

# Informasjonsmøte i Sameiet Majorstutorvet

Onsdag 9. april 2025 kl. 18:00 – 18:45

- Terje Løwer (styreleder)
- Jack Andreassen (styremedlem)
- Didrik Lilja (styremedlem)
- Aud Nistov (styremedlem)
- Per W. Johnsen (næringsrep. i styret)
- Kyrre Rickertsen (varamedlem)
- Maria Nikolaisen (driftsleder)

## Velkommen!

Sameiet Majorstutorvet



# AGENDA

- Garasjeoppgraderingen
- Felleskostnader
- Vedlikeholdsprosjekter
- Sykkelparkering
- Utvalgte påminnelser
- Spørsmål og svar

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

Sameiet Majorstutorvet



**Garasjeoppgraderingen**

# Garasjeoppgraderingen

Vedtatt april og åpnet i august 2024.

## Kostnader

Stipulert til kr. 6.500.000 → Innbetaling fra seksjonseierne.

## Ca. 15% dyrere enn stipulert

- Uforutsette kostnader (avretting gulv, nytt elektrisk/LED-belysning).
- Prosjektledelse og -oppfølging (ikke inkludert i de stipulert kostnadene → etterfaktureres til seksjonseierne).

Andre kostnader er:

- Oppgraderingskostnader for sameiets fire P-plasser og fem boder (kr 225 000)
  - Bortkjøring av avfall/skrot fra boder
  - Rådgivning sprinkleranlegg
  - Oppgradering av sykkelstativ
  - Diverse etterarbeid (kr 75 000)
- } Til sammen kr 200 000



# Økning av felleskostnader

Budsjettert 10% økning, fra og med 1. juli 2025

- Styrke vedlikeholdsfondet
- Redusere ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne
- Meget rimelige fellesutgifter sammenlignet med tilsvarende leiligheter i nærområdet





# Budsjett - Felleskostnader



- Budsjettet behandles på årsmøtet (vedtektenes punkt 2.3)
- Budsjettet settes av styret
- Forretningsfører og styrets tolkning av eierseksjonsloven og vedtektene er at styret kan fastsette felleskostnadene etter behov
- Ekstraordinære kostnader (over ca. 1 mill. kr) besluttes på årsmøtet

**Fra og med 2026 reguleres felleskostnader fra 1. januar**

# Felleskostnader i nærområdet

Gjennomsnittlige felleskostnader for likeverdige leiligheter i nærområdet er 50 kr ± 5 % per kvm per mnd.

| Økning     | Felleskostnader/mnd (kr) | Kvm.      | Kostnad pr. kvm (kr) |                    |
|------------|--------------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 0%         | 2 037                    | 62        | 32,85                |                    |
| <b>10%</b> | <b>2 241</b>             | <b>62</b> | <b>36,14</b>         | ← fra 1. juli 2025 |
| 15%        | 2 343                    | 62        | 37,78                |                    |
| 20%        | 2 444                    | 62        | 39,43                |                    |
| 25%        | 2 546                    | 62        | 41,07                |                    |
| 30%        | 2 648                    | 62        | 42,71                |                    |
| 35%        | 2 750                    | 62        | 44,35                |                    |
| 40%        | 2852                     | 62        | 46,00                |                    |
| 45%        | 2 954                    | 62        | 47,64                |                    |
| <b>50%</b> | 3 056                    | 62        | <b>49,29</b>         |                    |

# Garasje, sprinkleranlegget

---

Våre rådgivere/konsulenter sier:

Anlegget er underdimensjonert og ikke godkjent i henhold til lover og forskrifter.

- Dette må vi få orden på!
- Brann og redningsetaten og forsikringsselskap er varslet

Vi må prosjektere og budsjettere kostnadene

- Utbedring foreslås utført innen to år.
- Estimert kostnad: 4 mill. kr





# Belysning

---

Lysstoffrørene vi bruker  
produseres ikke lenger

→ Vi må skifte all armatur til LED

Utbedring foreslås utført over to år.

Estimert kostnad: 1,5 mill. kr



# Utbedring av balkonger i 6. etasje

Arbeidet er igangsatt.

Planlagt ferdig med halvparten av balkongene løpet av året.

