

Styrets årsberetning for 2019

Generelt om sameiet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner hvorav 5 garasjeeksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives det dagligvarehandel (COOP EXTRA), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Årsregnskap – sameiets økonomi

Sameiet fikk i 2019 et regnskapsmessig overskudd på 396.294 kr. Dette er ca. 380.000 kr. over budsjett.

De viktigste avvikene fra budsjettet er: Lys og varme og Kabel TV har blitt billigere enn budsjettet (henholdsvis 50.000 kr. og 65.000 kr.). Vedlikehold av bygningen har blitt noe høyere (27.000 kr) og vedlikehold heis betydelig høyere pga utskifting av motor i HH 2 (115.000 kr.). Utgifter i garasjen er betydelig mindre enn budsjettet siden vi ikke har overflatebehandlet gulvet i 2019 (345.000 kr.). Garasjekjelleren krever en større renovering og styret vil i 2020 arbeide med forskjellige scenarier for utførelse i 2021. Utskifting av brannvarslingsanlegget gikk omtrent på kronen som budsjettet (1.401.600 kr.).

Sameiets egenkapital var ved årets slutt 2.838.214 kr. Dette er høyere enn budsjettet, men med oppgradering av heisene og utgangsdørene i 2020 og oppgradering av garasjekjelleren i 2021 vil egenkapitalen gå ned. Egenkapitalen bør imidlertid være så stor at den oppfyller styret og årsmøtets ønske om å kunne møte fremtidige utgifter uten stor økning i husleien eller ekstraordinære innbetalinger. Etter styrets oppfatning er det også grunn til å ha litt «penger på bok» for å møte en eventuell membranskade i atriet.

Det har ikke vært registrert vesentlige problemer med innbetaling av felleskostnadene.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultat i 2019 og sameiets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i 2019 ikke skjedd endringer av overordnede eller strategisk betydning. Forutsetningen om fortsatt drift er derfor til stede og det er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskap og forslag til årsbudsjett.

Sameiets tillitsvalgte, ansatte og faste forretningsforbindelser

Styret

På sameiets årsmøte 6. mars 2019 ble følgende styre valgt:

Styreleder: Heidi Larssen, G17

Styremedlemmer: Espen Dahlbo, HH2

Terje Løwer, G17

Brit Myrvold, G17

Per W. Johnsen, representant for næringsseksjonene

Valgkomite

På årsmøtet ble Atle Ørbeck Sørheim (HH2) og Finn H. Andreassen (G17) valgt.

Driftsleder

Maria Nikolaisen ble 1. januar 2017 ansatt som driftsleder i 20 % stilling. Driftslederen har tilsyn med sameiets løpende drift og er sameiets kontaktperson for løpende aktiviteter. Oppgavene er bl.a. å ha tilsyn med gården, følge opp vaktmester og renhold, påse at HMS-krav og brannsikringskrav overholdes, følge opp alle service- og samarbeidsavtaler, foreta bestillinger av nøkler, garasjeportåpnere og skilt og sørge for at vedlikeholds- og servicepersonale kommer inn i bygget. I

tillegg yter hun utstrakt service for beboere som pusser opp sine leiligheter eller på annen måte trenger hjelp.

Styret er svært fornøyd med at sameiet har driftsleder. Med et så stort sameie er det helt nødvendig. Det avlaster styret for mange praktiske oppgaver. Nikolaisen utfører oppgavene på en meget god måte. Hun har oversikt over sameiets oppgaver, utfordringer og løsninger. Styrets eneste bekymring er at noen beboere trenger/ber om hjelp til oppgaver som ikke faller inn under hennes arbeidsoppgaver som driftsleder, men som de burde utført selv.

Forretningsfører

Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64 A, har vært sameiets forretningsfører.

Revisor

Revisor i 2019 har vært BDO as.

Vaktmester

Sameiet har avtale med Ullevål Vaktmester & Renholdservice as (UVR) om å utføre vaktmester- og renholdstjenester for sameiet.

