

Informasjonsmøte i Sameiet Majorstutorvet

17. april 2024 kl. 18-19

- Terje Løwer (Styreleder)
- Else-Karin Øvernes (Styremedlem)
- Jack Andreassen (Styremedlem)
- Didrik Lilja (Styremedlem)
- Per W. Johnsen (Næringsrep. i styret)
- Finn H. Andreassen (Varamedlem)
- Maria Nikolaisen (Driftsleder)

Velkommen!

Sameiet Majorstutorvet





Agenda

- Generell informasjon (10 min.)
 - Nytt låsesystem i Sameiet
 - Kameraovervåking
 - Utvalgte påminnelser
 - ENØK-tiltak
 - Vedlikeholdsfond
- Garasjeoppgradering (30 min.)
- Spørsmål og svar (10 min.)

**PS! Det ordinære årsmøtet i Sameiet starter
presis kl. 19:00**

Nytt låsesystem

Hvorfor?

- Kodelåsenes koder på avveie
- Nøkler til fellesdører på avveie
- Mer funksjonelt og enkelt for alle sammen

Hvor og hvordan?

- Kortlesere på vegg alle fellesdører
- Kortleser på dørbled tekniske rom
- Brikke som nøkkel
- Appløsning telefon
- Mekanisk låssystem skiftes
 - Nøkler kun til driftsleder og vaktmester

Når?

- Planlagt innført i løpet av 4. kvartal 2024



Kameraovervåking

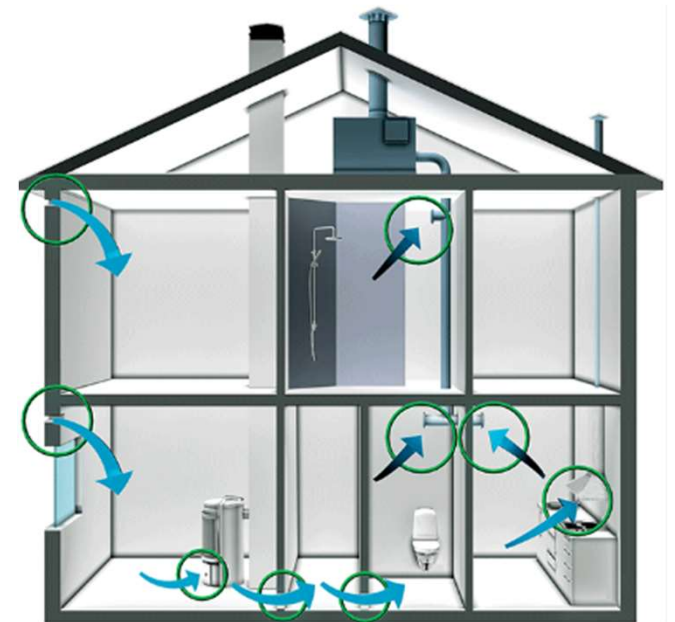
- Eksisterende anlegg utdatert
- Ny sentralenhet
- Nye kameraer
- Flere kameraer

Ment å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiets fellesområder.



Påminnelser

- Åpne alle spalteventilene over vinduene i leiligheten din for å oppnå best mulig luftventilasjon
- Viktig for hele Sameiet
→ god ventilasjon i alle leilighetene i samme stamme



Påminnelser

- Aktiv bruk den gule knappen (til høyre) ved matlaging (kobler ut røykdetektoren i 30 min.)
- **Flott!** - Dette har resultert i færre utløste brannalarmer!



Påminnelser

- **Søppelhåndtering:** Vi må bli flinkere til å sortere plast, matavfall, restavfall og papir/kartong.
- Press sammen papir og kartong slik at containere ikke blir overfylte



Påminnelser

- **Ta brannsikkerheten på alvor!**

- ✓ Rømningsveier skal ALLTID være frie.
- ✓ Gjør deg kjent med Husordensreglene for Sameiet (punkt 4) og Branninstruksen og følg dem!
- ✓ Se på fjorårets presentasjon om brannvarslingsanlegget

<https://majorstutorvet.no/wp-content/uploads/2023/03/Info-om-brannvarslingsanlegget-2023-03-29.pdf>



ENØK-tiltak – Vinduer og skyvedører

Veien videre:

- Utarbeide beskrivelser og tegninger, - anbudsunderlag
- Anbudsbehandling
- Årsmøtevedtak (i 2025?)
- Kontrahering entreprenør
- Prosjektering og planlegging
- Utførelse

