

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie tirsdag 07.10.2025 kl. 18:00 - Skøyen Atrium .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 51 seksjonseiere og 28 representert med fullmakt, til sammen 79 stemmeberettigede.

I tillegg stilte

- Joachim Utne fra Utne prosjekt,
- Jonas Hjelme fra Geokonsept og
- Vibecke Salo og Rami Al- Sadawi fra Techem

De fikk talerett til møtet.

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:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Frank Tidemann 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. Orienteringssaker

2.1 Informasjon om setninger

Styret, Joachim Utne fra Utne prosjekt og Jonas Hjelme fra Geokonsept, orienterte om den geotekniske vurderingen av setninger i sameiet. Rapporten viser at det er setninger, men at disse er avtagende. Rapporten følger vedlagt innkallingen.

Det er viktig å understreke at det ikke er grunn til bekymring for helse og sikkerhet. Setningene er i hovedsak knyttet til tekniske forhold som grunnforhold og fundamentering, men det er ikke tegn til fare, og vurderingen tilsier at det først og fremst

dreier seg om kosmetiske eller overfladiske forhold. Det er ikke grunn til å gjøre noen tiltak pr. nå ut over mindre reparasjoner og løpende vedlikehold.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Innføring av radiatormålere i sameiet

Styret, Vibecke Salo og Rami Al- Sadawi fra Techem orienterte om etablering av målere og hvordan dette fungerer. Det vises for øvrig til innkallingen. Forsamlingen skal votere over følgende alternativ:

- Alternativ 1: Styret får fullmakt av årsmøtet til å inngå finansiering- og serviceavtale med leverandør.
- Alternativ 2: Styret får fullmakt av årsmøtet til å kjøpe måleranlegg og inngå serviceavtale med leverandør.

Vedtak:

Alternativ 1 fikk 60 stemmer for. Alternativ 2 fikk 4 stemmer for. Det ble avgitt 14 stemmer mot, og 1 passiv stemme.

Alternativ 1 ble vedtatt.

3.2 Opprettelse av to nye seksjoner

Det vises til vedtak ÅM 2025 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 5.2:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret har nå solgt arealet for 5 millioner. Utbyggingen vil medføre at det etableres to nye seksjoner i sameiet.

Seksjonene skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonene være med på.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av to nye seksjoner og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonene skal registreres som boligseksjoner og innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonene er henholdsvis 85 og 60 kvm- totalt 145 kvm.
- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for de to nye seksjonene basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonene skal ha eksklusiv rett på deler av utearealene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostnad for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister-pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.

- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

3.3 Salg av fellesareal - opprettelse av en ny seksjon i Hoffsveien 26

Det vises til vedtak på ekstraordinært årsmøte 18.03.2024 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 3.3:

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.

Styret har nå funnet at det er aktuelt å selge ut arealet i Hoffsveien 26 til en profesjonell utbygger via megler. Utbyggingen vil medføre at det etableres en ny seksjon i sameiet. Det er innhentet en meglervurdering fra Nordvik på 2,0-2,5 millioner. Seksjonen skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonen være med på.

Utbygger dekker alle utgifter forbundet med utbyggingen, også utgifter som tilkommer laget som følge av utbyggingen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av en ny seksjon og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonen skal registreres som boligseksjon og innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonen er på ca 85 kvm.
- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for den nye seksjonen basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonen skal ha eksklusiv rett på deler av utearealene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostand for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister- pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.
- Utbygger dekker kostnader til pigging og drenering
- Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.
- Utbygger har ansvar for feil og mangler forårsaket utbygging i fem år etter ferdigattest
- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

3.4 Oppdatering av vedtektenes § 1 i forbindelse med opprettelse av tre seksjoner

Vedtektenes § 1, 1 avsnitt siste setning endres til:

"§ 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo kommune består av 243 seksjoner."

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:11

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Anette Cecilie Johnsen (sign.)
Frank Tidemann (sign.)

07.10.2025
07.10.2025