Andre samarbeidspartnere

Styret har gjennom årene hatt faste samarbeidsavtaler med flere leverandører av vedlikeholdstjenester. Disse vurderes med jevne mellomrom og alternative leverandører sjekkes. I 2019 har sameiet hatt følgende leverandører: Norsk El-entreprenør (skringsanlegg/el-installasjoner), GK Norge as (ventilasjon), Autronica as (service brannvarslingsanlegget), Rørleggerfirmaet Hans Haugerud as (vann og avløp), ThyssenKrupp Elevator as (heiser), Hørmann AS (garasjeporter), Norsk Sprinkelservice (ettersyn av sprinkelanlegg i kjelleren), Alfa Brannvern (Brannslanger og nødlys i garasjen), Hermer Lås og Dørtelefon (videoovervåkning), Oslo Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing), Tore Hult (gartner), Rentokil (skadedyr), Berg byggservice (takvinduer mv), Hus-Bygg Plata (byggmester), Servicesentralen Lås og Nøkkel (låsesmedtjenester,) Data Call (porttelefon) og Altibox (TV og internett).

Forsikringsselskap

Styret hadde i 2018 en anbudskonkurranse om forsikringsavtale for sameiet. Da sameiets avtalepartner Berkley Insurance Norway satte ned prisen med ca. 70.000 (fra 340.000 kr til 270.000 kr) inngikk Sameiet Majorstutorvet ny fullverdiforsikringsavtale med dem. Forsikringsnummeret er 1364076-1.1 og kundenummeret er 1466176. Sameiet har vært meget tilfreds med samarbeidet med Berkley, men selskapet har nå besluttet å avvikle sameieforsikringer. Forsikringen er fra 1.1.20 overført til Protector og premien har økt noe, bl.a. pga flere vannskader i sameiet. Styret vil i 2020 vurdere andre selskaper.

Styrets arbeid

Etter noen år med meget stor aktivitet i sameiet med bl.a. oppgradering av inngangspartiene, oppganger og korridorer, installasjon av el-ladere i garasjen, «rydding» i kjellerboder og oppussing av atriene, var 2017 og 2018 roligere år, med hovedvekt på vedlikehold og gjennomgang av avtalene våre. I 2019 har det igjen vært større aktivitet, bl.a. med oppgradering av internett/TV og ny avtale med Altibox og bytte og oppgradering av brannvarslingsanlegget. Siden bygget nå er 30 år gammelt, kreves det økt vedlikehold. De store vedlikeholds- og reparasjonene er omtalt nedenfor. Styret har i 2019 hatt 10 styremøter. Etter styrets oppfatning har styrearbeidet blitt mer krevende de siste årene. Det er flere grunner til det: sameiet er 30 år med derav mye vedlikehold- og oppussingsarbeid både av bygget og leilighetene, stor inn- og utflytting, større aktivitet rundt oss (plansaker, støy), oppfølging av arbeider for Coop og Klinikk for Alle og beboere som forventer mer av styre (og driftsleder).

Kommunikasjon med beboerne

Innkalling til og protokoll fra årsmøtet ble distribuert til alle sameiere.

På de digitale oppslagstavlene oppdaterer styret kontinuerlig beboerne om styrets arbeid, oppussing av leiligheter, utleie av parkeringsplasser, driftsmeldinger, tips og annen informasjon av interesse.

Nettsiden (www.majorstutorvet.no) gir også jevnlig informasjon om styrets arbeid og annen informasjon, i tillegg til at sameiets vedtekter, husordensregler, andre regler, årsberetninger og årsmøteprotokoll ligger lagret. Styret oppfordrer alle beboere og eiere til å lese på oppslagstavlene og å holde seg oppdatert via nettsidene.

Da det for tiden er mange som pusser opp sine leiligheter, har styret utarbeidet regler for oppussing som er gjort kjent via oppslagstavlene og på nettet.

Styret og forretningsfører kommuniserer også med seksjonseierne på epost. De som ikke har epost får brev.

Styret og driftsleder har både muntlig og skriftlig mottatt og besvart en rekke henvendelser fra beboerne, eiendomsめglere, samarbeidspartnere, mulige samarbeidspartnere, kjøpere og andre.

Sommerfest

Sommerfesten er etablert som en hyggelig sosial tilstelning. Dessverre måtte sommerens fest avlyses pga dårlig vær. Sommerfesten i 2020, som også er 30-årsjubileumsfest, er berammet til 9.juni.

Plan- og byggesaker som berører sameiet

Oslo kommune har vedtatt å rive Majorstutunet bo- og behandlingssenter (Trudvangveien 38) og bygge et nytt sykehjem med 7 etasjer. Etter det styret har fått opplyst vil driften av det nåværende sykehjemmet fortsette til andre kvartal 2021. Først da blir det riving og nybygging. Styret vil følge opp saken og har bl.a. besluttet å fotografere sameiets bygning for dokumentasjon på mulige setningsskader.