Sameiet Majorstutorvet



Innskudd til vedlikeholdsfond

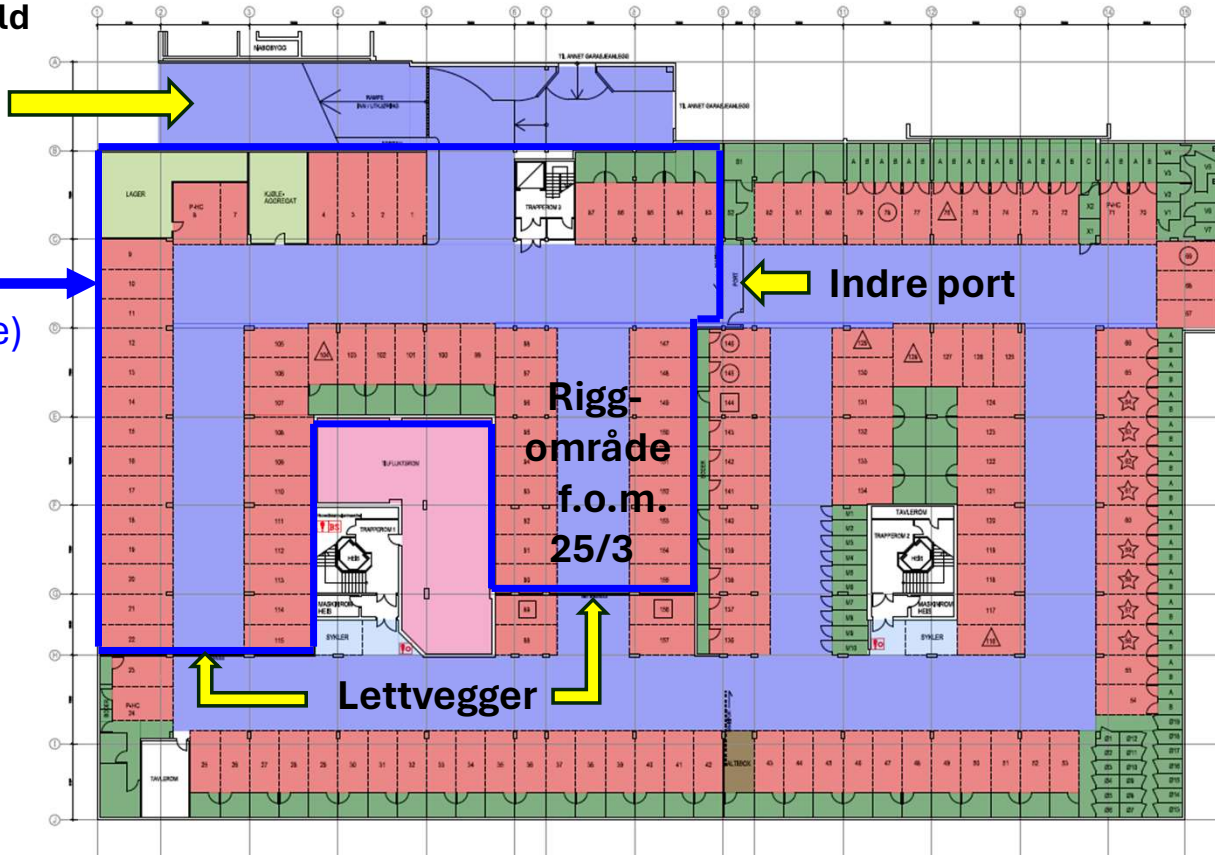
Styret foreslår innbetaling
1. kvartal 2025



Garasjeanlegget




Innkjøring, Harald
Hårfagres gate

Ytre del
(blå ramme)



Indre del:

Alt areal med
boder, kjørefelter,
p-plasser og annet
areal innenfor
«Indre port»

