



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 694 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TROMSØGATA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 958694652

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		592 463	517 092
Sum inntekter		592 463	517 092
Kostnader			
Lønnskostnad		25 672	24 137
Annen driftskostnad		473 546	370 749
Sum kostnader		499 218	394 886
Driftsresultat		93 245	122 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 163	9 910
Sum finansinntekter		12 163	9 910
Annen finanskostnad		18 239	18 968
Sum finanskostnader		18 239	18 968
Netto finans		-6 076	-9 058
Resultat før skattekostnad		87 169	113 148
Årsresultat		87 169	113 148
Totalresultat		87 169	113 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 169	113 148
Sum overføringer og disponeringer		87 169	113 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 079 707	2 079 707
Sum varige driftsmidler		2 079 707	2 079 707
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 079 707	2 079 707
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 851
Andre fordringer		87 130	84 867
Sum fordringer		87 130	92 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 966	261 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 966	261 564
Sum omløpsmidler		385 096	354 282
SUM EIENDELER		2 464 803	2 433 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		292 463	205 294
Sum opptjent egenkapital		292 463	205 294
Sum egenkapital		293 363	206 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		249 020	319 584
Øvrig langsiktig gjeld		1 897 800	1 897 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 146 820	2 217 384
Sum langsiktig gjeld		2 146 820	2 217 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84	1 693
Leverandørgjeld		13 969	4 566
Annen kortsiktig gjeld		10 567	4 152
Sum kortsiktig gjeld		24 620	10 411
Sum gjeld		2 171 440	2 227 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 464 803	2 433 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446187

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 694 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TROMSØGATA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 958 694 652
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		592 463	517 092
Sum inntekter		592 463	517 092
Kostnader			
Lønnskostnad		25 672	24 137
Annen driftskostnad		473 546	370 749
Sum kostnader		499 218	394 886
Driftsresultat		93 245	122 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 163	9 910
Sum finansinntekter		12 163	9 910
Annen finanskostnad		18 239	18 968
Sum finanskostnader		18 239	18 968
Netto finans		-6 076	-9 058
Resultat før skattekostnad		87 169	113 148
Årsresultat		87 169	113 148
Totalresultat		87 169	113 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 169	113 148
Sum overføringer og disponeringer		87 169	113 148



Organisasjonsnr: 958 694 652
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 079 707	2 079 707
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 079 707	2 079 707
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 851
Andre fordringer		87 130	84 867
Sum fordringer		87 130	92 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 966	261 564
Sum omløpsmidler		385 096	354 282
SUM EIENDELER		2 464 803	2 433 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	292 463	205 294
Sum opptjent egenkapital	292 463	205 294
Sum egenkapital	293 363	206 194
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	249 020	319 584
Øvrig langsiktig gjeld	1 897 800	1 897 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 146 820	2 217 384
Sum langsiktig gjeld	2 146 820	2 217 384
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84	1 693
Leverandørgjeld	13 969	4 566
Annen kortsiktig gjeld	10 567	4 152
Sum kortsiktig gjeld	24 620	10 411
Sum gjeld	2 171 440	2 227 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 464 803	2 433 989



Organisasjonsnr: 958 694 652
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 6460
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 16:00, OBOS sine lokaler i Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Styreverv?

Vi ønsker flere kandidater til vervene til styret. Alle styremedlemmene ble valgt for ett år, og alle plassene til styret er dermed på valg. Interesserte kan ta kontakt med styreleder Trond Enger (908 51 055) for å svare på spørsmål og melde sin interesse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rehabilitering av fasaden
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TROMSØGATA 3



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Trond Enger foreslås som ordstyrer.

Forslag til vedtak

Trond Enger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. Sign revberetning Tromsøgata.pdf
- 2. 6460 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret ble i fjor vedtatt til å være kr 40 000 for inneværende periode. Endelig vedtak fattes av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-



Sak 7

Rehabilitering av fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i fjor bestilt og gjennomført en tilstandsanalyse av fasaden og kjelleren fra Norconsult.

"Norconsult har utført en tilstandsvurdering av fasaden mot gaten i Tromsøgata 3. I tillegg er forholdene i kjelleren vurdert mhp evt. fuktproblemer.

Fasaden er i generell god forfatning. Bygget har pusset og malt teglfasade ut mot gaten. Det ble registrert noe tilsmussing av fasaden, malingsavflassing, løs puss og noe løs og fast bom mot gaten og i portrommet.

Fasaden mot bakgården har ingen skader. Norconsult anbefaler at skadene i vindusomramming i plan 4 over inngangsparti og skadene ved ringeklokken utbedres omgående. Sprekker og riss i fasaden ut mot gaten, spesielt riss i forbindelse med trekninger bør utbedres inn 3-5 år. Når det gjelder evt utskifting av vinduer i frontfasaden bør kan det vurderes nærmere.

I kjelleren anbefales det at avfukter fjernes, og at jordgulv under trapp tildekkes med plast. Det er gjort sopp- og innsektanalyse av trebjelker som har vært utsatt for fuktpåkjenning, og funnene viser at det ikke er behov for kjemiske tiltak, se vedlagt analyserapport fra Mycoteam. Kjellervegger bør stå fritt eksponert for å tillate mest mulig uttørking. Organisk materiale som pappesker, etc. bør ikke lagres direkte på kjellergulvet og motvegger."

Skadene i vindusomramming i plan 4 over inngangsparti og skadene ved ringeklokken har styret utbedret. Anbefalingen som gjelder kjellerområdet planlegger styret å utbedre på vårdugnaden 2025.

I tråd med vurderingene i tilstandsanalysen har styret hentet inn tilbud på rehabilitering av gatefasade og bakgård. I tilbudet er det også inkludert bytte av vindu.

Tilbudet vi har hentet inn er fra Malermester Jens Petter Lunde AS ved Senior Prosjektleder Geir Sørli. Sørli vil være tilstede på generalforsamlingen for å presentere rehabiliteringen og svare på spørsmål.