I januar 2019 sendte Plan- og bygningsetaten ut forslag til omregulering av Majorstuen knutepunkt og sporområde. Styret avga høringsuttalelse 28.2.19 hvor vi bl.a. gikk inn for Byantikvarens alternativ 3 som er det alternativet med de laveste høydene og minste utbygging. Vi påpekte også at Ruter og PBLs alternativer fører til vesentlig forringelse av våre boforhold og livskvalitet ved tap av sol og dagslys. Styret har også gått mot stenging av Valkyriegata for alminnelig biltrafikk da det vil medføre trafikkøkning i Harald Hårfagres gate. Planen har ikke kommet til politisk behandling. Styret følger utviklingen.

Styret har i flere runder uttalt seg kritisk til Misjonskirkens forskjellige ombyggingsplaner, ikke minst fordi de hele tiden søker Plan- og bygningsetaten om forholdsvis små endringer som gjør det vanskelig å se helheten. Slik styret forstår det ønsker Kirken å bruke bakgården mer aktivt, noe vi er meget kritisk til da det vil medføre mye støy i atriet. Vi følger utviklingen nøye.

I april 2019 fikk styret varsel fra Bymiljøetaten (BYM) om at ny sykkelvei i Slemdalsveien/Valkyriegata medfører flytting av nåværende drosjeholdeplass til Harald Hårfagres gate utenfor vårt sameie. Styret har sendt flere henvendelser til BYM hvor vi påpeker at dette vil generere nattestøy og luftforurensning for leiligheter som bare er vendt mot HH. BYM har ikke endret planene og arbeidene starter våren 2020.

Sommeren 2019 la BYM kabel fra sameiet til Trikkehallen for å legge til rette for el-ladeplasser i bl.a. Trudvangveien. Flere heller ble ødelagt og styret følger det opp mot BYM.

Vedlikeholdsarbeider

Til grunn for styrets arbeid med vedlikehold av bygningen ligger den digitale vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2018. Planen bygger på rapporten «Majorstutorvet – tilstandsrapport og vedlikeholdsplan» som ble utarbeidet av RIBA – rådgivende ingeniører as i 2010, de samarbeids- og serviceavtaler styret har inngått og ny eierseksjonslov. Vedlikeholdsplanen beskriver tiltak og tidspunkter mht behov for vedlikehold, service og utskiftninger. I 2019 ble det montert metallbeslag og skiftet gammelt treverk på balkongene i 6. etasje og baldakinen over Coop ble reparert.

På sameiets årsmøte i 2018 ble det foreslått å gjøre atriet hyggeligere med innkjøp av nye stoler, bord etc. Styret har vurdert det, men da det vil kreve økt vasking og vedlikehold, har ikke styret funnet det hensiktsmessig. Blomster og annen beplantning gjør etter styrets vurdering atriet hyggelig, resten er opp til beboerne selv.

Nytt brannvarslingsanlegg

Arbeidet med utskifting av brannvarslingsanlegget ble gjort av Norsk EI-entreprenør (NEE) i samarbeid med Autronica og ble gjennomført på budsjett. Arbeidet startet i kjelleren i juni og fortsatte i leilighetene i september. Styret hadde informert alle beboerne i god tid om at vi måtte inn i alle leilighetene. Arbeidet gikk meget greit. Styremedlem Terje Løwer ledet arbeidet på en meget god måte og styret takker også beboerne for god medvirkning. I forbindelse med utskifting av brannsentralen ble alle branndører sjekket, kjellerdørene omkoblet og brannsentralene til næringslokalene ble koblet sammen med vår. Beboerne har også fått tilbud om brannslukningsapparat og branntepper. Mange beboeren benyttet seg av det. Nye bruksanvisninger ligger både i panelene i 1. etasje i HH2 og G17 og på sameiets nettsider.