| | |
|---|-----------------------|
|  | BOD: 670 M2 25 % |
|  | P-AREAL: 2009 M2 75 % |
|  | KJØREBANE: 1940 M2 |

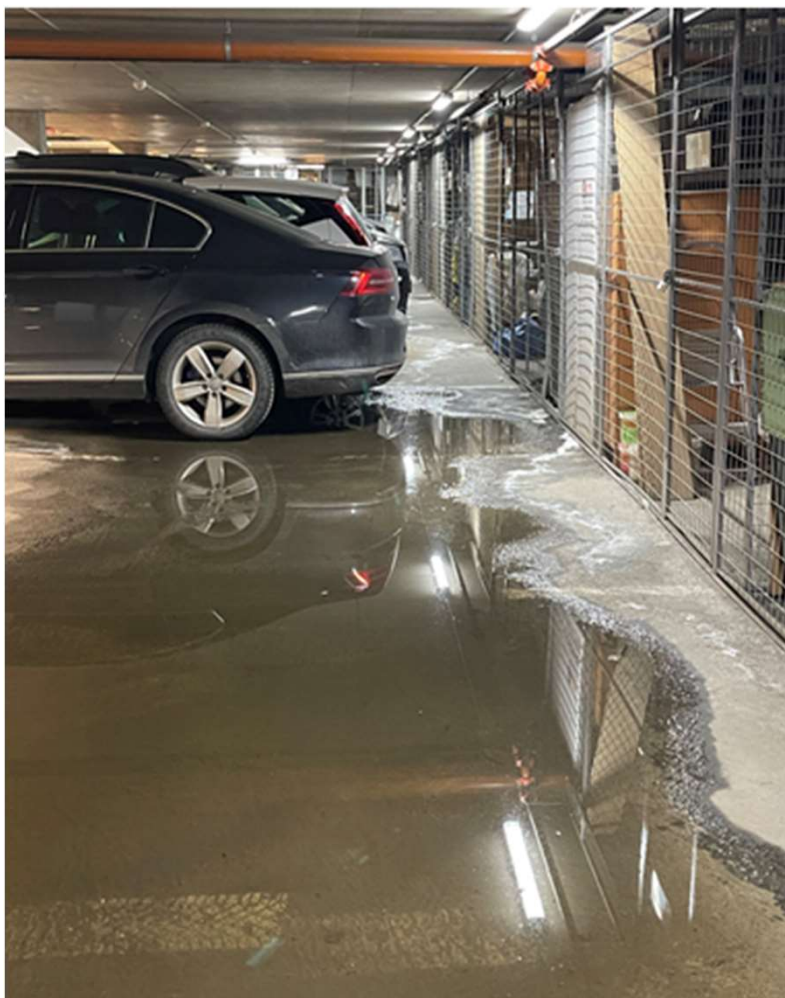
Dagens situasjon!

- Utdatert garasjeanlegg fra 1990



- ✓ Slitte, og eroderte betonggulv på grunn av saltansamling
- ✓ Store vannansamlinger i forbindelse med avrenning av snø fra biler
- ✓ Dårlig merking av felt og stolper for hver p-plass
- ✓ Dårlig belysning
- ✓ Mye støv og derfor svært begrenset bruksverdi av bodene

Januar
2024
(1 av 2)



Store ansamlinger av vann (og salt) spredt over mange P-plasser, som det tar uker før vannet fordamper

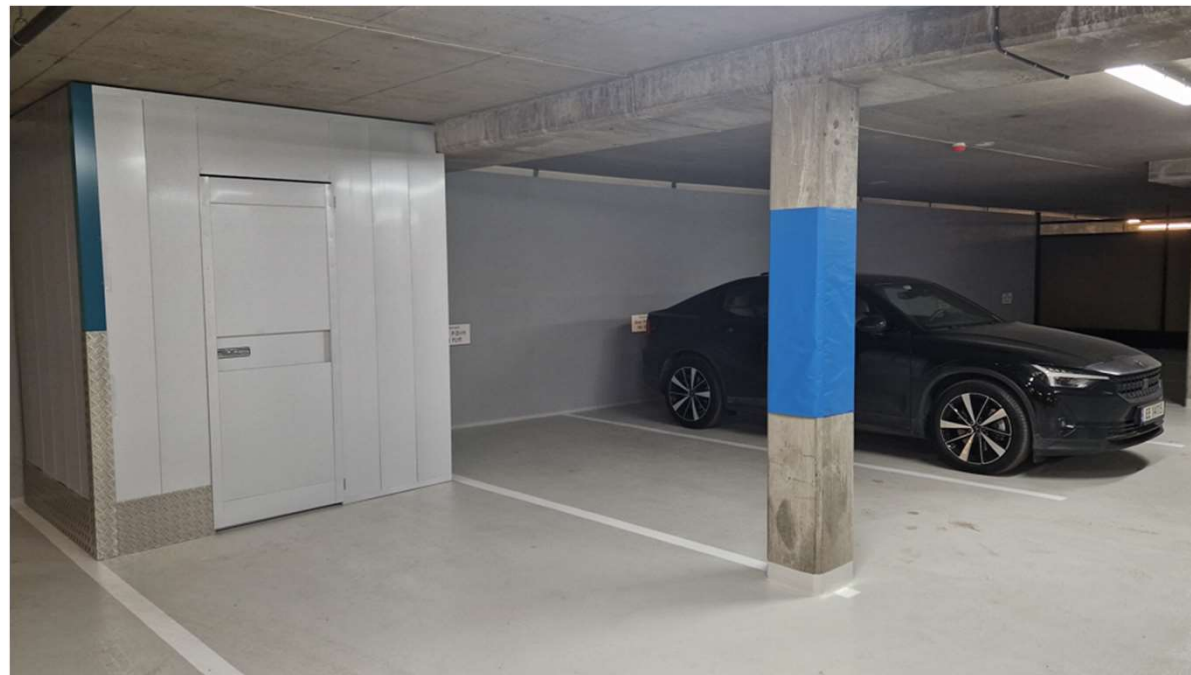
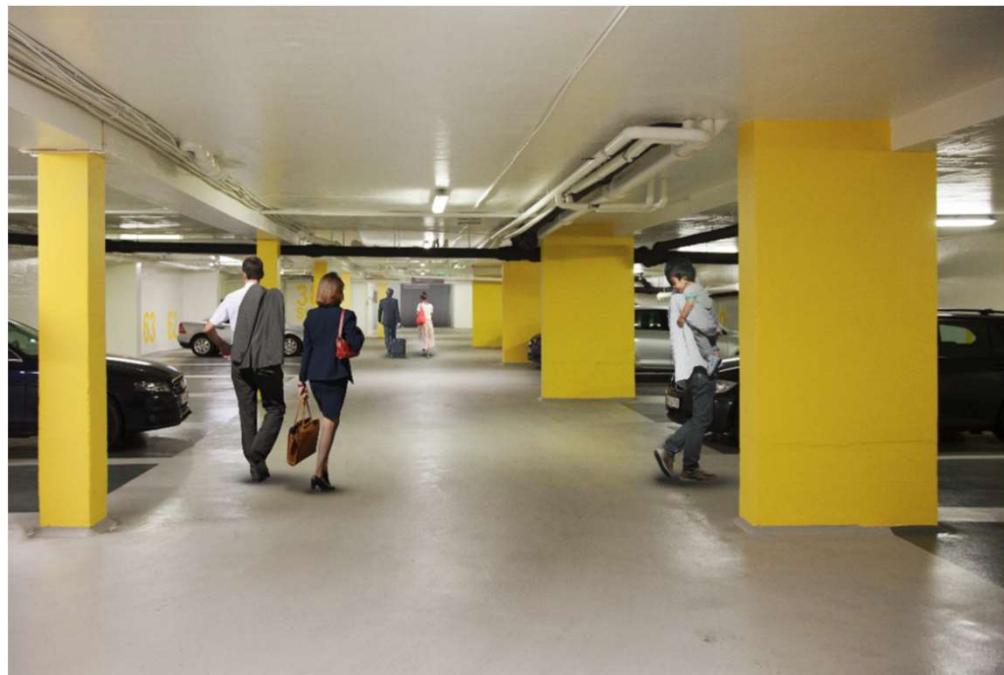
Sameiet Majorstutorvet