Tilbudet omfatter hovedsaklig følgende fasaderehabilitering:

"Fasadearealene er tidligere reparert med ulike materialer og overmalt med organisk maling. Dette er materialer som ikke er å anbefale i forhold til underliggende tegl. Overflatene er for harde og diffusjonstette. Dermed oppstår sprekker, riss og sår i fasadearealene der vann trekker inn og ødelegger underliggende puss og tegl.

På gatefasade er det lagt til grunn med kjemisk metode å fjerne eksisterende maling. Deretter repareres skader med hydraulisk kalkmørtel – en svak mørtel tilpasset tegl og det opprinnelige pussunderlaget. Omfanget er vanskelig å vurdere før eksisterende maling er fjernet, derfor legges det til grunn et budsjett basert på et antall timer som reguleres. Intakte murflater beholdes i størst mulig grad der dette er mulig. Etter nødvendige reparasjoner får alle murte flater et fin-trekk med kalkmørtel for å få best mulig ens underlag før ny overmaling. Det legges til grunn silikatmaling eller kalkmaling – eventuelt en kombinasjon der det kan benyttes silikat på sokkeletasje. Silikat er noe mere robust ift. bl.a tagging og vedlikehold/fjerning av tagging.

Etter denne behandlingen vil flatene stå i mange år forutsatt normalt vedlikehold som rengjøring og tetting av riss som vil kunne oppstå ift. grunnforhold.



Bakgård-fasader beholdes som de fremstår. Rengjøres med svak alkalisk såpe og varmt vann, før overmaling etter mindre nødvendige mur-reparasjoner. Overmales med silikonemulsjon.

Alle beslag og renner / nedløp kontrolleres og om nødvendig repareres."

Om vinduene skriver Jens Petter Lunde AS at "Eksisterende vindu er gamle og av generell dårlig kvalitet."

Styrets innstilling

Styret vurderer at både rapporten fra Norconsult og tilbudet fra malermester Jens Petter Lunde AS tilsier at rehabilitering av fasaden er et nødvendig vedlikehold som styret dermed er pålagt å gjennomføre.

Når det gjelder vinduene er styret av den oppfatning at det ikke foreligger et omgående behov for å skifte alle vinduene. Styret anerkjenner at det må kan være besparelser på å skifte vinduene samtidig med fasaderehabiliteringen, men ønsker en aktiv tilslutning fra generalforsamlingen til å gjøre dette allerede i år, da dette vil innebære en betydelig kostnad. (Se vedlagte pristilbud)

Styret foreslår at vedlikeholdet gjennomføres ved et låneopptak heller enn innskudd fra eierene. Styret ønsker dermed en fullmakt til lånefinansiere denne utbedringen av fasaden og eventuelt bytte av vinduer og at generelforsamlingen gir et slikt låneopptak en vikelse av fellesobligasjonene slik at banken får førsteprioritet på lånet.

Forslag til vedtak

Legges frem i møtet

Vedlegg

3. Tromsøgata 3A - Tiltstandsanalyse av fasade og kjeller.pdf
4. Tromsøgata 3.pdf
5. Tromsøgata 3 vindu.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

På årsmøtet i fjor ble styreleder og to styremedlemmer alle valgt for et år av gangen. Alle styrets medlemmer er derfor på valg også i år. Det ble i fjor ikke valgt varamedlemmer eller en valgkomite.

Innstilling

Styret har ingen innstilling i saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder Trond Enger
Styremedlem Peter Solbær
Styremedlem Markus Døring

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Tromsøgata 3

Borettslaget består av 9 andelseiligheter.

Borettslaget Tromsøgata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958694652, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 227 413

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Tromsøgata 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50868753.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Styrets arbeid

--Styret har avholdt 2 styremøter i 2024, og et i 2025.



Styret har driftet fellesareal ute og inne, gjennomført en dugnad høsten 2024 og gjort løpende innkjøp av mindre omfang i forbindelse med dette. Styret er gjort løpende driftsoppgaver gjennom året.

Styret har innhentet en tilstandstandsanalyse for Norconsult (vedlagt) og innhentet anbud fra malermester Jens Petter Lund AS (vedlagt)

ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Tromsøgata 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tromsøgata 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 87 169. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

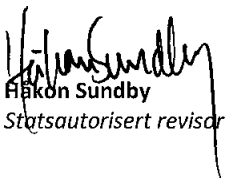
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. mars 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET TROMSØGATA 3 ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		343 871	288 362
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		87 169	113 148
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-70 564	-57 639
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		16 605	55 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		360 476	343 871
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		385 096	354 282
Kortsiktig gjeld		-24 620	-10 411
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		360 476	343 871



**BORETTSLAGET TROMSØGATA 3
ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 463	517 092	588 000	618 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		592 463	517 092	588 000	618 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 172	-2 983	-3 173	-3 000
Styrehonorar	4	-22 500	-21 154	-22 500	-23 000
Revisjonshonorar	5	-10 188	-9 013	-9 827	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 360	-53 598	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-74 239	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-16 242	-13 650	-68 000	-68 000
Forsikringer		-54 543	-50 755	-55 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-103 302	-90 664	-100 000	-115 000
Energi/fyring		-42 180	-39 475	-54 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 867	-80 910	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	9	-31 624	-32 684	-35 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-499 218	-394 886	-494 500	-527 000
DRIFTSRESULTAT		93 245	122 206	93 500	91 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 163	9 910	0	0
Finanskostnader	11	-18 239	-18 968	-17 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 076	-9 058	-17 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		87 169	113 148	76 500	78 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 169	113 148		



