



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 327 704	1 327 704
Sum inntekter		1 327 704	1 327 704
Kostnader			
Lønnskostnad		141 520	135 806
Annen driftskostnad		702 434	727 436
Sum kostnader		843 954	863 243
Driftsresultat		483 750	464 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 440	1 172
Sum finansinntekter		5 440	1 172
Annen finanskostnad		113 761	78 604
Sum finanskostnader		113 761	78 604
Netto finans		-108 321	-77 432
Ordinært resultat før skattekostnad		375 429	387 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		375 429	387 029
Årsresultat		375 429	387 029
Totalresultat		375 429	387 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 429	387 029
Sum overføringer og disponeringer		375 429	387 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 561	793 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		793 563	793 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		793 563	793 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 435	2 991
Sum fordringer		87 435	2 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 462	1 055 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 462	1 055 891
Sum omløpsmidler		1 483 896	1 058 882
SUM EIENDELER		2 277 459	1 852 444

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 109 199	2 484 628
Sum opptjent egenkapital		-2 109 199	-2 484 628
Sum egenkapital		-1 998 199	-2 373 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 873 552	3 965 642
Øvrig langsiktig gjeld		199 850	199 850
Sum annen langsiktig gjeld		4 073 402	4 165 492
Sum langsiktig gjeld		4 073 402	4 165 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 615	465
Leverandørgjeld		103 735	31 982
Skyldige offentlige avgifter		4 440	4 824
Annen kortsiktig gjeld		55 466	23 310
Sum kortsiktig gjeld		202 256	60 581
Sum gjeld		4 275 658	4 226 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 277 459	1 852 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499213

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 327 704	1 327 704
Sum inntekter		1 327 704	1 327 704
Kostnader			
Lønnskostnad		141 520	135 806
Annen driftskostnad		702 434	727 436
Sum kostnader		843 954	863 243
Driftsresultat		483 750	464 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 440	1 172
Sum finansinntekter		5 440	1 172
Annen finanskostnad		113 761	78 604
Sum finanskostnader		113 761	78 604
Netto finans		-108 321	-77 432
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		375 429	387 029
Årsresultat		375 429	387 029
Totalresultat		375 429	387 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 429	387 029
Sum overføringer og disponeringer		375 429	387 029



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 561	793 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		793 563	793 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		793 563	793 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 435	2 991
Sum fordringer		87 435	2 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 462	1 055 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 462	1 055 891
Sum omløpsmidler		1 483 896	1 058 882
SUM EIENDELER		2 277 459	1 852 444

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 109 199	2 484 628
Sum opptjent egenkapital	-2 109 199	-2 484 628
Sum egenkapital	-1 998 199	-2 373 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 873 552	3 965 642
Øvrig langsiktig gjeld	199 850	199 850
Sum annen langsiktig gjeld	4 073 402	4 165 492
Sum langsiktig gjeld	4 073 402	4 165 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 615	465
Leverandørgjeld	103 735	31 982
Skyldige offentlige avgifter	4 440	4 824
Annen kortsiktig gjeld	55 466	23 310
Sum kortsiktig gjeld	202 256	60 581
Sum gjeld	4 275 658	4 226 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 277 459	1 852 444



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

AS Thygesonsgt. 14

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 4142





Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4142>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fysisk årsmøte
6. Uteområde
7. OPAK-rapport
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Thygesonsgt. 14



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Zylla og Jakob Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4142 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:

Ivar og Kari Anne Røise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter noen år med restriksjoner på sammenkomster er det igjen mulig å gjennomføre generalforsamlinger ved fysisk oppmøte.

Vi mener at dette bør være regelen for hvordan generalforsamlinger i framtiden bør avholdes.

Et fysisk møte gir mye bedre mulighet til å ha gode diskusjoner, utveksle ideer, oppnå enighet og, ikke minst, bli kjent med hverandre og dem man velger inn i styret, enn det en digital gjennomføring kan gi.

Samtidig har de siste årenes digitale generalforsamlinger vist at også slike har noen klare fordeler, f.eks. muligheten til å gå gjennom argumenter med bedre tid enn det en fysisk generalforsamling gir.

Vi anser at fordelene ved hver type generalforsamling kan oppnås ved å ta det beste fra begge; at man har en fysisk generalforsamling, men at det åpnes for forhåndsdiskusjon (og ev. forhåndsstemming) på den digitale plattformen (Vibbo).

På bakgrunn av dette stiller vi følgende forslag til vedtak:

Styrets innstilling



Styrets innstilling er at det stemmes nei til forslaget. En Praksisen som forslaget legger opp til vil kreve en vedtektsendring. Det er dessuten mange gode grunner som taler for digitale årsmøter. Det vil både gi større oppslutning og være en rimeligere løsning enn fysisk. Vi mener det skal være opp til styret om de ønsker digitalt eller fysisk, alt ettersom sakenes kompleksitet. Styret vil for hvert år ta stilling til om det er nødvendig med fysisk deltagelse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlinger skal, når ikke spesielle forhold tilsier noe annet, gjennomføres ved fysisk oppmøte. Styret sørger for å legge til rette for diskusjon om innkomne forslag, valg m.v. på egnet digital plattform i perioden før generalforsamlingen, og så langt det er hensiktsmessig; la aksjonærene forhåndsstemme i de aktuelle sakene.

Sak 6

Uteområde

Forslag fremmet av:

Kristine Jun Grøttland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til styret i borettslaget.