Januar
2024
(2 av 2)



Fukt og ansamlinger av vann og opphopning av salt fra biler i overgangen mellom P-plasser og boder. Store skader/salterosjon på betonggulvet i kjørefelt og på P-plasser

Oppgradert garasjeanlegg



Sameiet Majorstutorvet

Nye boder!



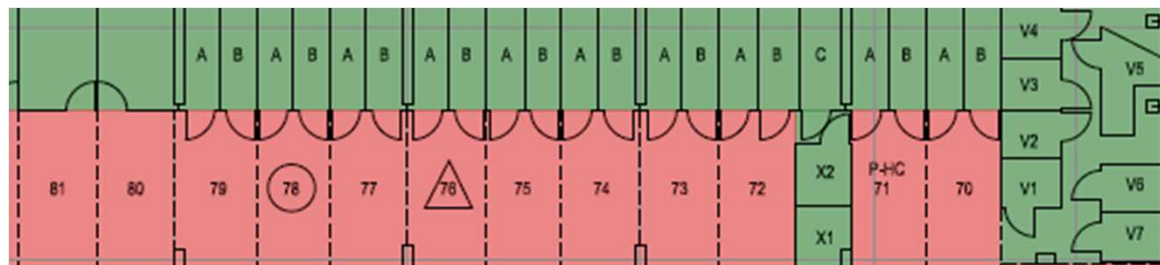
Planlagt montert bak de aller fleste P-plasser, som dagens boder med mindre justeringer

