

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie onsdag 10.05.2023 kl. 18:00 - i møtesal Forum, Forskningsparken.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 37 seksjonseiere og 22 representert med fullmakt, til sammen 59 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Anders Jørgen Bugge og Anne-Lise Fagerlund valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 350 000 for perioden 2022-2023.

4. Orientering

4.1 Låneopptak og refinansiering

Styret vedtok i desember å refinansiere sameiets lån i Handelsbanken for å 1) bedre sameiets likviditet og betalingsevne ved å låne opp 2.000.000,- og 2) holde felleskostnadene nede ved å øke løpetiden til 20 år. Selve refinansieringen ble ikke utført før i januar 2023.

Sameiet hadde 4 lån i Handelsbanken. 1 av lånene er knyttet til bygging av balkongene og er ikke endret. De 3 resterende lånene utgjorde totalt 4.468.000,- og hadde veldig korte løpetider som betyr at sameiet betalte veldig høye renter og avdrag på disse lånene. De 3 lånene ble innfridd med et nytt lån på 6.468.000,- med løpetid 20 år som resulterte i at sameiet betaler mindre i renter og avdrag etter opplåning enn før opplåning.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Parkering

Styret erfarer at det finnes ulike forståelser av reglene for hvor mange biler det er mulig å ha fast for beboere i sameiet. Dagens parkeringsløsning gir inntrykk av at hver boenhet kan ha inntil 1 bil hver, men i realiteten kan det registreres så mange faste biler man ønsker. Hverken vedtektene eller parkeringsregelverket setter begrensning på hvor mange biler en beboer kan ha fast. Det er derfor viktig for styret at alle beboerne har den samme forståelsen av regelverket. Med det sagt så jobber styret nå med å se på parkeringsløsningen i sameiet.

Vi er totalt 221 boligseksjoner som skal dele på totalt 179 parkeringsplasser. Av de 179 plassene er 39 plasser privateide i garasjeanlegget. Da står det igjen 140 uteplasser. Av de uteplassene er 12 plasser forbeholdt lading av EL-bil. Da står det igjen 128 plasser som skal deles på 221 boligseksjoner da de med egen garasjeplass også kan stå på uteplassene. Styret ser derfor utfordringer med å ikke ha noen begrensninger på hvor mange biler hver boligseksjon kan ha registrert da det ikke er nok plasser til at hver boligseksjon kan ha 1 plass hver uten at kapasiteten blir sprengt. Det er også en klar trend at antallet biler i sameiet øker.

Parkeringsløsningen gir også utenforstående mulighet til å parkere på vårt område uten å

være beboer eller gjest.

På bakgrunn av ovennevnte skal styret jobbe med å finne en ny parkeringsløsning som sikrer at kun beboere eller gjester kan parkere her, og at hver beboer kan ha inntil 1 fast bil på uteparkeringsplassene slik at vi sikrer god parkeringsdekning for alle beboere i sameiet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Bytte av tak

Taket i sameiet vårt trengs å byttes ut. Vi er i kontakt med en rådgiver for hjelpe oss med å lage et forprosjekt for å bestemme omfanget av prosjektet.

Vi er i tidlig prosjekteringsfase av arbeidet som vil si at vi med sammen rådgiver blir enige om hva det er vi skal hyre inn en entreprenør til å utføre. Rådgiver vil også bistå i kontraheringsperioden og i byggeperioden da sameiet blir Byggherre for en stor kontrakt som medfører et større ansvar for gjennomføringen.

Oppstartsdato er avhengig av ferdigstilling av forprosjekt og når entreprenører kan sette i gang arbeidet. Foreløpig estimat for oppstart er vår/sommer 2024. Styret har engasjert Utne Prosjekt som prosjektleder for arbeidet, etter anbefaling fra forretningsfører, OBF. Når jobben påbegynnes vil det ta ca 3 måneder per seksjonsblokk med arbeid. I denne perioden vil det være stillas på alle byggets vegger. Siden det er arbeid på tak som skal utføres, så har vi mulighet for 'høy 1. etg' på stillaset, så det vil bli minst mulig i veien for daglige gjøremål.

Det vurderes også om bytte av kjellervindu skal kontraheres i samme kontrakt.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Endring av skilt på plenene

Forslag til vedtak:

Teksten på skiltene på plenene byttes ut med: «Velkommen til Hoff terrasse sameie!»

Vedtak:

10 stemte for, resten stemte mot. Forslaget falt.

5.2 Kjøp av loftsareal over egen seksjon

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner salg av fellesareal på loftet over seksjon 117 i Hoffsvueien 22 til Frank Tidemann for å utvikle dette som en utvidelse av seksjonen. Pris per kvadratmeter BRA settes til kr 18'000. Tidemann tar forbehold om at et kjøp kun kan gjennomføres dersom Plan- og Bygningsetaten godkjenner prosjektet og berørte bodeiere kommer til enighet med Tidemann om overtakelse av deres arealer.

2. Årsmøtet godkjenner at seksjon 117 får bruksrett til det gamle søppelrommet i HV22 som bod, med forbehold om at punkt 1 godkjennes. Verdisetting av dette arealet foretas av styret og OBF.

Vedtak:

Styret ser at saken burde utredes ytterligere. I enighet med forslagsstiller ble derfor saken trukket, og vil tas opp på et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

5.3 Omregulering av næringsseksjon til bolig

Forslag til vedtak:

Det vedtas tillattelse om bruksendring av lokalet i Hoff Terrasse 10 underetasje betinget av at det gjøres iht. vedlagt plan, altså maximum 3 enheter, eller færre.