Det er oppdaget fukt i enkelte yttervegger som også utbedres.



# Vedlikeholdsfond - Innbetaling



Det utstedes en faktura for resterende avsetning til sameiets vedlikeholdsfond (som vedtatt på årsmøte 2024).

- Grunnen til restbeløpet er at vi, ved en feiltagelse, fakturerte en lavere total avsetning enn vedtatt (dvs. kun 1,15 mill. kr og ikke 1,5 mill. kr).
- Styret og forretningsfører beklager dette. Dette blir den siste fakturaen for den vedtatte avsetning.



# Sykkelparkering

Sameiet Majorstutorvet



# Sykkelparkering, oppgradert ved HH2 og G17

Benyttes av beboere som bruker sykkel aktivt.

Sykler som ikke er i jevnlig bruk, oppbevares et annet sted.

Styret utreder muligheter for nye områder for sykkelparkering innendørs.



# Sykkelparkering – nye områder

Større sykler (transportsykler, lastesykler, varesykler m.fl.) benytter parkeringsområder ved innkjøringsrampen til garasjen

Flere brukere av større type sykler/el-sykler kan gå sammen om å leie en P-plass for parkering

Her er det ledige plasser!





# Påminnelser #1

---

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

Man må sørge for god tilgang og at ventilen på bad holdes åpne

→ Ellers risikerer man muggsopp



# Viktigheten av god ventilasjon

Sameiet har «mekanisk avtrekksventilasjon» som tilfører frisk luft gjennom ventiler og trekker brukt luft ut med vifter.

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre:

- Fuktskader, for eksempel ved kondens på vinduer
- Muggsopp og heksesot
- At man føler seg uopplagt og sover dårligere
- At luftveisplager eskalerer



# Påminnelser #2

---

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



# Påminnelser #3

---

## Ta brannsikkerheten på alvor!

- ✓ Rømningsveier skal ALLTID være frie.
- ✓ Gjør deg kjent med husordensreglene (punkt 4) og branninstruksen og følg dem!
- ✓ Brannøvelse/evakueringsøvelse vil bli gjennomført i løpet av 3. kvartal 2025







## Spørsmål til forretningsfører, styret og/eller driftsleder



**God påske!**

En stor takk til vår  
driftsleder, Maria, for  
hennes fantastiske bidrag  
gjennom hele året!!!



**PS!** Husk å sette av onsdag 25. juni til  
årets sommerfest i atriumet!

# Referat fra informasjonsmøte i Sameiet Majorstutorvet

Dato: Onsdag 9. april 2025

Tid: Kl. 18:00 – 18:45

Sted: Atriumet i Sameiet Majorstutorvet

## 1. Garasjeoppgradering

Garasjeprosjektet ble vedtatt våren 2024 og ferdigstilt i august samme år. Opprinnelig stipulert til kr 6,5 millioner, men prosjektet ble ca. 15 % dyrere på grunn av uforutsette utgifter som avretting av gulv og oppgradering av elektrisk anlegg/LED-belysning. Kostnader til prosjektledelse og oppfølging var ikke inkludert i opprinnelig budsjett og vil etterfaktureres seksjonseierne.

Ytterligere kostnader:

- Oppgradering av fire parkeringsplasser og fem boder: kr 225 000
- Bortkjøring av skrot og avfall
- Rådgivning knyttet til sprinkleranlegg
- Oppgradering av sykkelstativ
- Diverse etterarbeid: kr 75 000
- Totalt: kr 200 000 i tillegg.

## 2. Økning av felleskostnader

Styret har varslet en planlagt økning av felleskostnadene med 10 % fra og med 1. juli 2025. Dette skal styrke sameiets vedlikeholdsfond og redusere behovet for fremtidige engangsinnbetalinger.

- Nåværende kostnad pr. m<sup>2</sup>: kr 32,85
- Ny sats fra juli: kr 36,14
- Gjennomsnittet i nærområdet er ca. kr 50 pr. m<sup>2</sup>. Økningen holder derfor fortsatt nivået godt under snittet.

