

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - på Skøyen Atrium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjenning 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 av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 61 seksjonseiere og 40 representert med fullmakt, til sammen 101 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:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Frank Tidemann og David Fluck valgt.

2. Saker til orientering

2.1 Orientering fra styret om takrehabilitering

Takene i sameiet er i hovedsak fra byggeåret og som nevnt på flere årsmøter er det et stort behov for å skifte ut takene.

Styret har nå inngått en intensjonsavtale med Storo Blikkenslagervektsted om bytte av tak etter en anbudsrunde holdt av Utne Prosjekt på vegne av styret.

Vedtak:

Joachim Utne fra Utne Prosjekt redegjorde for prosjektet og tok imot spørsmål.

Det bemerkes at det ikke er ønsket at folk skal gå ut på terrassen i løpet av hele byggeprosessen under arbeidstiden. Lufting er ok, men støy og muligens støv må aksepteres.

Kranbil vil sperre enkelte parkeringsplasser i perioder på dagtid. Dette vil i tilfelle varsles.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av takrehabilitering

Takrehabiliteringen foreslås finansiert ved låneopptak.

I den forbindelse foreslår styret å ta opp et nytt lån på 42,8 MNOK som vil nedbetale eksisterende lån på 12,8 MNOK. Det vil gi sameiet en netto opplåning på 30 MNOK. Styret ønsker å ta opp noe mer lån enn estimert kostnad på takprosjektet for å ta høyde for kostnadssprekker. Eventuelt overskytende beløp vil benyttes som et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Handelsbanken tilbyr en rente på 7,10 % med en nedbetalingstid på 30 år, og avdragsfrihet ut 2024 på det nye lånet. Det er en lavere rente enn dagens lån på 12,8 MNOK som har 7,35%.

Sameiet har en god innskuddsrente på sin driftskonto (4%) så det er ikke så kostbart å ha noe ekstra i lån for å ha midler på bok til fremtidig vedlikehold. Dette muliggjør å holde felleskostnadene nede, ellers må det hentes mer til vedlikehold over felleskostnadene.

Styret vil avvente til takprosjektet er ferdigstilt før det tar stilling til en eventuell økning av felleskostnadene. På nåværende tidspunkt estimerer styret en økning i felleskostnadene fra 2025 på totalt kr 1.000.000,- som tilsvarer ca 10% økning av de uspesifiserte felleskostnadene.

Vedtak:

Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.

Enstemmig vedtatt

3.2 Forslag fra styret om nedbetalingsordning på nytt lån

Forslag til vedtak:

Det vedtas å etablere nedbetalingsordning på nytt, refinansiert lån i forbindelse med takrehabilitering. Styret gis mandat til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å utsette saken.

Enstemmig vedtatt

3.3 Forslag fra styret om omregulering av kjellerbod i HV26 til boligseksjon

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere bodareal i kjelleren til Hoffsveien 26 på ca. 100kvm til boligseksjon og selge denne seksjonen.

Vi har ikke eksakte mål før vi får tilgang til området 1/6

Denne boden er i dag leid ut, men leieforholdet opphører 31/5

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 5 000 000 og kr. 6 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget bolig.

Vedtak:

Styret gis mandat til å søke om omregulering av kjellerarealet under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål med et uteareal likt i størrelse med balkongen i seksjonen over, samt salg av denne seksjonen gitt at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer mot 1 stemme

3.4 Forslag fra styret om omregulering av fellesarealer i HT13/15 til boliger

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere vaskeriet og andre fellesarealer inkludert styrerommet i Hoff terrasse 13/15 til to nye boligseksjoner.

Vaskeriet i form av to vaskemaskiner og to tørketromler flyttes til området som er vist i vedlegget.

Dagens vaskeriareal vil bli til en seksjon på ~85kvm og det resterende arealet en seksjon på ~60kvm, totalt ~145kvm areal til boligformål.

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 8 000 000 til kr. 9 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget boliger.

Vedtak:

Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer for og 1 stemme mot

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19:20.

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	David Fluck (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	Frank Tidemann (sign.)	19.03.2024