BORETTSLAGET TROMSØGATA 3 ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 893 107	1 893 107
Tomt		186 600	186 600
SUM ANLEGGSMIDLER		2 079 707	2 079 707
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	7 851
Forskuddsbetalte kostnader		87 130	84 867
Driftskonto OBOS-banken		133 783	103 108
Sparekonto OBOS-banken		164 183	158 456
SUM OMLØPSMIDLER		385 096	354 282
SUM EIENDELER		2 464 803	2 433 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		292 463	205 294
SUM EGENKAPITAL		293 363	206 194
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	249 020	319 584
Borettsinnskudd	14	1 897 800	1 897 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 146 820	2 217 384
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 567	0
Leverandørgjeld		13 969	4 566
Påløpte renter		84	1 693
Annen kortsiktig gjeld		0	4 152
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 620	10 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 464 803	2 433 989
Pantstillelse	15	2 545 500	2 545 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)



Styret i Borettslaget Tromsøgata 3

Trond Enger

Peter Saxhaug Solnør

Markus Fritz Döring

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	588 420
Eiendomsskatt	4 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	592 463

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 172
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 172

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 22 500.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 188.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
Norconsult AS	-71 239
SUM KONSULENTHONORAR	-74 239

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 079
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 242

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 043
Vann- og avløpsavgift	-60 470
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-36 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-103 302

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Renhold ved firmaer	-26 945
Andre fremmede tjenester	-202
Andre kontorkostnader	-135
Bank- og kortgebyr	-2 143
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 624

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	5 298
Renter bank	6 636
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINTEKTER	12 163

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-18 239
SUM FINANSKOSTNADER	-18 239

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983 1 893 107

SUM BYGNINGER 1 893 107

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.227/bnr.413

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020 -516 688

Nedbetalt tidligere 197 104

Nedbetalt i år 70 564

-249 020

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -249 020

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -1 897 800

SUM BORETTSINNSKUDD -1 897 800

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 897 800

Pantelån 249 020

TOTALT 2 146 820

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 893 107

Tomt 186 600

TOTALT 2 079 707



Notat



Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: **RIByfy01**

Til: Trond Enger
Fra: Norconsult v/ Ingrid Hjermann
Dato: 2024-08-12

► Tromsøgata 3 - Tiltaksvurderinger av fasade og kjeller

1 Sammendrag

Norconsult har utført en tilstandsvurdering av fasaden mot gaten i Tromsøgata 3. I tillegg er forholdene i kjelleren vurdert mhp evt. fuktproblemer.

Fasaden er i generell god forfatning. Bygget har pusset og malt teglfasade ut mot gaten. Det ble registrert noe tilsmussing av fasaden, malingsavflassing, løs puss og noe løs og fast bom mot gaten og i portrommet. Fasaden mot bakgården har ingen skader. Norconsult anbefaler at skadene i vindusomramming i plan 4 over inngangsparti og skadene ved ringeklokken utbedres omgående. Sprekker og riss i fasaden ut mot gaten, spesielt riss i forbindelse med trekninger bør utbedres inn 3-5 år. Når det gjelder evt utskifting av vinduer i frontfasaden bør kan det vurderes nærmere.

I kjelleren anbefales det at avfukter fjernes, og at jordgulv under trapp tildekkes med plast. Det er gjort sopp- og innsektanalyse av trebjelker som har vært utsatt for fuktpåkjønning, og funnene viser at det ikke er behov for kjemiske tiltak, se vedlagt analyserapport fra Mycoteam. Kjellervegger bør stå fritt eksponert for å tillate mest mulig uttørking. Organisk materiale som pappesker, etc. bør ikke lagres direkte på kjellergulvet og mot vegger.

2 Bakgrunn

Det er gjennomført en tilstandsvurdering av fasaden mot gaten og kjelleren i Tromsøgata 3, se Figur 1.



Figur 1: Fasaden mot gata til Tromsøgata 3.

Bygget er fra 1890, og er oppført på Gul liste. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.



Notat



Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIByfy01

3 Mottatt underlag

Følgende dokumentasjon er mottatt:

- Tilbud om Analyse- og Tilstandsrapport Fukt, Innemiljø og Muggsopp - kjeller og kjellerkonstruksjon, datert 2018-10-15.
- Vedlikeholdsplan Tromsøgata 3, datert 2021-03-24

I vedlikeholdsplanen av 2021 er det bl.a. beskrevet tiltak knyttet til fukt- og murskader i kjeller, da borettslaget opplever høy fuktighet i kjelleren, særlig sommerstid.

Det er beskrevet skader i teglvegger i kjelleren flere steder. For å redusere fukttilførselen i kjeller ble det anbefalt å installere avfukteranlegg med varmluftsdistribusjon til kjelleres ulike rom. I forbindelse med installering av avfukter, ble det anbefalt at tilluftsventiler i yttervegger ble stengt av (disse er i dag gjennomopprettet).

I vedlikeholdsplanen ble det ikke rapportert om skader eller tiltak på fasaden.

4 Befaring

Det ble foretatt befaring den 17.juni 2024. På befaringen deltok Trond Enger fra Borettslaget Tromsøgata 3, Ingrid Hjemmann og Morten Lian fra Norconsult Norge AS. Alle registreringer er utført fra bakkenivå.

5 Konstruksjon

Det er antatt at fasaden til bygget er murt i massivtegl, da det var vanlig at yttervegger ble murt massive fram til rundt 1890. Etter 1890 ble det mer vanlig å erstatte massivmur med hulmur. Bygget har en puss og malt med en organisk maling. Basert på byggeåret er det trolig benyttet en puss med kalkrik mørtel. Det ble gjort tiltak på fasaden i 2008, og yttervegger mot bakgården ble drenert i ca. 2010. Det er ikke opplyst hvilke tiltak som ble utført på fasaden i 2008.

