



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		431 280	
Sum inntekter		431 280	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		564 536	
Sum kostnader		564 536	0
Driftsresultat		-133 256	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 483	
Sum finansinntekter		1 483	0
Annen finanskostnad		23 301	
Sum finanskostnader		23 301	0
Netto finans		-21 818	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-155 074	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-155 074	0
Årsresultat		-155 074	0
Totalresultat		-155 074	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 074	
Sum overføringer og disponeringer		-155 074	



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		4 541 995	
Sum varige driftsmidler		4 541 995	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 541 995	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 675	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 675	
Sum omløpsmidler		349 710	0
SUM EIENDELER		4 891 705	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	0
Sum innskutt egenkapital		4 500	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 093 935	
Sum opptjent egenkapital		3 093 935	
Sum egenkapital		3 098 435	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		806 830	
Øvrig langsiktig gjeld		979 214	
Sum annen langsiktig gjeld		1 786 044	0
Sum langsiktig gjeld		1 786 044	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199	
Annen kortsiktig gjeld		7 027	
Sum kortsiktig gjeld		7 226	0
Sum gjeld		1 793 270	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 891 705	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491573

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		431 280	
Sum inntekter		431 280	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		564 536	
Sum kostnader		564 536	0
Driftsresultat		-133 256	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 483	
Sum finansinntekter		1 483	0
Annen finanskostnad		23 301	
Sum finanskostnader		23 301	0
Netto finans		-21 818	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-155 074	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-155 074	0
Årsresultat		-155 074	0
Totalresultat		-155 074	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 074	
Sum overføringer og disponeringer		-155 074	



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

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			
Sum varige driftsmidler		4 541 995	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 541 995	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 675	
Sum omløpsmidler		349 710	0
SUM EIENDELER		4 891 705	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	0
Sum innskutt egenkapital		4 500	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 093 935	



Sum opptjent egenkapital	3 093 935	
Sum egenkapital	3 098 435	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	806 830	
Øvrig langsiktig gjeld	979 214	
Sum annen langsiktig gjeld	1 786 044	0
Sum langsiktig gjeld	1 786 044	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	199	
Annen kortsiktig gjeld	7 027	
Sum kortsiktig gjeld	7 226	0
Sum gjeld	1 793 270	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 891 705	0



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

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 2023

1137 Borettslaget Paulus Plass 5





Til andelseierne i Borettslaget Paulus Plass 5

Velkommen til årsmøte, mandag 27. mars 2023 kl. 18.30 i 2 etasje til venstre (hos Christian og Frida)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Paulus Plass 5 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Paulus Plass 5
avholdes mandag 27. mars 2023 kl. 18.30 annen etasje tv (Christian og Frida)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret- Dette vedtas i boligselskap 1136 Sameiet Paulus Plass

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av bedre internett og tv-løsning
- B) Tilstandsrapport og vedlikeholdelsesplan
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 07.03.2023
Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh/s/ Ida De Rosa/s/ Hanne Hognestad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Pagh	Paulus Plass 5
Styremedlem	Ida De Rosa	Paulus' Plass 5
Styremedlem	Hanne Hognestad	Paulus Plass 5
Varamedlem	Ingjerd Legreid Ødemark	Paulus' Plass 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1517240. 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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Paulus Plass 5

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Paulus Plass 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948062275, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 262



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 Paulus Plass 5 har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det aktuelle styre ble konstituert på årsmøtet i mars 2022 og har bestått av Christian Pagh (styreformann), Hanne Regine Hognestad og Ida De Rosa.

I 2022 har en rekke store og små prosjekter blitt gjennomført i bygården vår.

Vi fortsetter å følge opp brannrapporten fra oktober 2020. I 2022 utførte vi en stor rehabilitering av pipene i gården, siden de viste seg å være brannfarlige. Vi mangler fortsatt brannsikring av dørene til baktrappa, og er i dialog med kommunen og byantikvaren om hvordan dette skal gjøres. Det er komplisert, siden gården vår er fredet.

Vi har også oppgradert forhagen vår. I 2022 felte vi noen av trærne foran bygården, plantet bøkehekk, fikk på plass nye planter i bedet og grønnsaksbed, beskåret det ene kirsebærtreet - og ikke minst planten der hadde tatt den over - og rettet opp gjerdet foran gården. Takk til Thor Simen som hjalp til med det sistnevnte!