Vedtak:

I enighet med forslagsstiller ble saken trukket, og vil tas opp på et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

5.4 Salg av vaskeriet og tilhørende fellesarealer som i dag omfatter styrerom, kjøkken og toalettrom

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å utvikle arealet i kjelleren til henholdsvis HT13 og HT15 i tråd med vedlagt forslag fra arkitekt og mindre utearealer til disse lik de som er opprettet for kjellerseksjonene i HT14 og HT16. Vaskeritjenesten flyttes til det gamle søppelrommet i HV14 ved siden av garasjeinngangen.

2. Årsmøtet gir styret i oppdrag å selge arealet i kjelleren HT13 og HT15, beskrevet i vedlegget fra arkitektene, til utbygger med forbehold om at det bygges seksjoner som vist i vedlegget. Vaskeritjenesten flyttes til det gamle søppelrommet i HV14 ved siden av garasjeinngangen.

Vedtak:

Styret ser at saken burde utredes ytterligere. Saken ble derfor trukket, og vil tas opp på et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valgkomitéens innstilling

VALGKOMITEEN INFORMERER:

Over de siste månedene, har vi hatt flere møter med nåværende Styre - både samlet og som individer. Vi har også bedt om innspill fra alle beboere på Hoff via oppslag, og snakket med de mange seksjonseiere som har tipset oss om potensielle kandidater. Deretter har vi snakket med alle de som har vært anbefalt, og sikret oss at de er i stand til og villig til å ta et styreverv. Etter en grundig vurdering har vi kommet til følgende innstilling som presenteres i mer detaljer ved årsmøtet.

Av de kandidatene valgkomitéen har snakket med, har det ikke vært noen potensiell styreleder kandidat med evne, vilje og kapasitet til å ta styrelederjobben. Valgkomitéen har vært nødt til å vurdere mulighetene for en ekstern, profesjonell styreleder, noe som ville komme til en høy kostnad.

Valgkomitéen valgte å gå tilbake til nåværende styreleder, som har signalisert at han ønsket å gå av i 2023, med forespørsel om han kunne stille seg til disposisjon for ytterligere 1 år. En forutsetning for oppgaven, i sammenheng med de store prosjektene som foreligger, har vært at styrehonoraret for perioden økes fra tidligere nivå på kr 270 000 med et tillegg på kr 110 000, slikt at totalt styrehonorar blir på kr 380 000.

Årsmøtet vedtok en økning av det ordinære styrehonoraret til kr. 350 000 for perioden 2023-24 (se sak 3.5 Godtgjørelser, styrehonorar). Derfor vil det ekstraordinære tillegget for å møte betingelsen til Frank Tidemann for å fortsette som styreleder et år til, utgjøre kr. 30 000.

Valgkomitéen er positive til at det vedtas et særskilt tillegg på kr 30 000 for den

kommande perioden, og bemerker at tillegget i tilfelle er særskilt begrunnet med konkrete arbeidsoppgaver, og således ikke presenteres som et forslag som skal skape presedens for fremtidige styrehonorar. På bakgrunn av dette innstilles Frank Tidemann som styreleder for 1 år.

Valgkomitéen innstiller til følgende styre for perioden 2023-2024:

Frank Tidemann (Styreleder - HV22 - IT-ingeniør) frem til 2024
Olaf Ingebrigtsen (Styremedlem - HT9- Økonom) frem til 2024
Andreas Baklien (Styremedlem - HV24 - Elektro-ingeniør) frem til 2025
Lene Schjerven (Styremedlem - HV18 - Økonom) frem til 2025
Atle Gøhtesen (Styremedlem - HT6 - Jurist) frem til 2025

Martin Styren (Varamedlem - HT17 - Rørlegger) frem til 2024

Valgkomiteen presiserte at det selvfølgelig vil kunne komme benkeforslag på årsmøtet, og at det er de avgitte stemmene fra seksjonseiere som bestemmer styrets endelige sammensetning.

Mvh

David Fluck (HT17) 93243303
Merete Kramarics (HT1) 97075042

Vedtak:

Valgkomitéens innstilling ble vedtatt.

6.2 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Frank Tidemann

Vedtak:

Frank Tidemann velges som styreleder for 1 år.

Det ble vedtatt at styrehonoraret for perioden 2023-2024 skal være på kr 350 000, med et særskilt tillegg på kr 30 000, totalt kr 380 000. Styrehonoraret utbetales etter årsmøtet 2024.

6.3 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristin Eid, Hans Jørgen Insulan og Karine Gjersø

Olaf Hæhre Ingebrigtsen har ett år igjen av sin periode.

Vedtak:

Andreas Baklien, Lene Schjerven og Atle Gøhtesen ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Andreas Baklien

Vedtak:

Martin Styren ble valgt som varamedlem for 1 år.

6.5 Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitéen for siste periode har vært: David Fluck og Merete Kramarics

Vedtak:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:55.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Frank Tidemann, for 1 år
Styremedlem, Andreas Baklien, for 2 år
Styremedlem, Lene Schjerven, for 2 år
Styremedlem, Atle Gøhtesen, for 2 år
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen, 1 år igjen
Varamedlem, Martin Styren, for 1 år