunkt har akseptert slik utbygging for én seksjonseier.

Forslaget innebærer videre at enkelte boder vil innlemmes i forslagsstillers seksjon, og nåværende brukere av bodene må flyttes over i nye boder. Det fremstår for styret uklart om de berørte seksjonseierne har akseptert slik flytting, samt at deres respektive bodareal vil halveres dersom forslaget vedtas på sameiermøtet. Kjelleren er sameiets felles eiendom, hvor de ulike seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til en nærmere spesifisert bod. Seksjonseiere har således ikke anledning til å selge sin bod, men de har anledning til å la andre seksjonseiere benytte boden som en bod etter nærmere avtale mellom partene.

Sameiets vedtekter punkt 13 sier at «flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning». Dette følger også av eierseksjonsloven § 32. Styret mener det vil være urimelig at sameiermøtet fradømmer én eller flere seksjonseiere bruken av deres spesifiserte bod, uavhengig av om denne erstattes med en mindre bod.

Videre er det stor usikkerhet knyttet til hvilke seksjoner som faktisk har disposisjonsrett til de aktuelle boder, da tegningene fra 20. august 1975 angir helt andre seksjonsnummer enn hva som er lagt frem i Jensens forslag.

Avslutningsvis påpeker styret at sameiet har en stor reservekapital i loft og kjeller, som bør bevares intakt slik at sameiet selv kan ta det i bruk for eventuell utbygging i fremtiden dersom behovet melder seg. Styret kan ikke forutsi hva som eventuelt vil komme av store utgifter i fremtiden, men nevner at det eksempelvis kan bli behov for å skifte tak på bygningene, eller at festetomten må innløses som følge av nyere dom i Den Europeiske

Menneskerettsdomstol. I så tilfelle kan det være bra å ha noe i bakhånd. Beliggenheten for den foreslåtte løsningen er slik at felleskapet ikke kan kapitalisere ved salg av kjellerareal ved en senere anledning.

Styret i HTS stiller seg negativt til dette forslaget.

INNGANGSPARTIER

Før årsmøtet 2012 vurderte styret følgende alternativer: 1) rehabilitere gamle inngangspartier, 2) nye i tre, 3) nye i aluminium. Styret falt ned på aluminiumsløsning som den mest aktuelle, og presenterte priser og leverandør.

Styret møtte motstand på årsmøtet, med det resultat at vi skulle komme tilbake på en e.o generalforsamling etter å ha utredet et tre alternativ som sameierne kunne forholde seg til.

Styret diskuterte videre fremdrift internt. Det bredte seg en følelse av at fornyelse av inngangspartiene var blitt redusert til et spørsmål om tre eller aluminium. Hvor var visjonen om helheten (inngangspartier i samspill med balkonger, bygningsmasse og utemiljø)? Hva var (hvis den finnes) den objektivt sett beste materialløsningen? Hvordan skulle de nye inngangspartiene se ut?

Vi konkluderte med at vi ikke hadde kompetanse til å føre denne prosessen videre alene – uansett hvilket materiale eller hva slags løsning det var snakk om. Derfor bestemte vi å ikke gjennomføre e.o generalforsamling.

Etter en tids modning valgte vi å trekke inn ekstern ekspertise, og etter en utvelgelsesprosess engasjerte vi arkitekt Ellen Enger. Hun kunne ikke på stående fot fortelle oss hva den ideelle løsning var, og stilte seg nøytral til våre tre alternativer. Hun ønsket å få en komplett oversikt over inngangspartiernes nåværende beskaffenhet, og fikk styrets ok til sammen med fagfolk å foreta en grundig befarung. Dette skulle gi oss et tryggere og mer faktabasert underlag å ta beslutninger på.

Ellen Enger vil presentere tilstandsrapporten på årsmøtet. Hun vil presentere prisoverslag på ulike løsninger. Hun fastslår nåværende teakdørers beskaffenhet som så god (fordi det er teak!) at de kan rehabiliteres. Det siste med tanke på materialet, ikke nødvendigvis sikkerheten.

Men det viser seg at det IKKE er hensiktsmessig å skifte inngangspartier uten at det gjøres noe radikalt med stikkveiene. Ca. halvparten av inngangspartiene har feil fall, hvilket betyr at vann trenger inn. I noen oppganger i store mengder. Med nedbrytende virkning både på dører, vegger og trappeavsatser. Vann som vil fortsette å trenge inn, uansett hvilken løsning eller hvilket materiale vi velger.

Dette vil medføre store, men helt nødvendige drenerings- og asfaltarbeider for å sikre den fremtidige beskaffenheten og verdien av en betydelig investering.

