



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet
9. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

09.04.2025

Tidspunkt:

19:00 (Informasjonsmøte fra kl. 18:00)

Sted:

Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Oppdatering av husordensregler



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Løwer	På valg:	2025
Styremedlem	Aud Nistov	På valg:	2026
Styremedlem	Didrik Lilja	På valg:	2026
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen	På valg:	2026
Styremedlem	Jack Andreassen	På valg:	2025
Varamedlem	Kyrre Rickertsen	På valg:	2025

Valgkomité for perioden 2024/2025 er Øyvind Rogne og Christian Stenseng.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://majorstutorvet.no/>

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1466176

SCAN ME



Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Styrets årsberetning 2024 – Sameiet Majorstutorvet

Om Sameiet Majorstutorvet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner. Sameiet omfatter også 5 garasje-seksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives det dagligvarehandel (Coop Extra), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Styret

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av 2024.

Styret har bestått av:

- Terje Løwer, G17 (styreleder)
- Didrik Lilja, HH2
- Jack Andreassen, HH2,
- Aud Nistov, HH2
- Per W. Johnsen, representant for næringsseksjonene
- Kyrre Rickertsen, HH2 (varamedlem)

Årsregnskap – sameiets økonomi

Sameiet fikk i 2024 et regnskapsmessig underskudd på kr 1.555.049 mot budsjettert underskudd på kr 644.897. Avviket på kr 910.152 skyldes i hovedsak regnskapsført avvik mellom innkrevde og påløpte kostnader til garasjeoppgraderingen med kr 754.039.

Innkrevning av felleskostnader fra seksjonseierne har i 2024 vært uten problemer.

Ekstra innkalling av kapital fra seksjonseierne bidrar til at sameiet er i ferd med å bygge opp kapital til et vedlikeholdsfond for å håndtere større vedlikeholdsbehov.

Sameiet står overfor en del større prosjekter i årene som kommer. Disse vil medføre ekstra store investeringer. Dette gjelder blant annet:

- Utbedring av balkonger i 6. etasje for å forebygge vannskader
- Oppgradere sprinkleranlegg i garasjeanlegg for å sikre at dette er i tråd med gjeldende lover og forskrifter
- Innføring av elektronisk låsesystem på fellesdørene
- Utskifting av kamera-/videoovervåkingssystem
- Enøk-tiltak
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i flere stammer
- Oppgradering av belysning til LED i korridorene

Styret vil komme tilbake med utfyllende informasjon om prioriteringer, framdriftsplaner og kostnadsoverslag.



Saker som sameiet har arbeidet med 2024

Drift av sameiet

Sameiet har egen driftsleder ansatt i 33 % stilling. Dette betyr at sameiet har god styring på forefallende vedlikehold, lovpålagte kontrollrutiner, og god oversikt over den daglige driften av sameiet.

Garasjeoppgradering

Årsmøtet 17.04.2024 fattet vedtak om at garasjeanlegget skulle oppgraderes. Etter en hektisk sommer kunne styret med stor glede meddele seksjonseierne om at det oppgraderte og tidsmessige garasjeanlegget kunne åpnes for alminnelig ferdsel 31.08.2024.

Kostnadene relatert til oppgraderingen var stipulert til kr 6.500.000 og skulle dekkes gjennom kontantinnbetaling fra seksjonseierne. Dessverre så tilkom det uforutsette kostnader, som i hovedsak skyldtes:

- Behov for avretting av gulv, som det ikke var mulig å få full oversikt over før alle biler og boder var fjernet fra garasjen.
- Behov for ny kabling for belysning på grunn av alder og slitasje på eksisterende anlegg, som først ble oppdaget ved demontering av gammel belysning.

De totale kostnadene for prosjektet ble ca.15 % mer enn opprinnelig stipulert.

I forbindelse med oppgraderingen av bodene/garasjeanlegget foretok styret en omfordeling/ombygging av enkelte boder for å sikre at alle seksjonseierne har disposisjonsrett til en bod i indre garasje.

Prosjektet er nå ferdig. Garasjen fremstår nå som betydelig ryddigere og penere. Oppgraderingen legger til rette for enklere og bedre renhold, og i kombinasjon med lukkede bodvegger kommer det langt mindre støv inn i bodene.