Jeg ønsker å foreslå en påbegynnelse på oppgradering av bakgården som kan vurderes på førstkomende generalforsamling. Oppgraderingen vil øke trivselen i borettslaget, gi alle en attraktiv og hyggelig uteplass å samles på og bidra til å øke verdien på leilighetene i borettslaget. I første omgang vil en platting gi en solid og elegant overflate perfekt for avslapning, lek og sosialt samvær. For å kunne nyte bakgården fullt ut, ønskes det også oppgradering av blomsterbed, flere utemøbler, en grill og annet passende utstyr. Dette vil gi beboerne mulighet til å grille og nyte måltider utendørs, og skape et sosialt samlingspunkt for borettslaget. Det ønskes også at dugnad arrangeres, slik at noe arbeid på uteplassen påbegynnes (f.eks. lusing av ugress mellom grus og fjerne søppel fra forsiden av bygget, legge blomsterbed).

----- Forslag til vedtak til generalforsamling -----

Borettslaget vedtar å oppgradere bakgården med en platting, utemøbler, grill, nye blomsterbed og annet passende utstyr, samt å arrangere en dugnad for å ta seg av diverse gjøremål for forbedring av uteplassen.

Håpet er å kunne gjennomføre alle tiltakene samtidig, men dersom dette viser seg å være kostnadmessig utfordrende, vil tiltakene bli gjennomført i prioritert rekkefølge.



Oppgraderingen og dugnaden skal utføres innenfor en ramme på 40.000 kroner og i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å iverksette oppgraderingen og planlegge dugnaden, samt inngå avtaler med nødvendige leverandører.

Finansiering av oppgraderingen skal skje ved å øke felleskostnadene i 5 måneder fra og med 1.07.23.

Prioritert rekkefølge for oppgradering av bakgården:

Platting

Utemøbler

Grill

Nye blomsterbed

Annet passende utstyr.

For meg er det uvisst om borettslagets formue eller andre finansieringer kan benyttes til å dekke deler av utgiftene, slik at påbegynnelse kan skje før alle midler er innsamlet (snaest etter generalforsamlingen dersom vedtaket godkjennes). Det bes uansett om forslag til forbedringer eller endringer til foreslått vedtak. Vedlagt ligger prisestimat for hvert enkelt tiltak.

Ser frem til å høre deres tilbakemelding.

Vennlig hilsen,

Kristine Jun Grøttland

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å vurdere hvilke tiltak som kan gjøres for å gjøre utearealene mer attraktive og hyggelige. Styret anbefaler å opprette en arbeidsgruppe som ønsker å arbeide med dette, og vil finne finansiering innenfor budsjettrammen som Grøttland foreslår. Tiltakene kan finansieres med midler aksjelaget disponerer.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.



Sak 7

OPAK-rapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er kun til orientering og skal ikke stemmes over. Se vedlagt rapport fra OPAK.

OPAK har levert tilstandsrapport over byggets vinduer. På nåværende tidspunkt er det ikke mulig å stemme over om vinduene skal skiftes ut eller ikke. Det nye styret vil vurdere videre oppfølging av rapporten og komme tilbake til saken.

Styrets innstilling

Styret har engasjert OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport for vinduer og balkongdører. Befaring i et utvalg leiligheter ble gjennomført 27. april 2023 og styret mottok vedlagte tilstandsrapport 8. mai d.å. Styret trenger derfor mer tid til å arbeide med funnene i rapporten og til å vurdere videre tiltak. Styret vil komme tilbake til saken.

Forslag til vedtak

Styret vil komme tilbake til saken.

Vedlegg

2. 4142 rapport fra OPAK.pdf

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Styrets innstilling

Beløpet er uforandret fra i fjor og under gjennomsnittet for Obos-forvaltede selskaper.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Zylla

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Nordseth
- Kristine Jun Grøttland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Andreas Mork Myking



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Otto Watne	Amtmann Meinichs Gate 19 A
Styremedlem	Mats Julian Olsen	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Marianne Zylla	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Varamedlem	Jakob Eide	Amtmann Meinichs Gate 19 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Thygesonsgt. 14

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 30

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Thygesonsgt. 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

"I løpet av året opphørte den kommunale sekkerrenovasjonen fra portrommet, ihht renovasjonsforskriften for Oslo kommune. Dette medførte at sjaktnedkastene nå ikke lenger skal brukes, og at husholdningavfallet heretter skal kastes i beholdere utenfor B-oppgangen. Vi har derfor ikke lenger behov for tømning av avfallsrommene og dermed redusert behov for vaktmestertjenester knyttet til søppelhåndtering. Selskapet har derfor ikke lenger en organisert, betalt og regelmessig vaktmestertjeneste. Nytt styre må kartlegge hvilke behov vi har for ny vaktmestertjeneste og hvordan den best kan organiseres.

Takk til Terje for lang og tro tjeneste for gården!

Vedlagt denne årsrapporten følger med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om å vurdere utskifting av vinduer og balkongdører, en tilstandsrapport utarbeidet av det byggtekniske konsultantselskapet OPAK. Rapporten estimerer en total kostnad for utskifting av alle dører og vinduer på 4,7 millioner kroner. Selskapet har i øyeblikket en gjeld på rett under fire millioner kroner, slik at en full lånefinansiering av et slikt oppgraderingstiltak for gården vil mer enn doble gjelden. Da må det undersøkes om selskapet vil være i stand til å håndtere en slik gjeld, hva det vil koste, og hva det vil ha å si for husleien. Gårdens vinduer og balkongdører er 34 år gamle. I rapporten er førti år angitt som middels levetid for trevinduer, seksti år er lang levetid.

I sammendraget på side 3 i rapporten skriver OPAK følgende:

«Tilstanden varierer mellom de ulike fasadene. Himmelretning, tak-utstikk og annen skjerming påvirker vindu og dørenes tilstand.