Kjelleren i bygget er fra byggeåret. Kjellergulvet består av et nyere betonggulv i flere nivåer og jordgulv under trapp. Ifølge vedlikeholdsplanen er det antatt at nytt betonggulv i kjeller er etablert de siste 10-20 årene med kapillærbrytende sjikt. Innvendige kjellerveggene er bygd opp av tegl og utvendige vegger er sannsynligvis naturstein. Det var opprinnelig tre stk. tilluftsventiler i yttervegger og avkast via luftepiper. Tilluftsventilene har tidligere blitt tettet igjen, men er nå gjenopprettet. Iht. vedlikeholdsplanen fra 2021 er det installert avfukter i kjelleren som står permanent på, men det er ikke installert flere varmekilder enn varmtvannstanker i berederrom.

Vinduene er byttet i 1980, og U-verdien er anslått til å være omtrent 2,6-2,8 W/(m²K).

6 Registreringer

I det følgende er registrerte skader beskrevet for fasader og kjeller.

6.1 Fasader

Oppsummering av registreringene som er vist på bildene under er som følger:

- Riss i trekningen under vinduer, spesielt i 1. etasje
- Rennstriper og tilsmussing i trekninger under vinduer
- Riss, løst puss og malingsavskalling på frontfasaden
- Riss og løs puss i omramming rundt vindu over inngangsparti i plan 4
- Løs puss og riss i fasaden i portrom
- Ris og løs puss ved ringeklokke i frontfasaden



Notat



Oppdragsgiver: **Borettslaget Trømsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIBfy01

I bakgården er det ikke registrert noen skader.

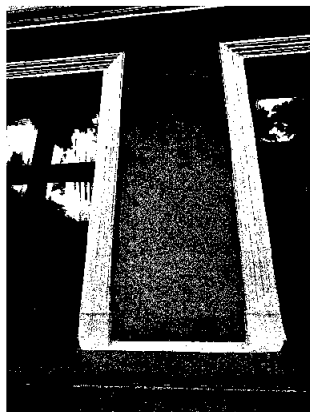


Foto 1: Rennstriper og tilsmussing på frontfasaden.



Foto 2: Riss i trekninger under vindu.

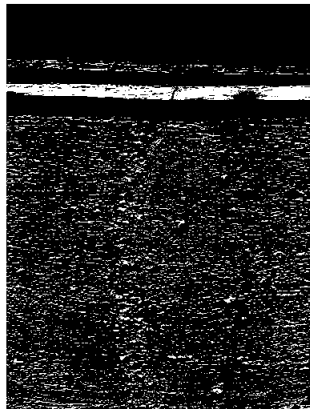


Foto 3: Riss i frontfasaden.

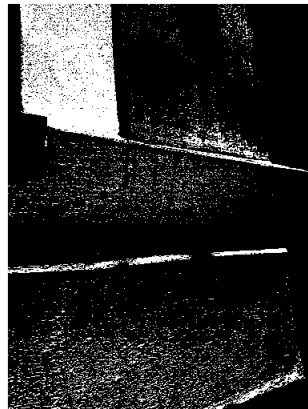


Foto 4: Rennstriper på trekninger.



Notat

Oppdragsgiver: Borettslaget Tromsøgata 3
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIByfy01



Foto 5: Løs puss (bom) og pussavskalling.



Foto 6: Løs puss (bom) og pussavskalling ved sokkel.



Foto 7: Løs puss i vindusomramming, plan 4.



Foto 8: Inngangsparti til portrom.

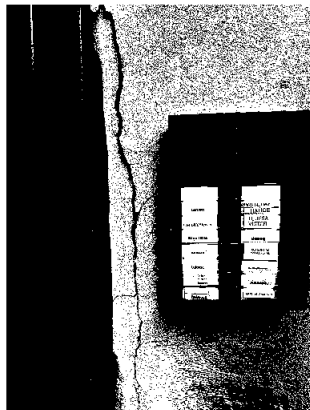


Foto 9: Riss i fasaden ved ringeklokke.



Foto 10: Løs puss (bom) ved ringeklokke.

Notat

Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIByfy01



Foto 11: Løs puss og malingsavskalling i fasaden ved ringeklokke.

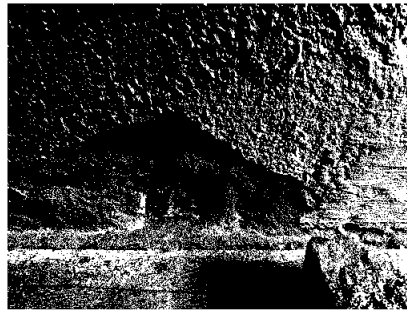


Foto 12: Løs puss i portrommet.



Foto 13: Løs puss i portrommet.

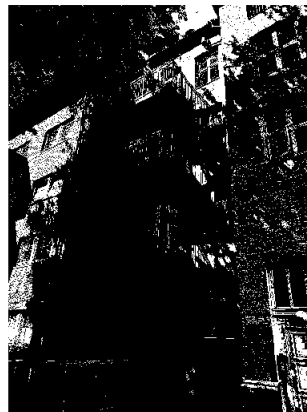


Foto 14: Oversiktsbilde av fasaden i bakgården.



Foto 15: Løs puss i portrommet.



Foto 16: Riss i fasaden i portrommet.