Vi har kjøpt inn parasoll til takterrassen, og sjekket ut muligheten for å få installert vannkran der oppe. Det viste seg å bli noe dyrt og en ikke optimal løsning, så vi valgte å ikke gå videre med den ideen.

Vi har også hentet inn tilbud og tatt opp et nytt lån for å kunne gjennomføre rehabilitering av piper, oppgradering av hage samt ha økonomi til å gjennomføre nødvendig rehabilitering. Vi har måtte øke felleskostnadene for å håndtere stigende utgifter til diverse private og offentlige leverandører, som strøm, avfall, forsikring etc.

Vi har hatt to dugnader med godt fremmøte, og vi vil takke som har bidratt med smått og stort i året som har gått!

I 2023 ønsker styret å hente inn profesjonelle som kan gå gjennom og lage en tilstandsrapport for bygården vår. Vi ønsker å sikre at alt er på stell, kunne planlegge store oppgraderinger, vedlikehold og få forutsigbarhet i økonomien i mange år fremover. Vi ønsker blant annet å sjekke om taket trenger fornyelse, siden det er mer enn 30 år gammelt. Det har også vært et ønske fra noen beboere om å oppgradere oppgangen.

Ellers fortsetter arbeidet med å brannsikre gården, og å gjennomføre små og store oppgraderinger som å male gjerdet og beise sykkelskuret og benken, holde hagen fin og å sørge for at bygården vår er trivelig å bo i.

Vi kommer også til å gå gjennom avtalene vi har for forsikring, Internett osv, for å sjekke om vi kan skaffe bedre og eventuelt billigere avtaler.

Styret – Christian, Hanne og Ida



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



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 sameiet er det budsjettetert med kr 717 000 til drift og vedlikehold i 2023.

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. I sameiet er det budsjettetert med kr 23 000 i energi/fyring for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk. I sameiet er det budsjettetert med kr 90 000 i forsikring i 2023.

Lån

Borettslaget Paulus Plass 5 har lån i Obosbanken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Paulus Plass 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Paulus Plass 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1A3GZ-YLT3T-8ECKY-XA4OB-XH83J-ZBG01



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	315 350	276 702	0	342 484
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-155 074	94 465	88 450	68 486
Tillegg for nye langsiktige lån 11	250 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-36 884	-36 974	-44 000	-34 000
Endring egenkapital fellesanlegg	-30 908	-18 843		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	27 134	38 648	44 450	34 486
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 484	315 350	44 450	376 969

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	349 710	315 458
Kortsiktig gjeld	-7 226	-108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 484	315 350



BORETTSLAGET PAULUS Plass 5 ORG.NR. 948 062 275, KUNDENR. 1137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	431 280	428 508	426 000	469 036
SUM DRIFTSINNEKTER		431 280	428 508	426 000	469 036
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-5 503	-4 808	-8 000	-8 000
Konsulenthonorar	4	-2 640	-1 931	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-5 613	0	0	0
Forsikringer		-2 558	-2 558	-2 600	-2 600
Kommunale avgifter	6	-4 888	-6 773	0	0
Kostnader sameie	15	-540 475	-302 556	-321 000	-360 000
Andre driftskostnader	7	-2 859	-2 416	-2 350	-2 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-564 536	-321 042	-336 950	-375 950
DRIFTSRESULTAT		-133 256	107 466	89 050	93 086
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 483	252	0	0
Finanskostnader	9	-23 301	-13 253	-600	-24 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 818	-13 001	-600	-24 600
ÅRSRESULTAT		-155 074	94 465	88 450	68 486
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	94 465		
Fra opptjent egenkapital		-155 074	0		



BORETTSLAGET PAULUS PLASS 5 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	3 549 438	3 549 438
Tomt		887 360	887 360
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	105 197	74 289
SUM ANLEGGSMIDLER		4 541 995	4 511 087
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	4 540
Driftskonto OBOS-banken		239 496	201 653
Sparekonto OBOS-banken		110 179	109 265
SUM OMLØPSMIDLER		349 710	315 458
SUM EIENDELER		4 891 705	4 826 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		3 093 935	3 249 009
SUM EGENKAPITAL		3 098 435	3 253 509
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	806 830	593 714
Borettsinnskudd	12	979 214	979 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 786 044	1 572 928
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	35
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 992	0
Påløpte renter		199	73
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 226	108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 891 705	4 826 545
Pantstillelse	14	2 412 584	1 912 584
Garantiansvar	15	5 811	3 640