Fasaden mot øst er den som var i dårligst forfatning. Vinduene hadde mye råteskader og maling som hadde flaket av. På vest- og nord-fasadene var generelt tilstanden bedre enn fasaden mot øst, de er mer skjermet og mindre belastning. De øverste etasjene hadde allikevel symptomer på avflaking og råteskader som følge av større eksponering av sol og at de er mer værutsatt enn de lavere etasjene.

Det er et stort vedlikeholdsetterslep på hele østfasaden, samt i de øverste etasjene på vest og nordfasaden. OPAKs anbefaling er at disse vinduene byttes. Ved de resterende etasjene på nord og vest –fasaden kan flere av vinduene la seg rehabilitere med overflatebehandling (må vurderes i hvert tilfelle).

Prisestimat for utskifting av alle vindu og dører er beregnet til kr Ca. kr 4 700 000,- inkl. mva.»

OPAK opplyser også at Oslo kommune tilbyr støtteordninger for bl.a. utskifting av vinduer.

Behovet for vindus- og balkongdørutskifting må også vurderes mot behovet for ny varmtvannsbereder og generell opprusting av kjelleren:

- Varmtvannsbereder. Det var i høst en lekkasje fra varmtvannsberederen. Rørleggerfirmaet som stoppet den, anbefalte å skifte hele og hadde flere forslag til modernisering av anlegget. Tilbudet på jobben hadde en kostnadsramme på rundt kr. 200.000,-. Eksisterende bereder er fra 2005.
- Branndører. Det har vært flere innbrudd i kjellerboder de siste årene etter at noen av branndørene har vært brutt opp. Sikkerheten for lagrede eiendeler i bodene er derfor for dårlig, og det kan trenges innbruddssikre branndører.



- Belysning. I vinter måtte ett armatur skrotes og 15 lysstoffrør byttes i A-delen av kjelleren etter en kortslutning i det ene armaturet . Lysstoffrør og armaturer for disse vil etterhvert bli forbudt å tilvirke og omsette, så en utskifting til led-lys kan snart bli nødvendig. Lysstoffrør kan fremdeles skaffes og skiftes fortløpende etter behov, men i følge elektrikerer er det nå slutt på å få skiftet armaturene til dem.

I slutten av oktober i fjor bestilte styret avfallsbeholder og hadde en «minidugnad» for å få fjernet ting som ikke skal være i fellesarealene. Her gjorde Terje og Stein en solid innsats i forkant av minidugnaden, slik at de 6-7 som møtte på minidugnaden på svært kort varsel, fikk ordnet opp i resten ilt av en times innsats. Det var god stemning, - og vi håper at nå som pandemien er over, at vi kan ha flere dugnader og samlingspunkter som kan bidra til økt trivsel i gården. Mange hadde gode idéer til forbedringer i fellesarealene, som ikke nødvendigvis er kostbare. Bl.a skal det lite innsats til for å få bedre løsninger for sykkelparkering.

Av helsemessige årsaker tar styrelederen ikke gjenvalg, og ett styremedlem har allerede flyttet fra gården, så det er stort behov for nye mennesker til å fortsette med å ivareta gårdens ve og vel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 281 640.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 62 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Thygesonsgt. 14.

Lån

AS Thygesonsgt. 14 har lån i DNB. Lånet har en flytende rente på 4,44%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Thygesonsgate 14 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.05.2023 14.40.19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



AS THYGESONSGATE 14
ORG.NR. 934 798 082, KUNDENR. 4142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 327 704	1 327 704	1 328 000	1 328 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 327 704	1 327 704	1 328 000	1 328 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-96 520	-95 806	-100 000	-98 360
Styrehonorar	4	-45 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 938	-7 438	-3 000	-4 900
Forretningsførerhonorar		-79 495	-77 030	-79 000	-87 444
Konsulenthonorar	6	-2 710	-9 656	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-17 178	-18 081	-69 100	-62 500
Forsikringer		-76 044	-72 098	-105 326	-84 000
Kommunale avgifter	8	-214 926	-196 668	-202 707	-244 500
Energi/fyring		-153 144	-114 508	-80 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 680	-178 294	-96 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-56 319	-53 664	-68 300	-68 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-843 954	-863 243	-853 433	-963 304
DRIFTSRESULTAT		483 750	464 461	474 567	364 696
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 440	1 172	0	0
Finanskostnader	11	-113 761	-78 604	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 321	-77 432	0	0
ÅRSRESULTAT		375 429	387 029	474 567	364 696
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		375 429	387 029		



AS THYGESONSGATE 14 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	793 561	793 561
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		793 563	793 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 492	2 991
Andre kortsiktige fordringer	14	82 943	0
Driftskonto OBOS-banken		888 244	551 492
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 363	1 753
Sparekonto OBOS-banken		506 855	502 646
SUM OMLØPSMIDLER		1 483 896	1 058 882
SUM EIENDELER		2 277 459	1 852 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-2 109 199	-2 484 628
SUM EGENKAPITAL		-1 998 199	-2 373 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 873 552	3 965 642
Borettsinnskudd	18	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 073 402	4 165 492
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 653	14 529
Leverandørgjeld		103 735	31 982
Skyldige offentlige avgifter	19	4 440	4 824
Påløpte renter		38 616	465
Påløpte kostnader		19 031	0
Annen kortsiktig gjeld	20	8 781	8 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 256	60 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 277 459	1 852 444



8

AS Thygesonsgt. 14

Pantstillelse	21	10 199 850	10 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i AS Thygesonsgate 14

