

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie mandag 25.04.2022 kl. 18:00 - Kantinen i Hoffsveien.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2022 i Hoff Terrasse Sameie

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

### 1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Opptak navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 79 seksjonseiere og 16 representert med fullmakt, til sammen 95 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

#### Vedtak:

Karine Gjersø ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Petter Garaas og Frank Tidemann valgt.

## 2. Årsmelding 2021

Protokolltilførsel:

Som HMS-tiltak i 2021 er det gjennomført kontroll av brannsikringsanlegget og sprinkleranlegget i garasjen. Styret vil videre innhente bistand til ytterligere HMS-tiltak i sameiet.

Status og videre planer for realisering av ekstra verdier i kjelleren på HT13/15 vil tas opp igjen ved en senere anledning. Styret kartlegger fortsatt mulighetene.

Styret arbeider ut ifra sameiets vedlikeholdsplan utformet i 2017 av Multiconsult.

OBF orienterte om gevinstskatten. Alle eiere skal ha fått brev om hvilket beløp som skal føres opp som gevinst i skattemeldingen. Styret vil vedta en refusjon tilsvarende dette beløpet på et hensiktsmessig tidspunkt. Utbetaling skjer til kontoen som betaler felleskostnadene for den enkelte eier. OBF må få beskjed dersom noe annet skal gjelde. Totalt utgjør gevinstskatten ca 350 000 kr.

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

### **3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022**

#### **3.1 Årsregnskapet for 2021**

Det ble nevnt at senere kostnader til oppussing av areal til salg burde samles i en egen post i regnskapet.

Det ble også presisert at renter og avdrag tidligere ikke har fremkommet av inntektsregnskapet da dette ble innført som en egen inntekt først i 2021 - tidligere ble kostnadene dekket under de alminnelige felleskostnadene.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets overskudd ble benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

#### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

#### **3.4 Orientering om budsjett for 2022**

Årsmøtet diskuterte de høye strøm- og fjernvarmekostnadene, samt budsjettet for dette. Styret følger med på utviklingen for å se om budsjettet er satt for høyt. Styret vil ta sikte på å innføre en egen fakturalinje for fjernvarmekostnader, alternativt for fjernvarme + strøm.

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

#### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Det ble vedtatt 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.

**Vedtak:**

Styret orienterte i møtet.

### **5. Forslag**

### **5.1 Forslag fra styret om montering av varme- og varmtvannsmålere**

Det kom inn spørsmål om muligheten for kapitalinnkreving til dekning av strøm- og fjernvarmekostnader. Styret vil undersøke muligheten.

#### **Vedtak:**

Styret skal innhente informasjon fra ekstern rådgiver for å få innspill på energibruk og muligheter.

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 årsmøte med målsetning om at evt. løsning kan være montert og i drift til neste fyringssesong.

*Enstemmig vedtatt*

### **5.2 Forslag fra styret om montering av kaldtvannsmålere**

#### **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.

*Enstemmig vedtatt*

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

#### **Vedtak:**

Følgende inntas i husordensreglene:

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

*Enstemmig vedtatt*

### **5.4 Forslag fra styret - tillegg til husordensreglene - waterguard**

#### **Vedtak:**

Følgende inntas i husordensreglene:

Det oppfordres til at alle som har vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten membran og sluk monterer Waterguard.

*Enstemmig vedtatt*

### **5.5 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 26 endres**

Forslag om å endre husordensreglene § 26 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 gassgrill med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling.»

**Vedtak:**

Saken ble diskutert, og det var bred enighet om at det er naturlig at markterrasser også omfattes av husordensreglene. Årsmøtet ga imidlertid ikke støtte til å regulere hvor folk skal røyke.

*Forslaget falt.*

*1 stemte for og 94 stemte mot.*

**5.6 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 39 endres****Vedtak:**

Det vedtas at husordensreglene § 39 endres til følgende:

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

*Enstemmig vedtatt*

**5.7 Forslag fra Jørgen Bugge om at husordensreglene § 42 endres****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."