Hovedkran for sameiets vanninntak

Som et forebyggende tiltak for å hindre framtidig vannlekkasje og evt. stopp i vanninntaket, ble hovedvannkranen for sameiet skiftet ut. Samtidig ble det montert vannmåler. Sameiet vil mest sannsynlig kunne spare betydelige beløp i forhold til kommunale utgifter (vannavgift) ved montering av vannmåler.

Kamera-/videoovervåking

Sameiets kamera-/videoovervåkingssystem er av eldre dato, og det er behov for å skifte dette ut. Styret har startet et prosjekt for å vurdere mulige nye løsninger.

Låsesystem

Styret har et prosjekt pågående for anskaffelse av et elektronisk låsesystem for fellesdørene. Et elektronisk låsesystem anses som mer hensiktsmessig enn det eksisterende systemet – både for beboerne, sameiets faste leverandører og den kommunale omsorgstjenesten. Styret planlegger omlegging til nytt system i løpet av 2025.

Ventilasjonssystemet

Problemer relatert til ventilasjonssystemet har i flere år stått på styrets agenda. Det vises til tidligere års gjennomgang av funksjonalitet og problematikk. Det er gjort nødvendige tekniske utskiftninger i enkelte av ventilasjonsanleggets stammer.



Sykelstativ

Sykelstativene i indre garasje (ved oppgangen til G17 og HH2) er oppgradert. I tillegg er det gjort avtaler om oppgradering av sykkelparkeringen utendørs. I tillegg er det etablert nye sykkelparkeringsområder ved nedkjørselen til garasjen, spesielt for store, moderne el-sykler. Styret jobber med mulige løsninger for å utvide kapasiteten for innendørs sykkelparkering.

Måker på taket

Styret har vurdert mulige tiltak for å hindre sjenanse fra måker på taket (6. etasje). Det er imidlertid svært begrenset hva sameiet evt. kan foreta seg. Miljødirektoratet har gitt ut noen råd for hva man kan gjøre og ikke, se lenke nedenfor.

<https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/17904138/maker-som-braker-dette-kan-du-gjore?publisherId=17847187>

Brannøvelser

Det er gjennomført to brannøvelser for næringsseksjonene.

Sommerfest

Den tradisjonelle hagefesten ble avholdt i atriets 20.06.2024.

Oppussing

Det har også i 2024 blitt meldt inn klager på støy i forbindelse med oppussing. Styret har oppfordret eierne av boligseksjonene til å sørge for at støyende arbeid (pigging, hamring, boring etc.) bare kan foregå i tidsrommet kl. 08:00 – 17:00.

Renovasjon

Styret har registrert at mange i sameiet fortsatt i 2024 ikke sorterer avfallet i plast, restavfall og papir på foreskrevet måte. Mangelfull kildesortering fører til klager fra renovasjonsvesenet og risiko for høye gebyrer. Styret oppfordrer alle til å lese oppslag og informasjon om renovasjon og kildesortering, samt at alle presser sammen papir og kartonger før papp legges i papircontaineren.

Oppgradering av inngangsparti

Styret har mottatt forslag om oppgradering av inngangsparti med utskiftning av eksisterende blomsterurner. Utskifting vil medføre kostnader som styret ikke kan prioritere. De eksisterende urnene har imidlertid også en funksjon som kollisjonsbeskyttelse for inngangspartiet (ref. lastebilleveransene til Coop Extra). Styret vurderer alternativ beplantning.

Kommunikasjon

Kommunikasjon til sameiets beboere skjer over de digitale oppslagstavlene i hovedinngangene for G17 og HH2. Her blir det publisert informasjon om oppussingsarbeid, reparasjoner, støyende arbeid, samt informasjon om hyggelige og trivselskapende hendelser som for eksempel sommerfest og garasjegenåpning. Alle beboere har anledning til å publisere på disse tavlene, som nabovarsler, garasjeleie, eller for ting man vil kjøpe, selge eller gi vekk.

På sameiets nettside www.majorstutorvet.no finner man husordensregler, vedtekter, kontaktinformasjon til styret m.m.



Forretningsfører

Forretningsfører for sameiet er Solibo AS.

Revisor

Revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene utføres av Majorservice AS

Forsikring

Protector Forsikring ASA sameiets forsikringspartner.

Sikkerhet/arbeidsmiljø m.v.

Det er ikke meldt om personskader eller ulykker på sameiets grunn i løpet 2024.