Hans Otto Watne

Mats Julian Olsen

Marianne Zylla

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 268 160
Forretningslokale	59 544

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 327 704
--------------------------------------	------------------

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-70 250
Påløpte feriepenger	-8 781
Arbeidsgiveravgift	-17 488
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 520

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 938.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 710
SUM KONSULENTHONORAR	-2 710

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 451
Drift/vedlikehold VVS	-4 769
Drift/vedlikehold elektro	-5 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-599
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 178

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 072
Feieavgift	-6 626
Renovasjonsavgift	-66 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 926

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Lyspærer og sikringer	-956
Renhold ved firmaer	-48 288
Andre fremmede tjenester	-471
Andre kontorkostnader	-69
Bank- og kortgebyr	-2 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 319

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 209
SUM FINANSINNTEKTER	5 440

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-113 761
SUM FINANSKOSTNADER	-113 761

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	793 561
SUM BYGNINGER	793 561

Tomten eies av selskapet.

Gnr.224/bnr.30

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Protector AS, Forsikring 2023	82 943
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 943

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 111.000.

fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,19 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 168 626
Nedbetalt tidligere	202 984
Nedbetalt i år	92 090
	-3 873 552
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 873 552

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	-199 850

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 363
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 077
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 440

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 781

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	3 873 552
TOTALT	4 073 402

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	793 561
TOTALT	793 561



Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2012	pipet	Rehabilitering av pipet, pipeløp og ildsteder.
2010 - 2010	Fasaderehabilitering	
2008	Våtromsrehabilitering	Avløpsrørene ble skiftet, lagt nye membraner og ny belysning i alle baderom.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

RAPPORT

Oppdragsgiver: AS THYGESONGGATE 14

08.05.2023

RAPPORT TILSTANDSVURDERING VINDU & BALKONGDØRER



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 2
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 12B av 4B
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
4142 2000 fra @Red.pdf



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Oppdrag	4
Eiendom	4
Opplysninger	4
Funn fra befaringen	5
Tiltak	17
Kostnader	18
Forutsetninger	19
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning	20



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Amtmann Meinichs gt 19A og 19B, 0482 OSLO
Møtested: Amtmann Meinichs gt 19A
Oppdragsgiver: AS THYGESONSGATE 14
Oppdragsleder: Steffen Hegg
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 27.04.23
Oppdragsbeskrivelse: Tilstandsvurdering av vinduer og balkongdører

Egenkontroll Sidemannskontroll Overordnet kontroll
04.05.2023 SH Dato Initialer 08.05.2023 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
AS THYGESONSGATE 14		Marianne Zylla	mzylla17@gmail.com thygesonsgt14@styrerommet.no	X	X X
OPAK AS		Steffen Hegg	steffen.hegg@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Steffen Hegg har gått befarings og har vurdert vindu og balkongdører i Amtmann Meinichs gate 19.

På befarings ble et utvalg vinduer og dører i hver etasje og på hver fasade inspisert. De inspiserte vinduene og dørene er alle fra 1989. Totalt i boligselskapet er det 24 balkong dører, 30 fire-felts vinduer, 83 to-feltsvinduer og 7 to-felts vindu i u-etg (Kjeller)

Tilstanden varierer mellom de ulike fasadene. Himmelretning, tak-utstikk og annen skjerming påvirker vindu og dørenes tilstand.

Fasaden mot øst er den som var i dårligst forfatning. Vinduene hadde mye råteskader og maling som hadde flaket av.

På vest- og nord-fasadene var generelt tilstanden bedre enn fasaden mot øst, de er mer skjermet og mindre belastning. De øverste etasjene hadde allikevel symptomer på avflaking og råteskader som følge av større eksponering av sol og at de er mer værutsatt enn de lavere etasjene.

Det er et stort vedlikeholdsetterslep på hele østfasaden, samt i de øverste etasjene på vest og nord-fasaden. OPAKs anbefaling er at disse vinduene byttes. Ved de resterende etasjene på nord og vest – fasaden kan flere av vinduene la seg rehabiliteres med overflatebehandling (må vurderes i hvert tilfelle).

Prisestimat for utskifting av alle vindu og dører er beregnet til kr Ca. kr 4 700 000,- inkl. mva.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av AS THYGESONGSGATE 14, jamfør bestilling av 18.04.2023

Hensikt

Thygesongst 14 ønsker utført en tilstandsvurdering av vinduer og balkongdører.

Eiendom

Boligaksjeselskap med 30 seksjoner. Bygget er en bygård over fem etasjer, oppført i 1949 – 1950 med saltak og pusset mur fasade. Vindu og balkongdører fra 1989.

Opplysninger



OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	<p>Kartutsnitt av boligselskapets eiendom merket i rødt. Pilen viser himmelretning</p>
	<p>Bildet viser produksjonsåret for vindu og balkongdører. Produksjonsår er i 1989.</p> <p>Samtlige av balkongdører og vindu som ble besiktiget på befarings, er datert til samme årstall, 1989.</p>

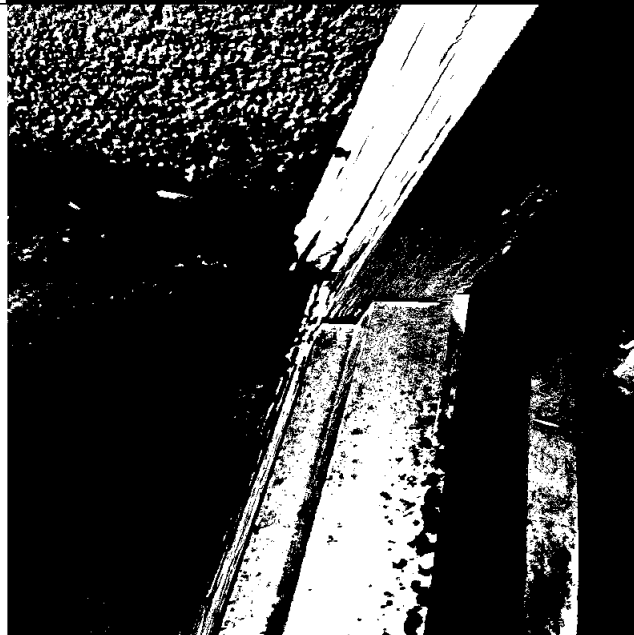
139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Østvendt himmelretning



Bildet viser østvendt fasade.