Styrets vurdering:

- * Styret vil skaffe seg en oversikt over problemets omfang og innhente nødvendig ekspertise/priser.
- * Styret anbefaler at bebudet asfaltering foran søppelsiloer og på nedkjørte (av søppelbiler) stikkveier avventer til vi har oversikt over et totalt prosjekt.
- * Styret anbefaler at oppussing av oppganger utsettes til nye inngangspartier er på plass.
- * Styret anbefaler at vi avventer utskifting av oppgangsvinduer, iallefall inntil vi har bedre kostnadsoversikt.
- * Styret ønsker å gjennomføre prosjekt "PRØVEDØR" for å se om det i det hele tatt er mulig å beholde eksisterende inngangspartier. Vi velger ett inngangsparti og rehabiliterer dette så godt det lar seg gjøre, både med tanke på utseende, bestandighet og sikkerhet. Dette vil vi iverksette umiddelbart.

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

Husordensreglene er til for å overholdes.
Brudd på reglene kan føre til reaksjoner fra sameiets side.
Alvorlige og gjentatte brudd kan få konsekvenser for boforholdet.

Husordensreglene er styrets verktøy i arbeidet med
å sikre et godt bomiljø i Hoff Terrasse.

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

1	Åpent og ryddig	Fellesarealene omfatter utearealer, trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom. Fellesarealene er for alle, og skal ikke brukes som privat lagerplass. Beboerne forplikter seg til å holde arealene åpne og ryddige.
2	Uvedkommende gjenstander	Fellesarealene må ikke belastes med uvedkommende gjenstander, som f.eks. møbler, kartonger, bildekk og oppussingsavfall. Slike gjenstander kan uten varsel fjernes av vaktmester for eiers regning og risiko.
3	Rømningsveier	Trappeoppganger og rømningsveier skal alltid holdes åpne, jf. brannforskriftene.
4	Sykler/barnevogner	Sykler, barnevogner etc. henvises til sportsbodene der de skal merkes med navn og oppgangsnummer.
5	Låste dører	Ytterdører og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Sett aldri låsen i åpen stilling slik at uvedkommende kan spasere rett inn.
6	Veranda (loggia)	De som har veranda (loggia) utenfor trappehuset må ikke benytte denne til noen form for lagerplass. Vinduet må ikke tildekkes, av hensyn både til ordensinntrykket og dagslyset inn til trappeoppgangen.
7	Brennbare materialer	Oppbevaring av brennbare materialer (maling, rødsprit, tennvæsker, bensin o.l.) skal ikke skje på felles områder. Dette blir uten varsel fjernet av vaktmesteren for eiers regning og risiko.
8	Røyking/bart lys	Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft. Røyking er strengt forbudt på alle felles inneområder.
9	Takluker / kjellervinduer	Takluker og kjellervinduer skal kun åpnes/lukkes av vaktmester, uansett årstid.
10	Vannproblemer	Vaktmester rapporteres umiddelbart ved tette sluk, vanninnslag, lekkasjer etc. på felles områder.
11	Stikkontakter i bodene	Stikkontakter skal kun monteres av autoriserte fagfolk og etter godkjenning fra styret. Stikkontaktene skal ikke brukes på fast basis, f.eks. for kjøleskap eller fryseskap, og heller ikke for apparater som bruke mye strøm, f.eks. slipemaskiner. Ved uakseptabel bruk eller av sikkerhetsmessige grunner, kan styret kreve stikkontakter fjernet.
12	Vedlagring	Lagring av ved i kjeller- og loftsbodene: Vedstablene må skilles fra gulvet med stein eller annen effektiv isolering. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak. Våt ved må ikke lagres i kjeller eller på loft.
13	Lufting i oppgangen	Det er forbudt å lufte gjennom leilighetens entrédør.
14	Sko i oppgangen	Sko må ikke oppbevares permanent i oppgangen. Sko som plasseres midlertidig utenfor leiligheten, settes pent inntil dør/vegg og ikke i veien for andre beboere.
15	Dørskilt	Dørskilt i vanlig størrelse velges av beboeren selv. Uten skriftlig tillatelse fra styret er det forbudt å sette opp andre skilt eller henge opp plakater i oppganger og på inngangsdører.
16	Oppslagstavler	Oppslagstavlene i oppgangene benyttes til informasjon innen sameiet.
17	Oppslag	Oppslag som settes opp på fellesområdene uten godkjenning fra styret, vil bli fjernet om nødvendig.
18	Ringeklokker / postkasser	Skilting av ringeklokker og postkasser skal følge sameiets standard, også ved kortsiktig utleie.
19	Trappevask	Ordinær trappevask inngår i fellesutgiftene. Beboerne holder selv sine dørmatter rene, slik at sand og skitt ikke trekkes med ut i oppgangene. Vask trappene hvis disse er tilskitnet, f.eks. etter oppussingsarbeider.
20	Flytteskader	Det må utvises forsiktighet i forbindelse med flytting og transport av møbler. Sameier/beboer er selv ansvarlig for enhver skade som blir påført felles eiendom.
21	Ballsparking	Ballsparking skal ikke skje mot husveggene, eller hvis det er til forstyrrelse for andre.