## 3. Sprinkleranlegg og belysning

Sprinkleranlegg: Dagens anlegg er underdimensjonert og ikke i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Brann- og redningsetaten samt forsikringsselskapet er varslet. Prosjekt for oppgradering er under planlegging. Estimert kostnad: kr 4 millioner.

Belysning: Nåværende lysstoffrør er utgått fra produksjon. Det er derfor besluttet å skifte all armatur til LED i løpet av de neste to årene. Estimert kostnad: kr 1,5 millioner.

## 4. Vedlikeholdsprosjekter

Balkonger i 6. etasje: Utbedring er igangsatt og forventes delvis ferdigstilt i løpet av året. Det er også avdekket fukt i enkelte yttervegger, og disse vil utbedres i samme omgang.

Vedlikeholdsfond: Grunnet feilfakturerings i 2024 (kr 1,15 mill. fakturert i stedet for kr 1,5 mill.) vil resterende beløp faktureres snarlig. Dette markerer slutten på avsetningen som ble vedtatt på forrige årsmøte.

## 5. Sykkelparkering

- Kapasiteten er sprengt i eksisterende sykkelparkering. Sykler som ikke brukes regelmessig, bør oppbevares i bod eller ytre garasje.
- Det er ledige plasser i nyoppsatte stativ i ytre garasje.
- Styret utreder løsninger for innendørs parkering, også for større sykler som lastesykler og transportsykler.

## 6. Påminnelser fra styret

- Ventilasjon: Alle beboere oppfordres til å åpne spalteventilene over vinduene for å sikre god luftutskiftning og unngå mugg og fuktskader.
- Brannalarm: Bruk den gule knappen ved matlaging for å deaktivere røykdetektor i 30 minutter og redusere falske alarmer.
- Rømningsveier: Disse skal alltid holdes frie. Det vil gjennomføres brannøvelse i løpet av tredje kvartal 2025.
- Avfallshåndtering: Bedre sortering og komprimering av papir/papp er nødvendig for å unngå overfylte containere.

## 7. Spørsmål og kommentarer fra beboere

- Garasjeprosjekt ble ikke fremlagt i budsjett for 2024.

Svar i etter tid: Budsjettet for 2024 ble utarbeidet i forkant av fjorårets årsmøte. På det tidspunktet var garasjeprosjektet ennå ikke vedtatt, og både forretningsfører og styret vurderte det som uhensiktsmessig å inkludere en kostnad som ikke var formelt godkjent. Prosjektet ble først vedtatt på årsmøtet i 2024, og det ville derfor vært uansvarlig å budsjettere med utgifter knyttet til dette før en endelig beslutning forelå.

- Det ble stilt spørsmål om hvorfor budsjettet ikke var tydeligere presentert i innkallingen, og det ble uttrykt ønske om et mer oversiktlig oppsett, inkludert tilhørende noter. Styret informerte om at budsjettet er vedlagt innkallingen, nærmere bestemt på side 10. Styret vil i samarbeid med forretningsfører vurdere hvordan budsjettet kan spesifiseres og presenteres på en mer informativ og oversiktlig måte
- Enkelte beboere spurte om mulighet for engangsinnbetaling fremfor økning i felleskostnader. Styret vil ta en nærmere vurdering, men en kostnadsøkning på 10% fra 01.07.2025 var ønskelig. Saken ble endelig avklart under årsmøte.
- Kommentar om at armaturer ikke nødvendigvis må byttes ut ble notert. Styret påpekte at de ikke har teknisk kompetanse til å vurdere dette uten ekstern rådgivning.
- En beboer meldte at garasjeplassen ikke kan brukes i vinterstid. Styret svarte at gulvet er mer skjevt enn tidligere antatt, og at det er innkjøpt vannsuger for midlertidig håndtering.
- Adressenumre på dørene er feil pga. endringer hos Oslo Kommune. Nye merker bestilles til samtlige leiligheter.
- Det ble stilt spørsmål om muligheten for å åpne vinduer i fellesarealene. Styret bekreftet at dette i utgangspunktet er mulig, men påpekte at en utfordring er at vinduene ofte blir stående åpne, selv ved regnvær.

## **Avslutning**

Styret takket for fremmøtet og minnet om at årets sommerfest avholdes onsdag 25. juni.