Bildene under er fra østvendt himmelretning.



5. etasje

Bildet viser vindu med symptomer på kraftig avflaking og råteskader på sidekarmen.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



4.etasje

Bildet viser vindu med vesentlig avflaking og råteskader på bunnrammen.



U.etasje

Bildet viser kjellervindu med råteskader på bunnkarmen.

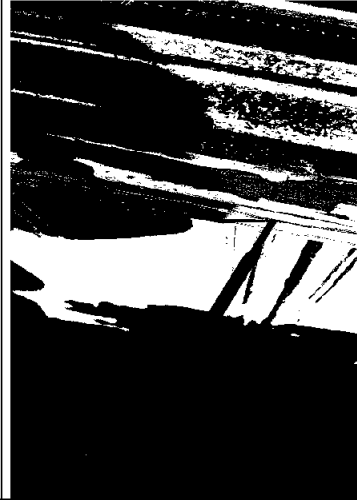
139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



4.etasje
Bildet viser balkongdør med kraftig avflaking og symptomer på råteskader på bunnramme og sideramme.

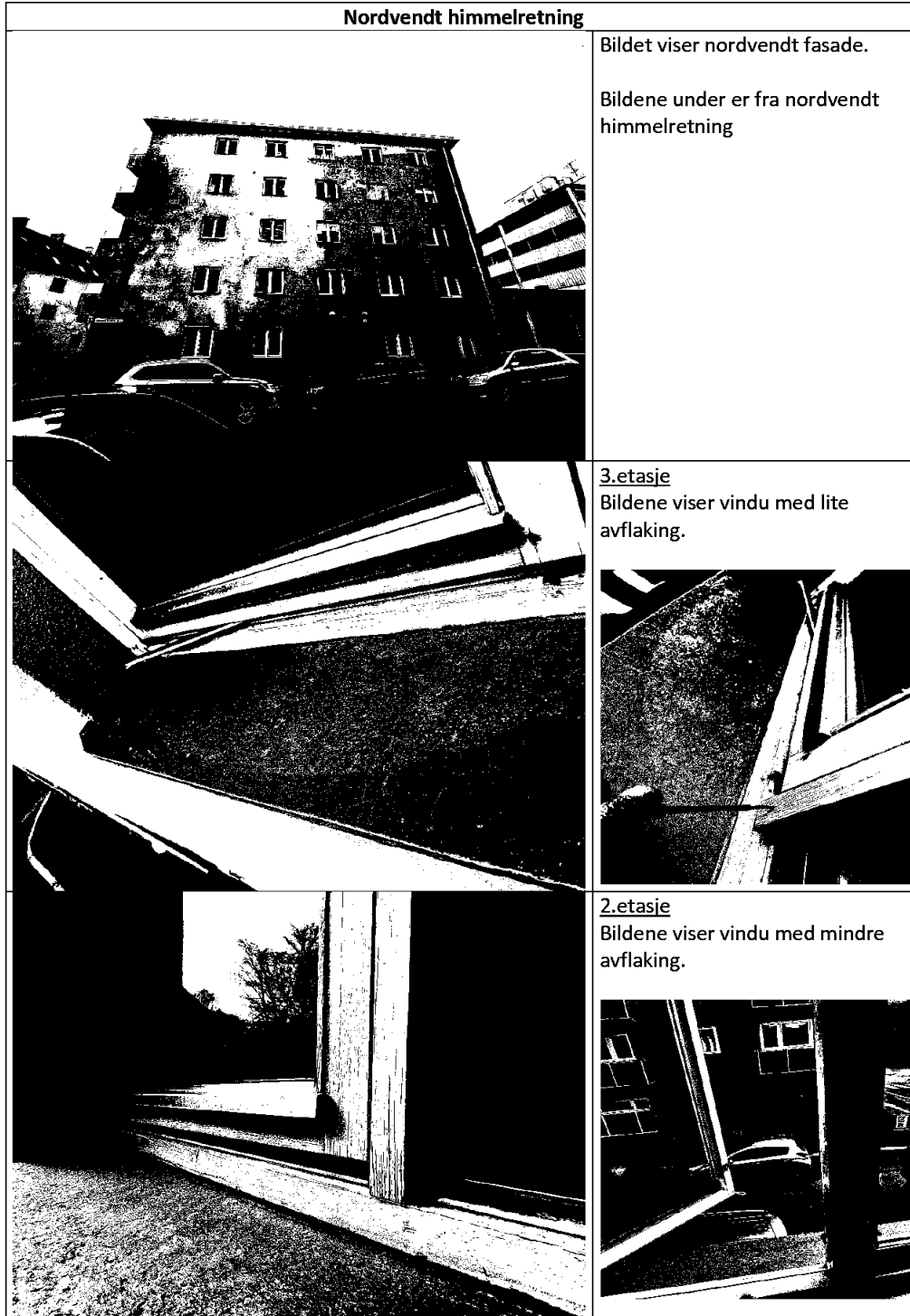


2.etasje
Bildet viser vindu med avflaking og symptomer på råteskader på bunnramme og sidekarm.