Innredning er tilvalg

Sameiet Majorstutorvet

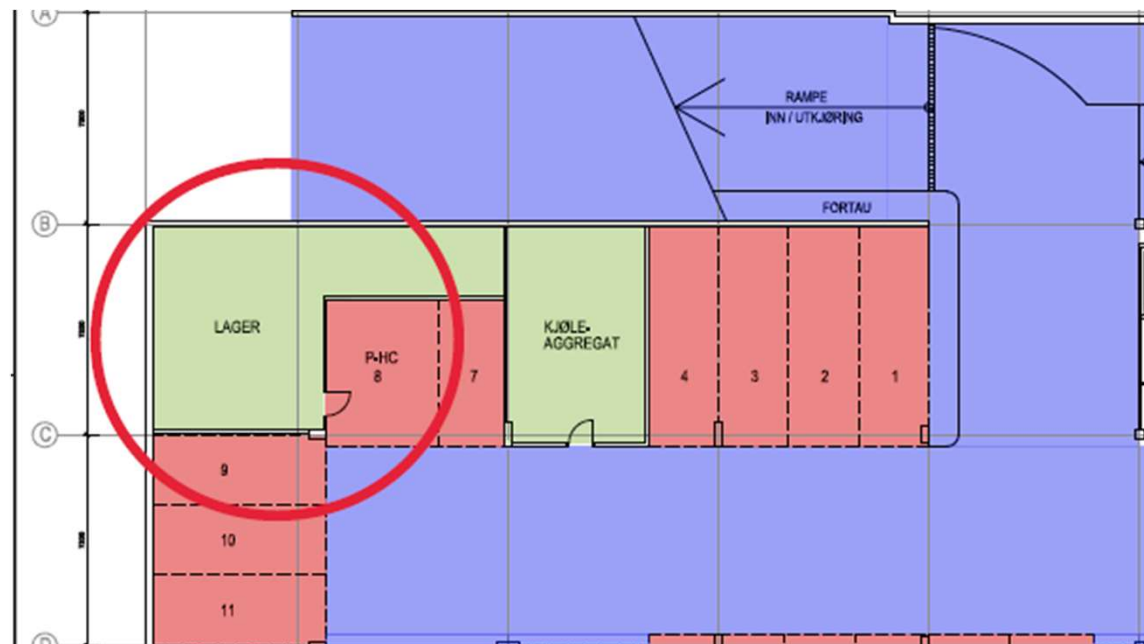
Bodsituasjonen i dag

- Alle leilighetene har en bod et eller annet sted i garasjeanlegget
- De fleste har bod bak egen P-plass
- Noen har bod et annet sted enn P-plassen



Sykkelparkering

- Eksisterende områder i indre garasje benyttes som i dag
- Styret jobber med muligheten til å leie lokale i ytre garasje for sykkelparkering