Ytre miljø

Driften av sameiet omfatter ingen forurensende aktiviteter, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret er av den oppfatningen at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Majorstutorvet

Orgnr: 879 827 582

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 782 988	3 484 646
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 555 049	-701 658
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-1 555 049	-701 658
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 227 939	2 782 988
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 166 648	2 842 533
Kortsiktig gjeld	938 709	59 545
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 227 939	2 782 988



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	10 509 985	5 734 066	5 906 145	6 415 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	80 574	192 194	79 225	1 582 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 590 559	5 926 260	5 985 370	7 998 240
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	409 605	278 974	338 409	341 000
Styrehonorar	5	231 000	250 000	220 000	231 000
Forsikring		539 248	435 620	538 000	668 040
Forretningsførsel		165 000	169 774	168 000	171 000
Revisjon		13 868	9 785	10 000	14 000
Kommunale avgifter		1 594 206	1 369 351	1 575 000	1 650 000
Energi/fyring		395 166	348 902	375 000	400 000
Kabel-TV/internett		626 689	604 351	640 000	649 000
Vedlikehold	6	7 007 270	2 181 777	1 748 858	2 436 080
Vaktmestertjenester		357 267	263 176	335 000	393 000
Renhold		395 682	299 095	385 000	364 000
Andre driftskostnader	7	486 747	473 197	297 000	222 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		12 221 749	6 684 002	6 630 267	7 539 320
DRIFTSRESULTAT		-1 631 190	-757 742	-644 897	458 920
Finansinntekter		76 233	56 084	0	40 800
Finanskostnader		92	0	0	120
RESULTAT FINANSPOSTER		-76 140	-56 084	0	-40 680
Resultat		-1 555 049	-701 658	-644 897	499 600
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-1 555 049	-701 658		
SUM DISPONERING		-1 555 049	-701 658		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		0	0
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		66 397	-15 040
Forskuddsbetalte kostnader	9	675 802	3 434
Bankinnskudd		1 424 449	2 854 138
SUM OMLØPSMIDLER		2 166 648	2 842 533
SUM EIENDELER		2 166 648	2 842 533
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 227 939	2 782 988
SUM EGENKAPITAL		1 227 939	2 782 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		837 705	0
Skyldige offentlige avgifter	10	58 376	32 096
Annen kortsiktig gjeld	11	42 628	27 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		938 709	59 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 166 648	2 842 533



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER****2024**

Innkrevde felleskostnader	4 134 602
Parkering	3 350
Garasjer	534 193
Felleskostnader næring	1 143 505
Infrastruktur elbillading	105 300
Garasjeoppgradering	4 589 035
	10 509 985

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	48 136
Lokale-/lagerleie	16 564
Nøkler/portåpnere	15 874
Sum annen driftsrelatert inntekt	80 574

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	288 744
Feriepenger	41 290
Arbeidsgiveravgift	73 748
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	5 822
Sum personalkostnader	409 605

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 231 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	159 338
Vedlikehold VVS	696 949
Vedlikehold elektro	204 208
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	40 219
Drift/vedlikehold heis	282 906
Vedlikehold brannsikring	83 900
Vedlikehold parkering/garasje	114 276
Vedlikehold ventilasjon	82 401
Garasjeoppgradering	5 343 074
Sum vedlikehold	7 007 270

**NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 108
Driftsmaterialer	35 514
Datautstyr og -rekvisita	20 000
Programvare/lisenser	6 000
Egenandeler forsikring	10 000
Fellesarrangement	18 862
Konsulentonorar	238 974
Juridisk bistand	58 220
Kontorrekvisita	2 306
Telefon	10 377
Porto	196
Frysebokser	7 091
Kontingenter	1 953
Gaver	573
Styremøter	1 118
Generalforsamling/årsmøte	12 228
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 483
Velferdskostnader	13 229
Annen kostnad	15 387
Konstaterte tap på fordringer	10 138
Sum andre driftskostnader	486 747

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 782 988
Overført til/fra egenkapital	-1 555 049
Opptjent egenkapital 31.12	1 227 939

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	668 484
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 318
Sum forskuddsbetalte kostnader	675 802

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	36 694
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 860
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepengar	5 822
Sum skyldige offentlige avgifter	58 376

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	41 290
Mellomregning utlegg	1 337
Sum annen kortsiktig gjeld	42 628



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUTORVET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUTORVET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Penneo Dokumentnr: 50JPC-8KSLF-A-30DY-NFK86-V72M/C-5KDPH



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4.1 Ordinært styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Vedtak:

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 242.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

4.2 Prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet:

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.

Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølging i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.



Vedtak:

Det foreslås et separat honorar på kr. 274.000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som godtgjørelse til styret.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen.

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

5.1 Valg av styremedlem:

- Styreleder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

5.2 Valg av styremedlem:

- Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)
- Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)
- Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)
- Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

5.3 Valg av varamedlem:

- Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

5.4 Valg av valgkomité:

Øyvind Rogne stiller til valg som valgkomité for 1 år

Christian Stenseng stiller til valg som valgkomité for 1 år



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husordensregler oppdateres, se vedlegg for mer informasjon. Blant annet oppdateres følgende:

- Nytt punkt 8: Bruk av boder - omhandler regler for bodene: forbud mot farlige stoffer, maks høyde på oppbevaring (på grunn av sprinkleranlegg), krav til låsing, vedlikehold og fremleie.

Presiseringer og tillegg i eksisterende punkter:

- 4.5 Gassbeholdere: Det står nå eksplisitt at disse ikke skal oppbevares innendørs eller i fellesområder – ikke nevnt i 2024-versjonen.
- 5.14: Det er lagt til henvisning til mer informasjon på hjemmesiden om "uteplasser og balkonger".
- 5.6: Påminnelse om forsiktighet ved transport av innbo er mer detaljert.
- 7.4: Sykler med tralle må nå parkeres på dedikerte plasser – dette var ikke spesifisert før.
- 10.1: Formuleringen om å ikke slippe inn uvedkommende er mer tydelig.

Flere små endringer i språk og rekkefølge for klarhet.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å oppdatere husordensreglene i tråd med forslag i vedlegg 2 (revidert versjon datert 27.03.2025), som erstatter tidligere versjon fra 17.04.2024.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



Vedlegg 1:

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

Valg av nytt styre

Styreleder:

Leder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

Styremedlemmer:

Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)

Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)

Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)

Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

Varamedlem:

Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.



Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølgning i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.

Valgkomiteen

Øyvind Rogne stiller seg fortsatt til disposisjon

Christian Stenseng stiller seg fortsatt til disposisjon



Vedlegg 2:

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 27/3 2025

1. Formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

2. Overholdelse

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2.4 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.5 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.



3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjenning.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.

4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs, inkludert alle fellesområder og boder.

4.6 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.7 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereder, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.8 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.9 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørmengder ikke skaper vannskader.

4.10 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.



5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentagende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinik for Alle og Coop Extra. Fordi Klinik for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.

5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftsleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.



5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må branndetektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

- a. Mate fugler
- b. Riste tepper
- c. Grille med kullgrill
- d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av sosialt art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser. Sykler større enn en tradisjonell sykkel (f.eks. med tralle) skal parkeres på dedikerte plasser.



7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brannsikkert under punkt 4.2.

8. Bruk av boder

8.1 Gjenstander som er sårbare for endringer i temperatur, luftfuktighet eller luftkvalitet (som f.eks. kan føre til vond lukt og mugg) skal ikke oppbevares i bodene.

8.2 Oppbevaring av farlige stoffer som eksplosiver, gassflasker, brennbare væsker, giftige stoffer eller våpen skal ikke lagres i bodene.

8.3 Bodene skal alltid holdes avlåst etter bruk.

8.4 Det er ikke tillatt å skru opp eller montere knagger, hyller eller andre installasjoner på bodveggene i aluminium.

8.5 På grunn av sprinkleranlegget i garasjen skal det ikke oppbevares gjenstander i bodene høyere enn skillevegger mot nabobod(er). Fri avstand opp til himling i bodene skal være på minimum 20 cm.

8.6 Beboerne må, når forholdene krever det, gi sameiet/driftsleder tilgang til bodene for inspeksjon, vedlikehold eller endringer på bodene.

8.7 Fremleie av disposisjonsrett til bodene er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.

8.8 Skader på bodene skal umiddelbart rapporteres til driftsleder.

9. Avfall

9.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

9.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

9.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.



10. Låsing av dører, navneskilt, mv.

10.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

10.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokketablået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokketablået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

10.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.

11 Informasjon om overvåkning

11.1 Deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket av hensyn til sikkerheten for beboerne, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.