Oslo, 07.03.2023

Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh/s/

Hanne Hognestad/s/

Ida De Rosa/s/

**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.

INNETKTER

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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	426 396
Eiendomsskatt	4 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	431 280

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 503.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 613

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 888
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 888

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-541
Bank- og kortgebyr	-2 162
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 859

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	914
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	165
SUM FINANSINNTEKTER	1 483

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-23 301
SUM FINANSKOSTNADER	-23 301

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 549 438
SUM BYGNINGER	3 549 438

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.262 M. flere

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

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt

**OBBK01**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-800 000	
Nedbetalt tidligere	206 286	
Nedbetalt i år	35 453	
		-558 261

Obos-Banken AS**OBOS02**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 431	
		-248 569

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-806 830****NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	979 214
-----------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD **979 214****NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	35
--------------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **35****NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	979 214
Pantelån	1 786 044
TOTALT	2 765 258

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

Bygninger	3 549 438
Tomt	887 360
TOTALT	4 436 798

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,25 av Sameiet Paulus Plass 5.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5 og



utgjør kr. 5811,-

Selskapets andel i Sameiet Paulus Plass 5 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Paulus Plass 5 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SAK A
Valg av bedre internett og tv-løsning

Styret har undersøkt mulighetene for at få et mer differensiert og rimelig tilbud på tv og bredbånd. Det er en stund siden vi har sett på dagens abonnement.

Dagens abonnement inkluderer en forholdsvis stor TV-pakke – og ganske begrenset internett.

Flere beboere bruker ikke tv-tilbudet og supplerer med individuelle internettløsninger.

Styret har fått vedlagte tilbud fra Telia (som også levere i dag). Tilbudet gir større individuell valgfrihet til sirka samme pris.

Styret har også bedt om tilbud fra Telenor og NextGentel, som ikke ønsket å gi tilbud (på grunn av sameiets størrelse og plassering av fiber). Vi har tilbud fra Global Connect, som er mye dyrere.

Forslag til vedtak:

Det innstilles til beslutning at styret kan inngå ny tv/bredbåndsavtale som vedlagte fra Telia eller en avtale med tilsvarende kvaliteter.

SAK B
Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan

Styret vurderer å hente inn en tilstandsrapport for hele bygningen, samt å få laget en vedlikeholdsplan som strekker seg frem i tid. Fordelen med dette, er at man får en oversikt over vedlikehold oppgaver som må gjøres, og kan planlegge med tanke på økonomien fremover i tid. Dersom f.eks dyre oppgaver, som taket, må skiftes ut, må dette prioriteres foran annet, dersom man ønsker å unngå nye låneopptak og høyere felleskostnader. Det er også fint å få en nøytral part til å vurdere bygningen, fremfor håndverkere som kan ha egeninteresse av å "finne feil". Ulempen er at det er noe dyrt.

Vi har også fått gjennomført en gratis befaring fra Murbyen Oslo, som er et bygningsvernssenter for Oslos historiske murgårder. Dette er en mindre omfattende rapport (tar hovedsakelig for seg bygningskroppen, fasade, mur etc), men gir noen konkrete anbefalinger for oppgraderinger. Rapporten er vedlagt.

Tilbudene vi har hentet inn tilbyr stort sett det samme: En stikkprøvemessig kontroll av bygget, og en visuell befaring av bygningen utvendig og innvendig, VVS, elektro, uteområder og brannsikkerhet.

Tilbudene

Obos prosjekt	34 375,-
Huseiernes landsforbund	23 500,-
OPAK	38 000 ekskl. mva

Forslag til vedtak:

Det innstilles til beslutning at styret setter i gang med tilstandsrapport og utarbeidelse av vedlikeholdsesplan med et loft på 75.000.