Notat

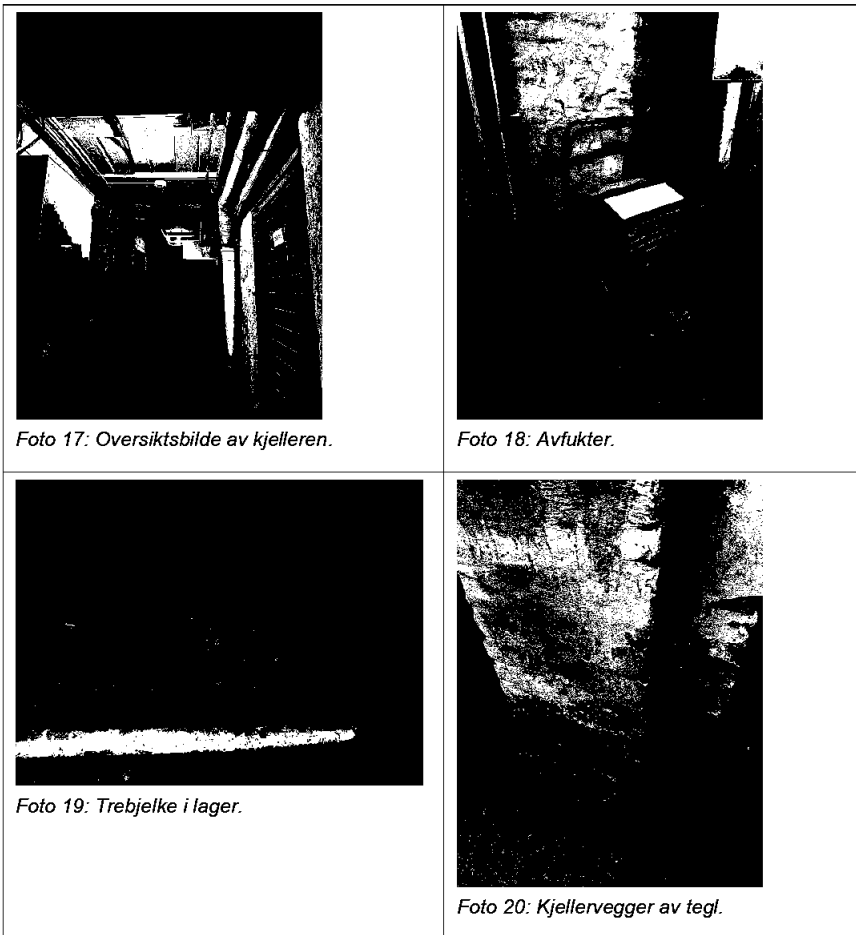


Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: **52404360** Dokumentnr.: **RIByfy01**

6.2 Kjeller

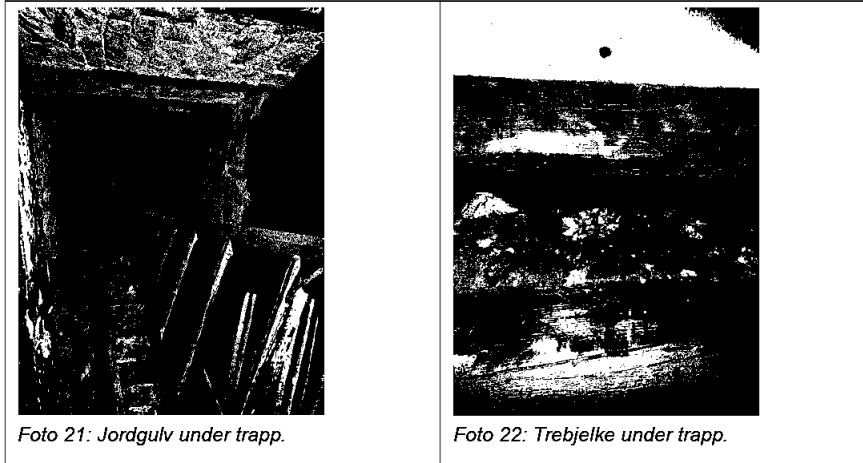
Oppsummering av registreringene som er vist på bildene under er som følger:

- Råte i bjelke under trappa
- Råte i bjelken ved vasken i laget
- Misfarging, malingsavskalling og kapillært fukttoppsug i kjellervegger



Notat

Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIByfy01



6.3 Vinduer

Tiltak på vinduene er ikke vurdert i denne rapporten, ettersom det ikke må gjøres umiddelbart. Utskifting av vinduene eller innsetting av varevindu må vurderes nærmere senere.

7 Vurderinger og utbedringsforslag

7.1 Fasader

Ut mot gate

Byggeåret tilsier at det fasaden opprinnelig ble murt med kalkmørtel. Løs puss (bom) kan være forårsaket av at det i ettertid er brukt en for sterk mørtel på svakt underlag. Skaden kan utbedres ved å hogge eller skjærer bort løs puss rundt sprekken, rengjør overflaten og påfører ny grunning og puss. Puss som benyttes må være tilsvarende eksisterende puss eller svakere. Det anbefales å benytte en fabrikkframstilt spesialmørtel egnet til eksisterende puss. Riss i fasaden kan evt. utbedres ved å fylle rissene med "grunningsprodukter" slemmes over rissene og "villstrykes". Valg av metode for tetting av riss og sprekker må gjøres av en muremester med god kompetanse på puss og maling. Mindre riss og sprekker i form av tynne riss kan sees på byggets frontfasade og i portrommet (bilde 3, 4 og 16). Dersom sprekken og rissene kun ligger i overflatebehandlingen kan skadene overmales. Det bør benyttes mineralske malingstyper (silikat-, sement- eller kalksmentmaling) som er dampåpne, og som er tilpasset pussene. Vi anser det som ikke nødvendig å gjøre utbedringene umiddelbart, men det bør gjøres innen en 3-5 års periode.

Løs puss og bom ved inngangspartiet skyldes sannsynligvis innfestingen av ringeklokken (bilde 8-11). Videre er en større skade i pusslaget i vindusomrammingen i plan 4 (vindu til høyre i fasaden) (bilde 7). Disse skadene er mer omfattende, og det er fare for at løse deler faller ned fra vindu i plan 4. Av den grunn anbefaler vi at disse to skadene utbedres med en gang.

Rennestriper og smuss på trekninger under vindu er estetisk skjæmmende (bilde 1 og 4). Årsaken kan være manglende rengjøring, forurensning i omgivelsene og det ytre miljøet. Tilsussing kan bryte ned malingen, og bør derfor fjernes ved å rengjøre fasaden. Vi anbefaler at fasaden rengjøres jevnlig slik at det blir lettere å fjerne fasadesmuss med skånsomme rengjøringsmidler.