Sameiet Majorstutorvet

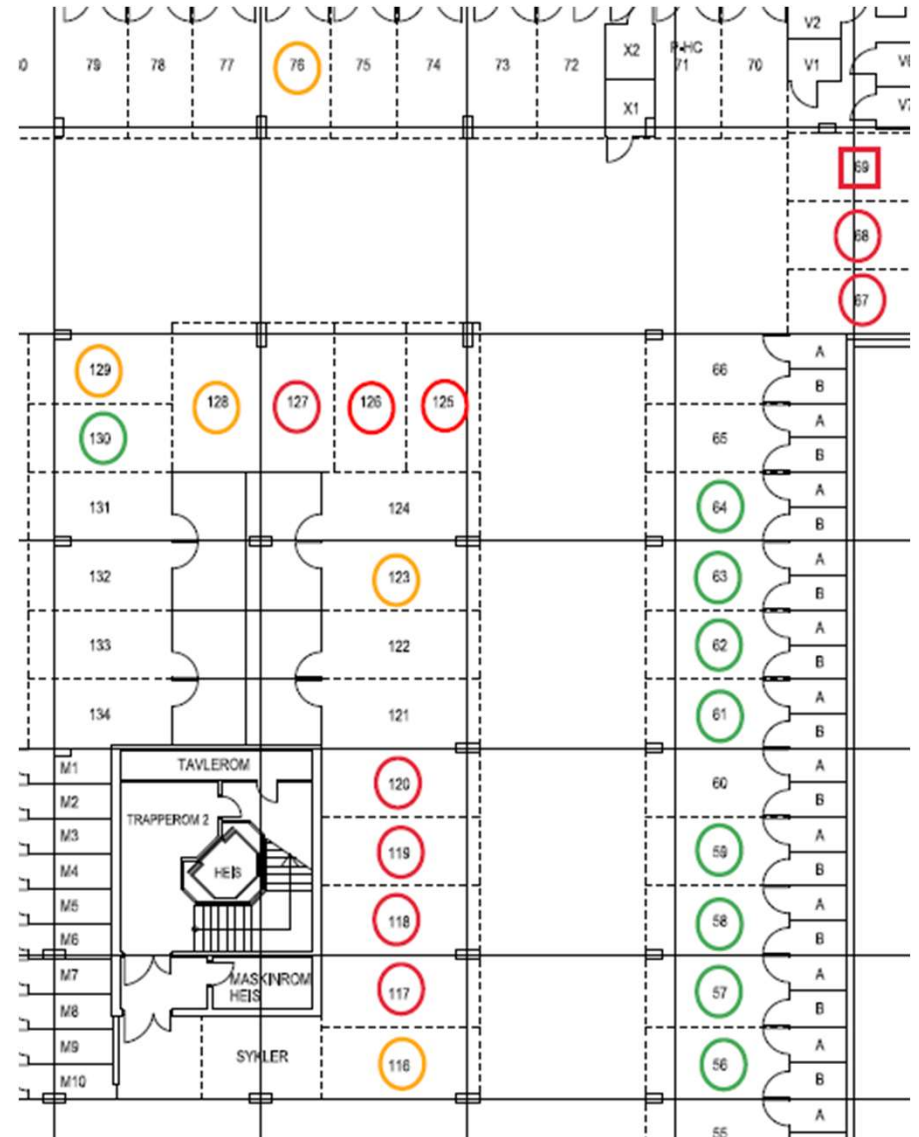
Løsning, etter oppgradering

Mål

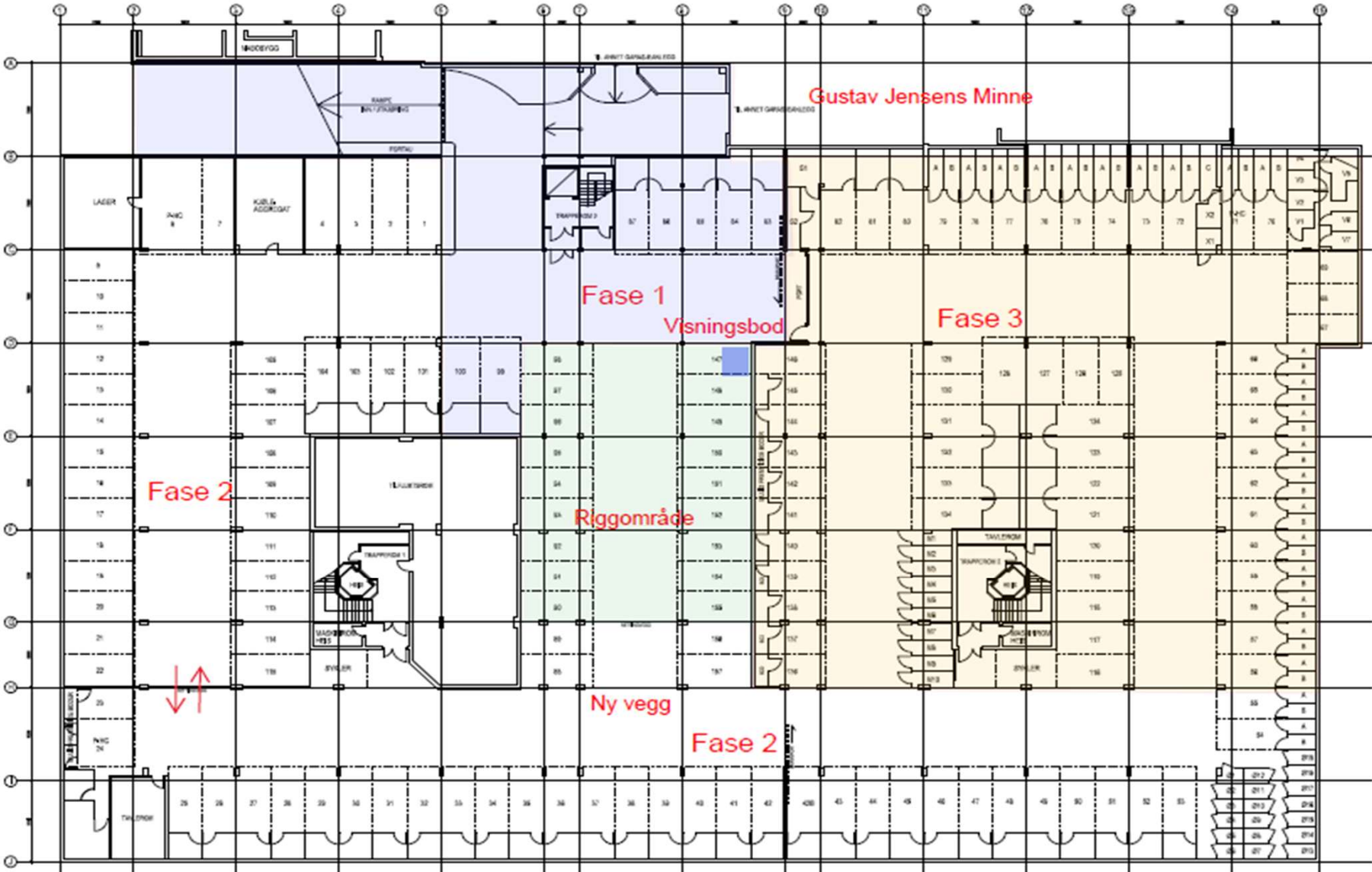
En bod bak hver P-plass

- Samme bruker av parkering og bod

Dette krever noen interne omrokninger



Fremdrift

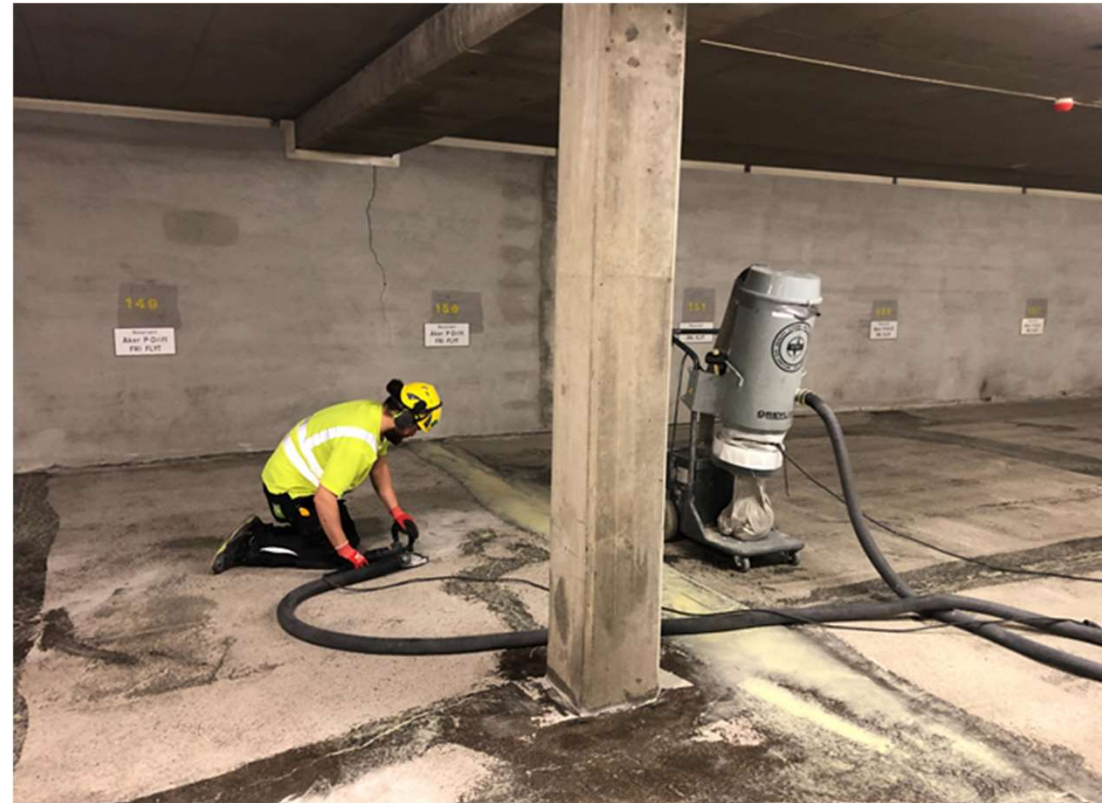


Sameiet Majorstutorvet

Tentativ fremdriftsplan

- Riggområde 2. - 12. april – Ferdig!
- Bestilling 22. april
- Alle boder må være tømt senest søndag 16. juni
- Fase 1: Oppstart 24. juni, ferdig 28. juni
 - Garasjeanlegget stengt 4 døgn
- Fase 2: Oppstart mandag 1. juli
- Fase 3: Oppstart mandag 15. juli
- Ferdigstillelse i siste halvdel av august

Ytre garasje nå, - vi er i gang!



Sameiet Majorstutorvet

Parkering under oppgraderingen

- Fri flyt i ytre garasje (Aker P-drift)
- Gustav Jensens Minne (Aker P-drift)
- Beboerparkering i gater i nærområdet
- Marienlyst Garasjer, Suhms gate
- Jacob Aalls gate 18 (Aker P-drift)

Alle alternativene over medfører kostnader for hver enkelt bileier

Hva gjør jeg med det som er i boden min?

- Det som skal kastes, sorteres og legges på anviste plasser i garasjen
- Sameiet leverer det som kasseres til gjenvinningsstasjon
- Resterende oppbevares i leilighet, eventuelt på balkong/terrasse
- Ekstern lagring, for eksempel:
 - <https://www.flexistore.no/minilager/oslo/frogner>
 - <https://cityselfstorage.no/minilager/oslo/majorstuen/>
 - <https://cityselfstorage.no/minilager/oslo/colosseum/>
 - <https://cityselfstorage.no/minilager/oslo/adamstuen/>

Minimere kostnader

Gjennomføring av hele prosjektet samlet gir:

- laveste enhetspriser
- kun en rigg og driftskostnad
- Utskiftning til LED-belysning må gjøres uansett
- Fornuftig å gjøre alt nå slik at hele garasjen er ferdig for de neste tiårene