22	Rullebrett	Ved bruk av rullebrett skal det utøves hensyn til mennesker, dyr og eiendom.
23	Hunder og katter	Vis hensyn hvis du har hund eller katt, slik at dyret ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd. Dyrets etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart. Andres dyr må ikke mates eller slippes inn i oppgang/leilighet uten etter avtale med dyrets eier.
24	Tepper og tøy	Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativene ute, ikke fra balkongene. Sengetøy skal ikke luftes fra balkong eller vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge slik at de ikke overstiger høyden på balkongrekkverket. På loftet må det ikke henges tøy så vått at det drypper av det.
25	Balkonger	Generelt vedlikehold og orden på balkongen er seksjonseierens ansvar.
26	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.
27	Parabolantenne	Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes innenfor og under kanten av balkongrekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra.
28	Markiser og blomsterkasser	Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard.
29	Malt yttervegg	Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg.
30	Vanning på balkong	Vanning av planter må gjøres på en skånsom måte slik at det ikke drypper til sjenanse for dem som bor under.
31	Vaskeriet	Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko. Vaskeriets åpningstider: • Mandag – fredag: 08.00 – 20.00 • Lørdag: 08.00 – 18.00 • Søn-/helligdag: Stengt
32	Avfallsbeholdere	Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokkene. I den ene kastes kildesortert husholdningsavfall, i den andre papp og papir. Glass, spesialavfall og større avfall må leveres på dertil egnede stasjoner. Se Håndbok for Hoff Terrasse.
33	P-bestemmelser	Biler parkeres på oppmerkede P-plasser eller i garasjen. Alle biler skal ha gyldig p-bevis for å kunne parkere på sameiets grunn. Det er beboernes ansvar å følge med på de til enhver tid gjeldende P-bestemmelser, se www.hoffterrasse.no • De som har garasjeplass oppfordres til å benytte denne. • Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område. • Fartsgrensen på sameiets område er maks 30 km/t. Vis hensyn!

GENERELT

34	Særskilte instruksjoner	Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instruksjoner fra styret som til enhver tid gjelder.
35	Leietakere	Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner fra styret blir overholdt av husstanden, leietakeren eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.
36	Skriftlig forpliktelse ved utleie	Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene og skriftlig forplikter seg til å følge disse samt sameiets vedtekter. Utleieskjema på www.hoffterrasse.no .
37	Vedtekter/ P-bestemmelser	Det vises også til Hoff Terrasse sameies vedtekter og P-bestemmelser. Dokumentene finnes på hoffterrasse.no , eller kan fåes ved henvendelse til styret.

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

38	Ro i leiligheten	Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det være stille i leilighetene. Det må ikke spilles instrumenter eller høy musikk på musikkanlegg.
39	Ta hensyn til naboer	Ved større selskaper/fester der det blir støy eller musikk etter kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Man skal uansett ta hensyn til sine naboer, og dempe musikk og støy utover natten. Støyende fester bør begrenses. Fest for åpen balkongdør eller åpne vinduer bør unngås.
40	Musikkanlegg	Musikkanlegg, radio og TV må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Piano og høyttalere som er plassert på gulvet, skal ha lyddempende underlag/knotter.
41	Musikk- og sangundervisning	Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke. Det må ikke spilles høy musikk eller drives musikkøvelser i tilsammen mer enn tre timer daglig.
42	Dyrehold	Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger.
43	Bruk av vann	Bading, dusjing og tapping av vann samt bruk av vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og oppvaskmaskin bør ikke foregå mellom kl. 23.00 og 07.00.
44	Hovedkranen	Når hovedkranen må stenges, skal alle naboene i oppgangen og vaktmesteren varsles.
45	Frostskader	Man plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør så oppvarmet at frostskader ikke oppstår.
46	Sluk i baderommet	Beboeren må sørge for at sluk i baderommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett.
47	Kjøkkenvifter	Kjøkkenvifter må ikke tilkobles husets ventilasjonspipe.
48	Felles forsikring	Skader som ønskes dekket av sameiets felles forsikring, skal meldes sameiets forsikringsagent med kopi til styret umiddelbart etter hendelsen (kontaktdetaljer på www.hoffterrasse.no). Sameiets forsikringsagent skal rapportere hvorvidt skaden dekkes av fellesforsikringen. Når skader som er oppstått i leiligheten kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.
49	Varmt vann og oppvarming	Oppvarming og bruk av varmt vann utgjør en stor del av sameiets kostnader. Beboerne oppfordres til å økonomisere sitt forbruk. Se Håndbok for Hoff Terrasse.
50	Oppussing	Oppussing og vedlikehold som medfører støy må ikke utføres: • mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager • etter kl. 17.00 på lørdager • på søn- og helligdager
51	Større oppussing	Ved større oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører mye støy eller strekker seg over tid, skal styret og naboene varsles. Alt avfall fra oppussingen må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i felleskapets søppelsiloer. De som driver oppussing er ansvarlig for å rydde etter seg, og vaske fellesområder/trapper hvis disse er tilskitnet.
52	Bygningsmessige endringer	All ombygging som medfører bygningsmessige endringer skal ha styrets tillatelse i forkant. Før arbeidet settes i gang skal en prosjektbeskrivelse leveres styret. Det bygningsmessige arbeidet skal utføres/godkjennes av autorisert fagperson.