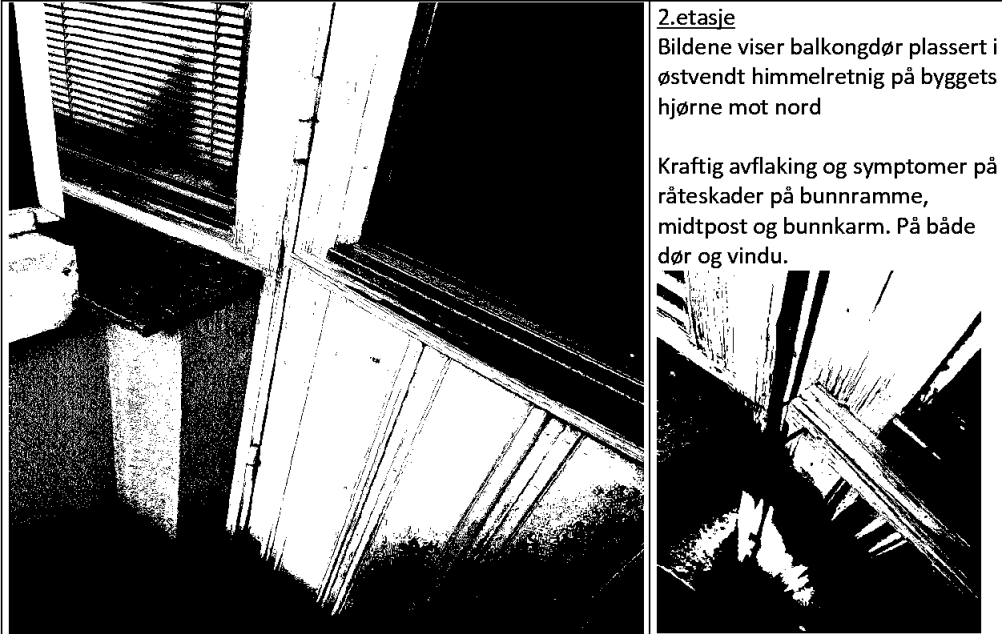


139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

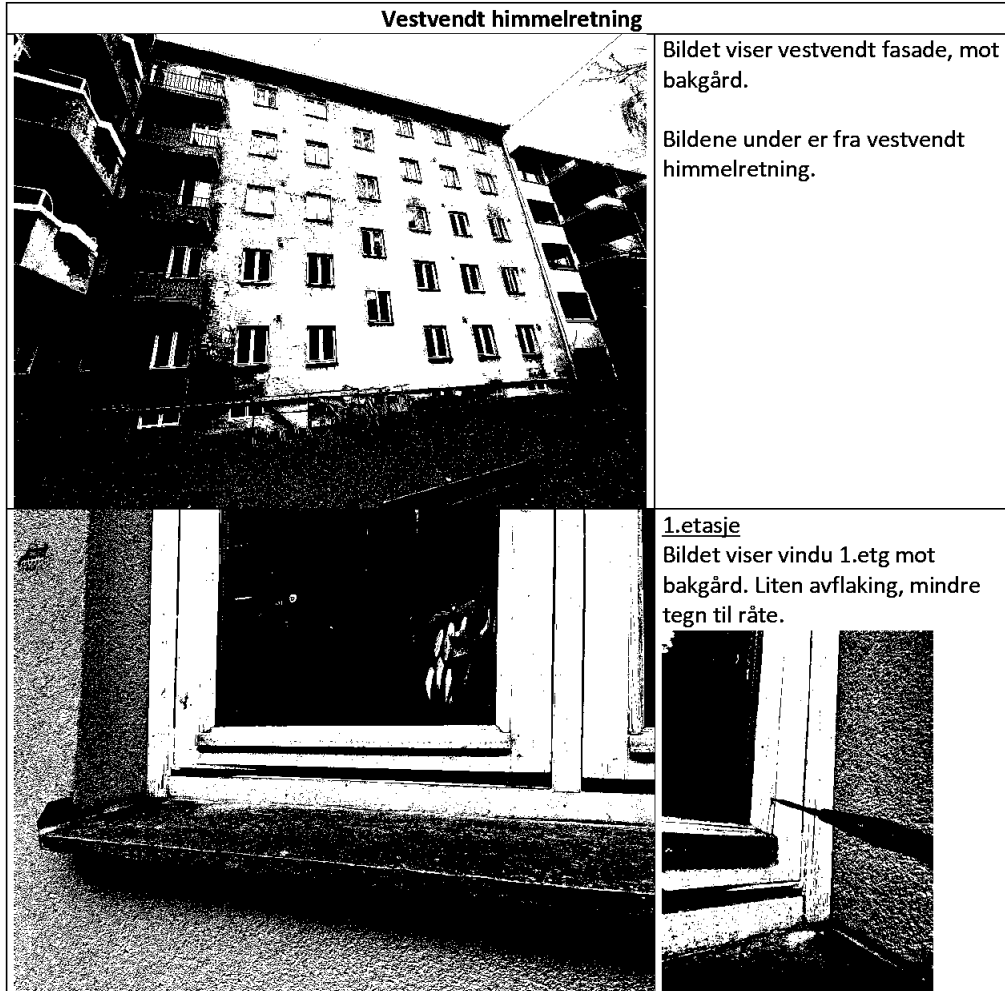




139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B



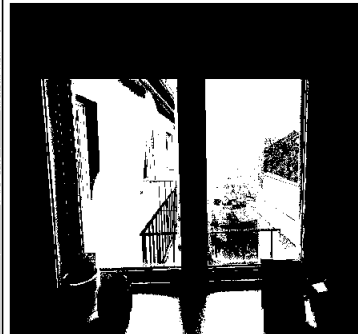
5.etasje

Bildet viser vindu med symptomer på avflaking og råte skader på bunnramme.