*Enstemmig vedtatt*

**5.8 Forslag fra Jørgen Bugge om tiltak for bedre etterlevelse av husordensreglene vedr. hundehold****Justert forslag etter utsendelse av innkalling:**

Basert på styrets oppfattelse av dette som forsøk på detaljstyring, endres forslaget til følgende:

- Dagens kultur med utbredt frilufting av hunder på sameiets grøntområder er i strid med så vel offentlige lover og forskrifter som sameiets husordensregler.
- Det fremgår av lov om eierseksjoner (§ 57 Styrets oppgaver) at «Styret skal ... sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.»
- Styret bes derfor sørge for at dagens kultur med utbredt frilufting av hunder opphører.

**Vedtak:**

Saken falt, men styret tar forslaget fra forslagsstiller og innspill fra årsmøtet til orientering.

*1 stemte for og 94 stemte mot.*

**5.9 Forslag fra Jørgen Bugge om frister for svar på skriftlig henvendelser fra eierne til styret****Justert forslag etter utsendelse av innkalling:**

Basert på styrets oppfattelse av dette som forsøk på detaljstyring, endres forslaget til følgende:

- Skriftlige henvendelser til styret skal få svar innen rimelig tid.

**Vedtak:**

Saken falt. Styret opplever at dette er et prinsipp som etterleves etter beste evne.

*1 stemte for og 94 stemte mot.*

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

Følgende legges til i vedtektenes § 8:

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

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.

*Enstemmig vedtatt*

**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.

**Vedtak:**

Styret stiller seg positive til forslaget. Det skal tilrettelegges for bedre klimatilpassning gjennom mindre tiltak. Større tiltak må legges frem for et senere årsmøte.

*Enstemmig vedtatt*

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

Forslag til vedtak:

Det vedtas at seksjonseiere med gamle vinduer skal skifte ut vinduer iht. vedtektene § 5.

**Vedtak:**

*Forslaget ble trukket.*

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

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

**Vedtak:**

Styret tar saken til orientering og gjør mindre tiltak for dette. Styret kommer alternativt tilbake til årsmøtet med konkrete forslag om større tiltak.

*Enstemmig vedtatt*

**5.14 Forslag fra Aleksander Doder om å montere låser på avfallssiloer**

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.

**Vedtak:**

Under årsmøtet fremsto det som om det største behovet forelå for siloene utenfor HV30. Årsmøtet ga styret fullmakt til å arbeide videre med saken, uten at montering av låser ble konkret vedtatt. Styret tar forslaget til orientering, og vil jobbe videre med muligheter til tiltak eller dialog med HV30.

*Enstemmig vedtatt*

**5.15 Forslag fra Aleksander Doder om opprettelse av barrierer i HTS****Vedtak:**

Det ble diskutert ulike løsninger for å gjøre fellesarealene til sameiet mindre "tilgjengelig" for personer utenfor sameiet. Styret tar saken til orientering og gjør mindre tiltak for dette. Eventuelle større tiltak må legges frem for et senere årsmøte.

*Enstemmig vedtatt*

**5.16 Forslag fra Aleksander Doder om å frede områder for hundelufting**

Forslag om at grøntarealer fredes for hundelufting (ses i sammenheng med forslag 5.15).

**Vedtak:**

*Forslaget ble trukket.*

**6. Valg av tillitsvalgte****6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år**

På valg: Petter Garaas (stilte til gjenvalg)

Valgkomitéen presenterte også følgende kandidater: Olaf Hæhre Ingebrigtsen og Andreas Baklien. Valgkomitéen foreslo videre at de to som ikke ble valgt som styremedlem kunne gå inn som varamedlem, slik vedtektene åpner for. Det ble gjennomført votering.

**Vedtak:**

Olaf Hæhre Ingebrigtsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Andreas Baklien ble valgt som varamedlem for 1 år.

Petter Garaas gikk av.

**6.2 Valg av valgkomité for 1 år**

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

**Vedtak:**

David Fluck og Merete Kramarics ble valgt som valgkomité for 1 år.

**7. Opplesning og godkjenning av protokoll****Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 21:00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Frank Tidemann, 1 år igjen  
Styremedlem, Kristin Eid, 1 år igjen  
Styremedlem, Hans Jørgen Insulan, 1 år igjen

Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen, for 2 år  
Styremedlem, Karine Gjersø, 1 år igjen  
Varamedlem, Andreas Baklien, for 1 år