Notat



Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: 52404360 Dokumentnr.: RIByfy01

Bakgård og portrom

I portrom er det oppdaget skader ved sokkel i form av pussavskalling og bom og riss (bilde 12-16). Dette skyldes sannsynligvis fukttoppsug og frostsprenging. Reparasjon gjøres etter samme prinsipper som over. Vi anbefaler det dette gjøres i løpet av en 3-5 års periode.

7.2 Kjeller

Avfukter i kjelleren kan fjernes, da denne antagelig ikke bidrar til å redusere fuktbelastningen. Det ble opplyst på befaring at denne aldri blir tømt for vann, hvor vi da stilte spørsmål om den i det hele tatt fungerte. Avfukter er kun hensiktsmessig hvis kjelleren ikke har tilluftsventiler og blir etablert sammen med en oppvarmingskilde i kjelleren. Tilluftsventilene i ytterveggene er gjenopprettet og kjelleren har ikke ytterligere oppvarming enn en varmtvannsbereder. Vår anbefaling er å fjerne avfukteren, samtidig som fuktforholdene i kjelleren blir regelmessig vurdert. Dette kan gjøres visuelt samt det kan monteres f.eks tre målere som måler relativ fuktighet i kjelleren. Dersom forholdene bli verre settes det inn i en avfukter.

Mycoteam har gjort en sopp- og insektsanalyse av prøver tatt fra trebjelker i lager og under trapp. Se vedlagt rapport. Prøveresultatet viser funn av gråråte og stripet borebille. Gråråte utbedres uten kjemikalier og det er ikke risiko for at stripet borebille sprer seg i tørt treverk. Dersom fuktforholdene i kjelleren kontrolleres, er det ikke risiko for videreutvikling. Vi anbefaler at å dekke jordgulvet under trapp med plast, slik at fuktavdampning begrenses. Soppskadene på bjelke i lager skyldes trolig fukttilførsel/lekkasje fra vasken, og er ikke nødvendig å utbedre da fuktkilden er fjernet.

Det er tidligere vært rapportert om muggsoppvekst på gjenstander lagret mot ytterveggen i kjelleren. Vi anbefaler at det ikke oppbevares i pappesker direkte på kjellergulvet, pga risiko for skader som følge av fukt og luft. Det bør i stedet benyttes plastbokser el. (ikke organisk materiale).

Det er oppdaget fuktskader på kjellerveggene i form av malingsavflassing, misfarging og saltutslag. Dette skyldes trolig kapillært fukttoppsug fra grunnen. Da det ikke er organisk materiale i konstruksjonen, representerer ikke dette en direkte risiko for skader eller nedbrytning. Ytterveggene bør stå eksponert og bør ikke tildekkes av gjenstander eller males, slik at fukten har gode muligheter til å tørke ut. Saltutslag kan fjernes ved børsting med en stiv kost.

7.3 Vinduer

En vurdering av tilstanden til vinduene er ikke en del av oppdraget. Som avtalt på befaring, er det inkludert en overordnet vurdering av vinduene og tiltak som kan gjøres etter hvert.

Borettslaget har vurdert å bytte eksisterende vinduer fra 1980. Disse vinduene har 2-lags glass, og det er anslått at U-verdi er omtrent 2,6-2,8 W/(m²K). Dagens isolerruter er normalt 3-lags glass med bedre U-verdi (isoleringssevne), og en utskifting av vinduene vil være positivt mtp. varmetap, kaldras, tetthet og lysgjennomgang.

Vi anbefaler at en vurdering av tiltak for vinduene gjøres i løpet av en periode på 5 år. Vinduene kan eksempelvis byttes eller det kan monteres varevindu. Vinduene trenger en overflatebehandling innen 3-5 år.

Ettersom fasaden har vernestatus og bygget står oppført på Gul liste, er fasadeendringer søknadspliktige. I følge plan- og bygningsloven skal kommunen «se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre, så vidt mulig blir bevart». Ved utskifting av eksisterende vinduer vil vinduer med utseende som er mest mulig like de gamle, være det beste. Det gjelder også åpne-/lukkefunksjonen. Vindusomramningen bør beholdes eller gis mest mulig samme utforming som tidligere.



Notat

Oppdragsgiver: **Borettslaget Tromsøgata 3**
Oppdragsnr.: **52404360** Dokumentnr.: **RIByfy01**



J01	2024-08-12	Tiltaksvurderinger	Ingrid Hjermann	Morten Lian	Ingrid Hjermann
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Analysereport

**Tromsøgata 3
0565 Oslo**

PRØVESTEDSADRESSE

202406251

PROSJEKTNUMMER

Sopp- og insektanalyse

EMNE

Maria Nunez

RAPPORTANSVARLIG

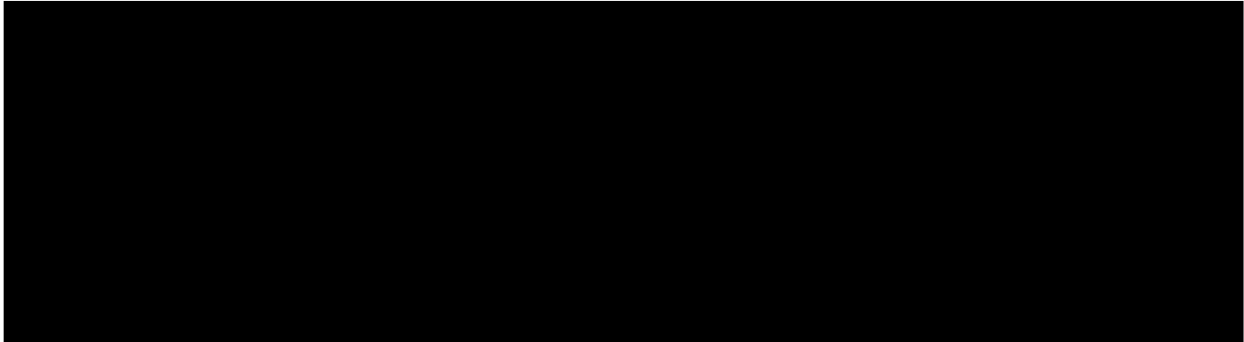
27.06.2024

RAPPORTDATO

DERES REF.