Dugg og Kondens



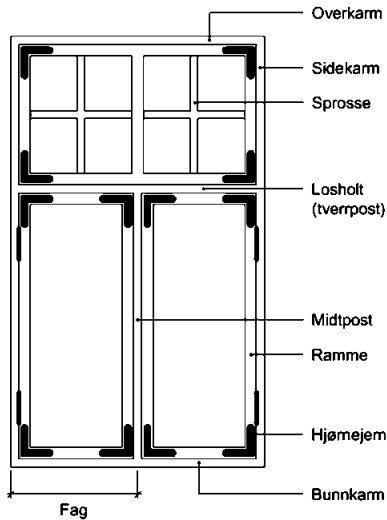
Bildet viser vindu med kondens og vannansamling.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Vurdering/årsak

Utklippet under viser forklaring for de navngitte delene på vinduer.



Figur hentet fra Sintef community byggedetaljblad 733.161 Eldre vinduer. Vindusformer og materialer

Bakgrunnen for vurderingsgrunnlaget er fra Sintef community byggedetaljblad 720.116, som har kategorisert skadesymptomer på trevirke. Eksempler under

Tabell 36

Tilstandsgrader av avflaking/avskalling

TG 1: Mindre eller moderat avvik	TG 2: Vesentlig avvik	TG 3: Stort eller alvorlig avvik
Avflaking		

Figur hentet fra Sintef community byggedetaljblad 720.116 Tilstandsanalyse av utvendig trevirke. Bildekatalog, symptomliste og typiske skadesteder

TG 1: Mindre eller moderat avvik	TG 2: Vesentlig avvik	TG 3: Stort eller alvorlig avvik
Råte i klebringsbord		

Figur hentet fra Sintef community byggedetaljblad 720.116 Tilstandsanalyse av utvendig trevirke. Bildekatalog, symptomliste og typiske skadesteder

139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

«Tabell 4 (utklipp under) foreslår tre alternative intervaller – kort, middels og langt – for vedlikehold eller utskifting av et utvalg bygningsdeler og komponenter i en bygning.

Tabell 4

Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger. Henvisninger gjelder anvisninger i Byggforskeren (sekssifret nummer) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN og femsifret nummer). Tabellen er kodet etter NS 3451.

NB. Begrensninger i bruk av tabellverdiene er gitt i pkt. 02

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Hen- visning
			Korte	Middels	Lange	
234 Vinduer	Vinduer, hengslede	Kontroll og justering. Vinduene justeres og det skiftes tetningslister. Hengsler og lukkemekanismer smøres.	2	4	8	733.301
	Trevindu	Utskifting. Gammelt vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt vindu monteres med nye føringer, sålbenkbeslag, tetning og belistning. Det anbefales å benytte vinduer som er ferdig overflatebehandlet. Bevaringsverdige vinduer repareres.	20	40	60	723.638 733.162
	Stålvinduer/ aluminiumsvinduer	Utskifting. Gammelt vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt vindu monteres med nye føringer, sålbenkbeslag, tetning og belistning.	30	40	50	723.638
234 Vinduer – overflatebehandling	Trevindu, malt	Maling. Løs maling fjernes mekanisk. På kittede vinduer fjernes løst og sprukket kitt. Kittfalsen og bart tre grunnes med grunningsolje. Etter eventuell kitting, flekkmales bart tre. Det påføres to strøk maling. Ved behov behandles også innsiden, se 244 Vinduer – innvendig overflatebehandling.	2	4	6	733.162 733.301
	Trevindu, beiset	Beising. Beis er ikke tilstrekkelig overflatebehandling for vinduer av gran og furu. Maling anbefales.	1	2	3	733.301
	Stålvinduer	Malina. Ramme og karm skræbes.	6	12	16	

Utklipp hentet fra Sintef community byggdetaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler

Sintef community har utarbeidet en levetidsintervall for ulike bygningsdeler, der 40 år er ansett som middels levetid for ett trevindu, og 20 år er en kort levetid.

Vinduene er produsert i 1989 og er i dag 34 år.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Himmelretning og eksponering mot vær og vind har mye si for vinduenes levetid. På befaring ble det registrert mest slitasje på østfasaden, samt de øverste etasjene på de resterende fasadene. En total utskiftning av alle vindu og dører er etter OPAKs vurdering det mest hensiktsmessige med tanke på tilstand og alder.

Alternativt kan alle vinduene på østfasaden og de øverste (4 og 5. etasje) på nord og vestfasaden byttes. De mindre utsatte vinduene kan vedlikeholdes med malingsfjerning og ny maling (hver dør og vindu må vurderes om tilstanden tillater rehabilitering eller de bør byttes). Vinduets levetid vil da kunne forlenges med ca. 10 år, før disse også bør byttes.

Varmeisolasjonsevne

Om det besluttes å skifte alle vinduene vil bl.a. vinduenes varmeisolasjonsevne økes betraktelig, da varmeisolasjonsevnen til vinduer med enkel ramme er dårlig, og vinduene kan være svært trekkfulle. I tillegg oppstår det gjerne store kondensproblemer med vann som renner ned på innsiden av ruta/glasset som lett kan skade bunnrammen. Ved montering av nye vinduer, vil man redusere fare for kondens og minimere trekk.