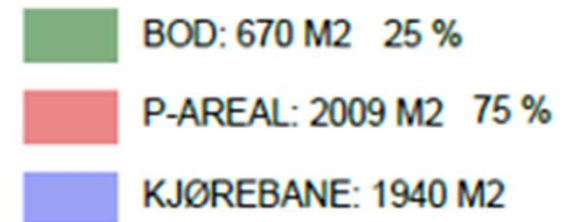


Estimerte kostnader (P-plass og bod)

Øvre kostnadsramme: kr 6 500 000

Kostnadsfordeling:

- P-plasser utgjør 75 % av gulvarealet
 - Fordeles likt per P-plass siden de er like store
- Bodområdet 25 % av gulvarealet + boder
 - Fordeles etter bodstørrelse (m²) siden bodene har ulike størrelser

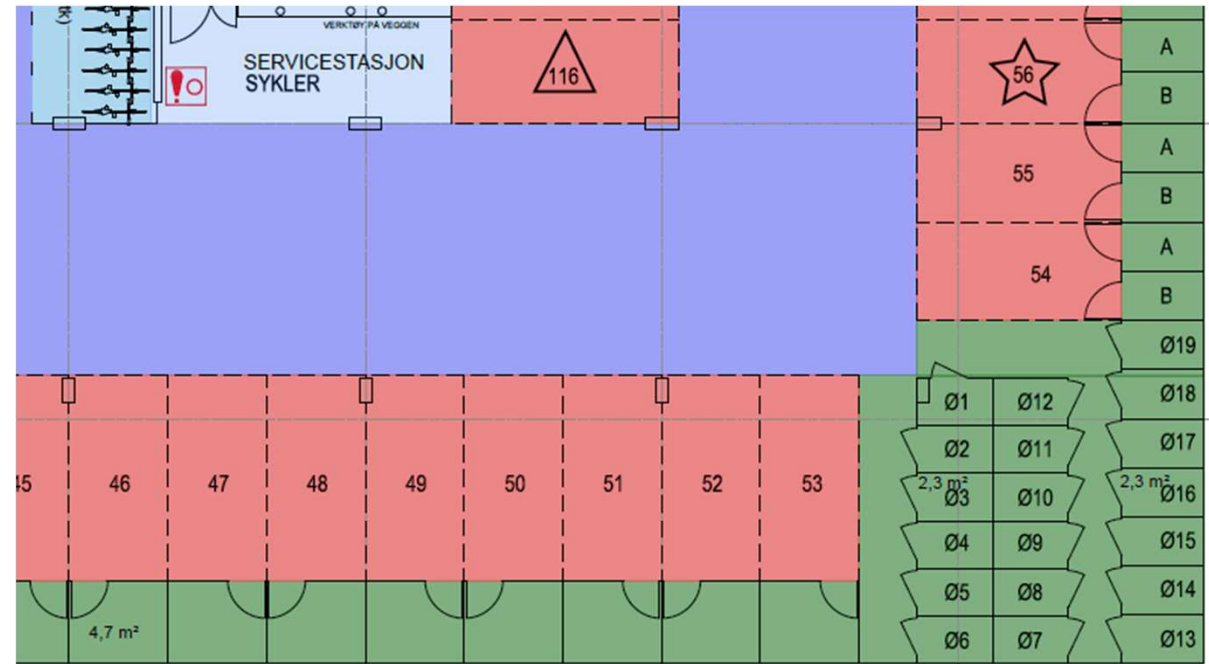


Forslag til kontantinnbetaling:

- 80 % av estimerte kostnader i løpet av juli måned
- Avregning etter prosjektavslutning, trolig i oktober

Estimerte kostnadseksempler

- P-plass **kr 23 000**
- Leilighet med bod på 2,3 m²
kr 11 000
- Leilighet med bod på 4,7 m²
kr 22 500
- Leilighet med bod på 7,5 m²
kr 34 700



Avstemming



- Styret anser prosjektet som vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.
- Totalsummen er høy, men rimelig når dette fordeles per P-plass og bod.
- Vurderes ikke som særlig bomiljøtiltak, jfr. vedtektene punkt 4, som krever to tredeler av avgitte stemmer.
- Alminnelig flertallskrav blant de stemmeberettigede fremmøtte inkl. fullmakter gjelder ved beslutning på årsmøtet.
- Revidert forslag til vedtak:
 - Hver enkelt eier av P-plasser i seksjon 1, 2, 4, 5 og 6 betaler ca. kr. 23.000 pr. plass
 - Kostnader for disponering av bod med tilhørende gulvareal (25% av kjørebane) fordeles etter bodstørrelsen (f.eks. en bod på 4,7 m² er estimert til ca. kr. 22.500)