Morten Lian

OPPDRAAGSIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAAGSIVER **Norconsult AS**

ANSVARLIG PRØVETAKER **Morten Lian**

RAPPORT UTARBEIDET AV **Maria Nunez**
seniorrådgiver

TELEFON **+47 46423235**

EPOST **mnu@mycoteam.no**

VEDLEGG **Faktablad om stripet borebille**

KOPI -

RAPPORT GODKJENT AV **Petter Lilleengen**
rådgiver



Tromsøgata 3 B (202406251)

Side 2 av 4

1. Innledning

Mycoteam har mottatt to prøver (foto 1 og 2). Vi har foretatt analyse for undersøkelse av sopp- og insektskader.

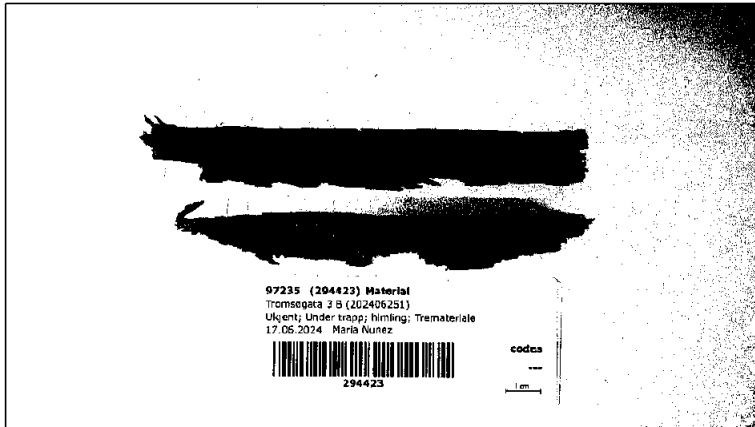


Foto 1. Prøve 294423. Tremateriale, under trapp, himling.

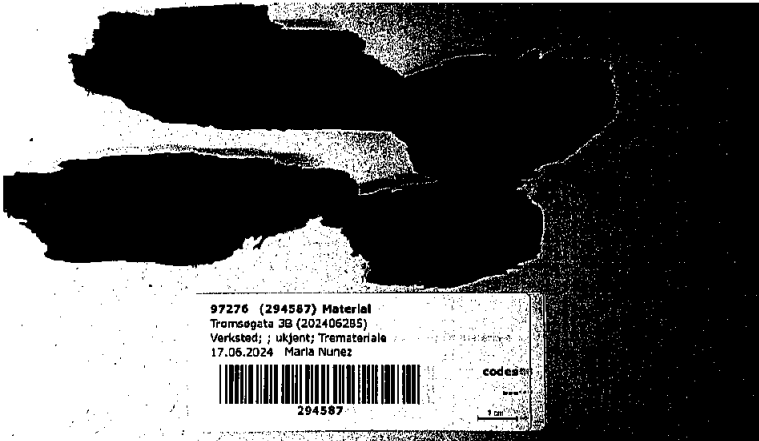


Foto 2. Prøve 294587. Tremateriale, verksted/varmtvannsbereder.

Informasjon fra oppdragsgiver

- Bygård fra 1890.
- Råteskade under trapp og på verksted/varmtvannsbereder.



2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 17.06.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (294423:423595)	Under trapp, himling	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)
2 (294587:423844)	Verksted/varmtvannsberedere	Tremateriale	Grååte Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)

Grååte er en betegnelse på vednedbryting forårsaket av enkelte arter av muggsopp og andre mikrosopp. Skadene oppstår som følge av at trematerialer har vært utsatt for høy fuktighet/vært meget fuktige over lengre tid. Soppene som forårsaker denne typen råte tilhører en annen soppgruppe og er ofte mindre aggressive vednedbrytere enn de vi normalt omtaler som råtesopp (f.eks. tømmer-sopp og kjellersopp). Veden brytes ned, «mørner», slites lett i stykker og får en karakteristisk grå farge.

Stripet borebille (*Anobium punctatum*) er 3-4 mm store, brune biller. Larvene er små og de ser ut som et lite, krumt og gulhvitt riskorn. Fordi de lever inne i treverket, ser man dem imidlertid nesten aldri. Utviklingstiden for larvene fram til voksen bille påvirkes av fysiske forhold, særlig relativ luftfuktighet, temperatur og næringsinnholdet i treverket. Man regner med at larvene trenger 2-3 år for å bli ferdig utviklet til en voksen bille. Larvene bruker materialer av bar- og løvtrær til næring. Fordi larvene trenger en vedvarende høy relativ luftfuktighet (>65% RF) er det særlig fuktige og kjølige deler av bygninger som blir angrepet. Hvor stor tettheten er av hull og økningen i antall hull over et gitt tidsrom, kan gi et begrep om aktivitet og utviklingsforhold. Skadegraden avklares med en fysisk kontroll av hvor mye svekket treverk det er i konstruksjonene. Mulighetene for videreutvikling er avhengig av særlig fuktforholdene på stedet. Bekjempelse med insektgift frarådes generelt sett ved angrep av stripet borebille. Vi viser for øvrig til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av billen.

3. Vurdering

Det er funnet skader av stripet borebille i begge prøver, i tillegg til grååteskader i prøve 2.

Grååteskader utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesopp-skadete materialer som har mistet bæreevnen skiftes ut lokalt. Mindre omfattende skader kan renhugges.