Ventilasjonsanlegget

Over flere år har styret registrert at effekten av ventilasjonsanlegget varierer fra leilighet til leilighet. Den reduserte og varierende effekten er bl.a. et resultat av stengte spalteventiler over vinduene. Stengte ventiler hindrer/reducerer luftgjennomstrømningen fra vinduene i yttervegg til avtrekk på kjøkken og bad/toaletter. Ventiler skal være åpne. Lukkede ventiler skader både leiligheten, bygningen og ventilasjonsanlegget. At det er installert kjøkkenvifterm/motor i enkelte av leilighetene påvirker/forstyrrer også balansen i ventilasjonsanlegget og dermed effekten i noen leiligheter. Erfaringer fra 30 års drift tilsier også at anlegget har hatt iboende svakheter fra dag en.

Styret har jevnlig service på anlegget og i 2019 ble enkelte stammer undersøkt. Styret har p.t. ikke fått en endelig rapport, men vil vurdere eventuelle tiltak når den foreligger. Det ble i 2017 innhentet tilbud på å skifte ut nåværende anlegg med et trykkstyrt anlegg. Da styret ikke er sikre på at dette vil gi vesentlig forbedring og effekt, vil vi ikke anbefale slik utskifting til en betydelig kostnad.

Fellesarealer og heisene

Det er viktig at bygning og fellesarealer holder god standard og fremstår som rene og pene. Styret legger derfor stor vekt på vedlike- og renhold. Med større nedbørsmengder er det særlig viktig at sluk og renner er åpne.

I 2019 stoppet heisen i HH2 og vi måtte bytte motor. Det har også vært noen andre problemer med heisene. Styret har intensivert servicen og passer på at heisene blir brukt fornuftig, bl.a. nøkkel ved materialtransport. Styret har i samråd med Thyssenkrupp nå bestilt ny motor til heisen i G17 og andre komponenter som kan være vanskelig å få tak i, slik at reparasjon kan gå raskt. I tillegg ønsker vi å oppgradere heisene med nye dører, innvendig panel, telefonsystemet og alarmer. Styret ønsker å gjennomføre dette i 2020 og har lagt det inn i budsjettet. Heisene kan da vare i mange år fremover.

Garasjen, boder og kjeller

I budsjettet for 2019 ble det avsatt midler til å overflatebehandle gulvet i indre garasjekjeller. Det er ikke gjort, da hele garasjen etter styrets mening trenger en større oppussing. Gulvet er ikke pent og mange steder er vi nede på betongen. I tillegg er det noen steder groper hvor det samler seg vann, bodene ikke egnet til å oppbevare ting av verdi i og garasjen kan gjøres hyggeligere. Styret vil derfor på årsmøtet be om fullmakt til å vurdere en større oppussing av garasjekjelleren i 2021.

Det er lagt sensorer i garasjene for å åpne portene innenfra.

Styret har godkjent at Aker P-drift har «Fri-flyt»-plasser i garasjekjelleren bl.a. for våre gjester og håndverkere. På den måten slipper vi også å ha biler stående på rampen.

Vannskader og innbrudd

Det har vært 7 vannskader, et innbrudd i postkassene i HH 2 og grunnvannsinntregning i kjelleren en gang i 2019.

Renhold

Alle innvendige fellesarealer rengjøres hver fredag. I tillegg er det ekstra rengjøring i de to nederste etasjene i vinterhalvåret. Rekkverk, lister etc. rengjøres 4 ganger pr. år og vinduene i fellesareal 1 gang pr. år. Trapper og gulvarealer både i G17 og HH2 er bonet.

Fornyelse av avtalen med Altibox

Avtalen med Altibox gikk ut i 2018 og styret inngikk i 2019 ny avtale med Altibox. Hastigheten på bredbåndet ble økt til 50/50, vi fikk TV over internett og 20 kanaler hvorav 5 er valgfrie. Alle seksjonseiere fikk informasjonsskriv om skiftet og det ble avholdt informasjonsmøte. Altibox skiftet hjemmesentral i alle leilighetene og beboere/eiere fikk tilbud om hjelp til bytting av dekoder. Arbeidet ble utført i første halvdel av april og gikk raskt og greit, ikke minst takket være styremedlem Espen Dahlbo som bisto både selskapet og beboere.

Arbeidsmiljø m.v.

Sameiet har en ansatt i 20 % stilling.
Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Ytre miljø

Driften av sameiet forurensrer ikke det ytre miljø, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

Oslo februar 2019

Heidi Larssen
styreleder

Espen Dahlbo
styremedlem

Terje Løwer
styremedlem

Brit Myrvold
styremedlem

Per W. Johnsen
styremedlem