Ventilasjon

Bygget har i dag en naturlig ventilasjon, som virker ved at kreftene som skaper luftbevegelser er termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalene over taket. Friskluft blir tilført gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen.

Dagens vindu er utstyrt med spalteventiler. Byttes vinduene må de nye vinduene også ha spalteventiler, for å sikre tilstrekkelig luftbevegelse og opprettholde boligens frisklufts ventilasjon.

Ved nye vinduer må en ta hensyn til vindusstørrelsen, glassarealet, sprosseinndelingen, hengslingen og rammedimensjonene i forhold til dagens vinduer. Samt tilrettelegge for rengjøring og enkelt vedlikehold.

139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Sålbenk av skifer

Ved bruk av steinplate som sålbenk bør tetningen mellom sålbenken og vinduskarmen kombineres med et metallbeslag. Løsningen kan imidlertid være utilstrekkelig på slagregnsutsatte steder. Eventuelt om beslag løsningen ikke brukes, må fugetetningen mellom steinplata og vinduet trekkes godt inn under bunnkarmen slik at tetningen får god beskyttelse mot regn og sollys. Der steinplata avsluttes mot smyget, vil fugetetningen bli liggende uten en beskyttende regnskjerm. En slik fugetetning må vedlikeholdes med jevne mellomrom.

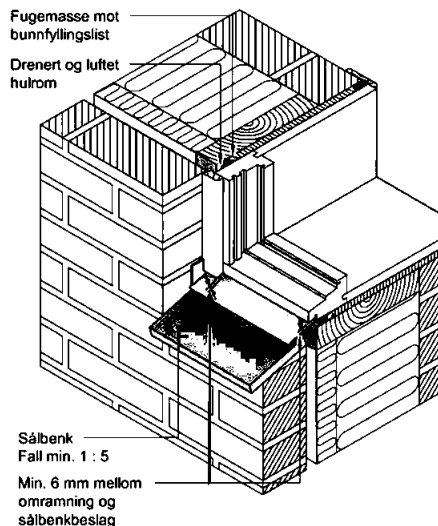


Fig. 75 a

Eksempel på sålbenk av steinmateriale supplert med sålbenkbeslag

523.702 Innsetting av vindu i mur- og betongvegger

Tiltak

Øst-fasaden, 4 og 5 etasje må alle dører og vindu byttes.

Etter OPAKs vurdering er alle dører og vinduene på østfasaden, samt 4 og 5 etasje på vest og nord-fasaden av en tilstand med mye råteskade som ikke lar seg rehabilitere med overflatebehandling. Det er derfor OPAKs vurdering at alle disse vinduene skiftes

Dørene og Vinduene på 1-3 etasje på vest og nord-fasaden var i bedre tilstand. Flere kan la seg vedlikeholde med overflatebehandling (hvert vindu og dør må vurderes for evt. råteskader i hvert tilfelle). Vedlikeholdsarbeidet bør planlegges og igangsettes fortløpende.



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Kostnader

OPAK har utarbeidet et kostnadsestimater, der alle vindu byttes.

Skifte vinduer			
Beskrivelse	Antall	Enhet	Sum
Rigg drift og stillas	RS.	stk	kr 306 080
Nye dører og vinduer	RS.	stk	kr 3 334 000
Uforutsatt	10 %		kr 116 758
Sum inkl.mva			kr 4 697 000

Alternativt om noen av vinduene skal vedlikeholdes er det sannsynligvis mulig å utføre noe av denne jobben med lift. Lift har en ca. pris mellom kr. 15-20 000 pr dag, avhengig av lift størrelse og vekt kapasitet. I tillegg kommer transport og kommunale godkjenninger i tillegg.

Ca. stk. pris for rehabilitering av ulike dører og vindu

Balkong dører	kr 6 000
Fire-felts vinduer	kr 4 000
to-felts vinduer	kr 3 000
kjeller vinduer	kr 2 500



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider og Norsk Prisbok.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.
- Fasadens utvendige mål er målt med finn kart. 31m øst fasaden, 20m Nord fasaden, 20m Vest fasaden, 6,6m Nord-vest fasaden. Ca. 15m etg. høyde. Tilsvare ca. 1164 m² med stillas på fasaden.

For OPAK AS

Steffen Hegg
Byggfaglig spesialrådgiver



139804 Amtmann Meinichs gt 19A og 19B

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvising for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvalitetskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
<ul style="list-style-type: none">720.116 Tilstandsanalyse av utvendig trevirke. Bildekatalog, symptomliste og typiske skadesteder733.162 Utbedring av eldre trevinduer733.161 Eldre vinduer. Vindusformer og materialer700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
<ul style="list-style-type: none">MeterstokkSkrujern

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.
For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken , og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 4142 **Selskapsnavn:** AS Thygesonsgt. 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Zylla og Jakob Eide er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fysisk årsmøte

Generalforsamlinger skal, når ikke spesielle forhold tilsier noe annet, gjennomføres ved fysisk oppmøte. Styret sørger for å legge til rette for diskusjon om innkomne forslag, valg m.v. på egnet digital plattform i perioden før generalforsamlingen, og så langt det er hensiktsmessig; la aksjonærene forhåndsstemme i de aktuelle sakene.

For

Mot

Sak 6 Uteområde

Styrets innstilling vedtas.

For

Mot

Sak 7 OPAK-rapport

Styret vil komme tilbake til saken.

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marianne Zylla

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bård Nordseth

Kristine Jun Grøttland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lars Andreas Mork Myking

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.