Det er ikke fare for at stripet borebille etableres i tørt treverk. Kan man kontrollere den relative luftfuktigheten, vil derfor nye angrep unngås og etablerte angrep dø ut av seg selv. Det er da verken nødvendig eller hensiktsmessig å benytte noen form for insektdrepende kjemikalier.

Vi kjenner ikke til detaljer vedrørende skadebildet, men vi antar det er snakk om et eldre angrep som nå er dødd ut, spesielt på prøve 2.

Hvis det er et pågående angrep av stripet borebille, vil avklaring av fuktkilde og hvilke tiltak som er nødvendige for å redusere fuktbelastningen være meget viktig. Hvis det lokalt er så store svekkelser at bæringen i materialene er svekket, må dette treverket enten skiftes ut eller forsterkes.



Tromsøgata 3 B (202406251)

Side 4 av 4

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål til denne rapporten eller ønske om ytterligere bistand.



Tromsøgata 3

12.12.2024 10:09

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetspris	Total	Ann
Stillas gatefasade og bakgårdsfasade, inkl. 90dg leie	RS			kr 269 360	
Stillasleie utover 90 dager	RS	30	kr 587	kr 17 610	Avsatt - justeres
Materialheis gatefasade	RS			kr 35 000	
Gatefasade - kjemisk rens av eksisterende maling	RS			kr 86 625	
Rigg&drift kjemisk rens. Avfallsbehandling, tildekking	RS			kr 16 000	
Bakgård - høytrykksrengjøring. Såpe og varmt vann under trykk	RS			kr 10 200	
Murer - reparasjon på alle eksisterende flater. Gatefasade og bakgård.					
Materilatillegg - hydraulisk kalkmørtel	time/matr	300	kr 725	kr 217 500	Timer reguleres
Materialer	RS			kr 25 000	Budsjett reguleres
Murer - gatefasade, finpuss over alle eksisterende murflater kjemisk rens og murrep. for å få best mulig underlag for overmaling	m2	225	kr 725	kr 163 125	Keim Universal e.l.
Rigg&drift murarbeide	RS			kr 26 550	Inkl. avfallsbehandling mur
Maler - gatefasade	m2	225	kr 480	kr 108 000	Kalkmaling eller silikat
Maler - bakgårdsfasade		255	kr 410	kr 104 550	Silikonemulsjon
Maler - balkongrekkverk	stk	6	kr 6 500	kr 39 000	PowerCoat
Malet - Trapperomsvindu. Lukket stiling				kr 8 700	
Maler - leilighetsvindu. Lukket stiling	RS		kr 48 000		Alternativ uten vindusbytte
Maler - kjellervindu. Lukket stiling	RS		kr 8 000		Alternativ uten vindusbytte
Maler - hovedport	RS			kr 4 900	PowerCoat
Brakke / toalett	RS			kr 18 000	
Gateleie Oslo Kommune for brakke / toalett / riggplass. Justeres for leietid	Budsjett			kr 25 000	Regulers
HMS, sikring, transport, avfallshåndtering, prosjektadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de og remontering, opprydding, søknad	RS			kr 20 000	

Pristilbudet er basert på materialer og arbeidsmetode utefra bygningens vernestatus.

Total eks mva kr 1 195 120
mva kr 298 780
Total inkl. mva kr 1 493 900

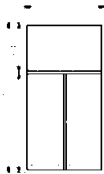
Bytte av vindu	Enhet	Mengde	Enhetspris	Total	Ann
Vindu - leilighet - 4 ram 1100X2040. Mot Tromsøgata	stk	27	kr 30 971	kr 836 217	Bykle. Antikvariske vindu
Vindu - leilighet - 4 ram 1090X2090. Mot bakgård		14	kr 31 047	kr 434 658	Bykle. Antikvariske vindu
Vindu - kjeller - 1 ram 890x690. Mot bakgård	stk	4	kr 8 605	kr 34 420	
Bytte av inngangsdør / tak over dør. Montering timebasert.	stk	1		kr -	Etter nærmere avtale eng. utførelse etc.
Frakt	RS			kr 24 600	
Oppbevaringscontainer	Budsjett			kr 10 000	Reguleres
Rigg&drift vindu. Prosjektadm. varsling etc.	RS			kr 15 000	
Parkering - gateleie Oslo Kommune	Budsjett			kr 20 000	

Pris inkluderer;
 Riving og transport / deponering av eksisterende vindu inkl. avfallskostnader.
 Levering og ferdig montering av nye vindu inkl. listverk og utføring.

Total eks mva kr 1 374 895
mva kr 343 724
Total inkl. mva kr 1 718 619



Vedlegg 5 til sak 7. Rehabilitering av fasaden

Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall
	1	3-rams kitt vindu.	12
		B x H x T 1030 x 1930 x 92	
		V1	
		Karm med notspor	Malt forskjellig farge utv/innv.
		Ramtre	Malt forskjellig farge utv/innv.
		Hengsling	Sidehengslet ut nede Toppengslet ut oppe
		Info	Barnesikring i nedre rammer Fargen på kittfug kan avvike fra vinduets farge Våre standard profiler og dimensjoner!
		Barnesikring 21230H	1 stk
		Barnesikring 21230V	1 stk
		Stormkrok 150mm RST	3 stk
	21626 Hjørnejern	Malt fabrikk 12 stk	
	Uten forborring for karmskruer	1 stk	
	Hasper.lpa 21390ELZ	6 stk	
	Hengsler lpa 11178H Galv Oslo topp	Malt fabrikk 3 stk	
	Hengsler lpa 11178V Galv Oslo topp	Malt fabrikk 3 stk	
	Lim og fug	RAL 2 stk	
	Glass 4-18A-4lowE 1,0	Glass firkant 3 stk	
	Malt 1F utv/1F innv.	Utv. NCS/Innv. NCS S0502Y 1 mm	
	Uttrekt bunn karm	Furu 1 stk	
	Uttrekt losholt	Furu 1 stk	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 6460 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.