Regnskapet fra Sameiet Paulus Plass 5 til orientering

SAMEIET PAULUS PLASS 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 852	432 852	433 000	485 000
Andre inntekter	3	336 016	0	0	673 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		768 868	432 852	433 000	1 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 758	-23 706	-26 700	-26 700
Styrehonorar	5	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-6 222	-8 436	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-66 635	-64 570	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-6 600	-1 288	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-388 457	-23 770	-44 000	-717 000
Forsikringer		-83 874	-78 553	-83 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-121 556	-117 574	-120 000	-138 500
Energi/fyring	10	-21 647	-17 547	-20 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 410	-42 233	-44 000	-48 000
Andre driftskostnader	11	-2 243	-2 546	-6 700	-6 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-778 402	-391 224	-435 900	-1 145 900
DRIFTSRESULTAT		-9 534	41 628	-2 900	12 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	126	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-9 408	41 628	-2 900	12 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 628		
Fra opptjent egenkapital		-9 408	0		



SAMEIET PAULUS PLASS 5

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 208	10 942
Driftskonto OBOS-banken		125 279	135 601
Skattetrekkskonto OBOS-banken		480	947
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		139 002	147 491
SUM EIENDELER		139 002	147 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		132 271	141 680
SUM EGENKAPITAL		132 271	141 680
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 195	2 358
Skyldige offentlige avgifter	13	1 185	1 652
Annen kortsiktig gjeld	14	4 351	1 801
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 731	5 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 002	147 491
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Vedlegg til sak A)

TILBUD FRA TELIA

TIL PAULUS PLASS 5

v/ Christian Pagh

26.01.2023





TILBUDET INNEHOLDER

Kollektiv Flex Medium 100S

Kollektiv Flex medium gir beboere et grunntilbud med TV & Strømming med 30 poeng og 100Mbps bredbånd.

Her kan hver enkelt beboer tilpasse produktet etter eget ønske.

De av beboerne som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, disse vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 500Mbps til samme pris.

Man kan også velge bort bredbånd hvis man heller ønsker det, da vil man få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Dette gir dere som sameie muligheten til å kunne gjøre alle fornøyde uavhengig av hvilke ønsker de har.

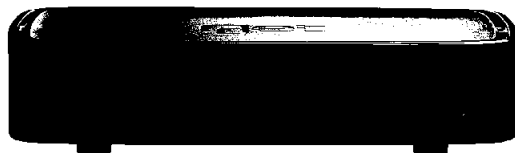
Modem

ved behov så oppgraderes modemene deres kostnadsfritt

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

429,- / MND





PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere med/uten bredbånd:

TV & Strømming – 50 poeng: 99,- / 0,-

TV & Strømming – 110 poeng: 248,- / 0,-

Bredbånd oppkjøpspriser:

For beboere med tv og bredbånd				For beboere med kun bredbånd		
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps
359,-	449,-	509,-	579,-	0,-	229,-	479,-

Priser og hastigheter kan endres.

TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du i tillegg til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- Nettsikkerhet
- Skysagring
- ID-tjenerforsikring
- Webhjelp

Med Trygg på Nett får du i tillegg forebyggende rådgivning til advokat eller politiet, gratis kontroll over barnas nettsikkerhet, og beskyttelse på nett med antivirus, sikre passord og bildeagring.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år.
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Svein Magnus Tusvik
Key Account Manager
Telia Norge AS



Vedlegg til sak B)

Paulus plass 5

Befaringsnotat
Oslo, 28.02.2023



På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Hilde Viker Berntsen



Bli kjent med din murgård


Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.



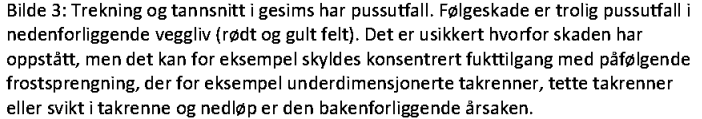
Bakgrunn

Adresse	Paulus plass 5
Byggeår	1893
Stil	Historisme
Vernestatus	Kulturmiljø Birkelunden/vedtaksfredet §§ 15 og 20.
Kort beskrivelse av bygningen	Pusset og malt teglsteinsbygning reist i 4 etasjer + utbygd loft. Bygningen har høy grad av autentisitet idet det er mye bevarte opprinnelige elementer i fellesarealer og i fasadeuttrykk. Tegnet av arkitekt Anselm Liljestrøm.
Dato for befaring	20.02.2023
Tema for befaring	1.Bevaring av opprinnelige dører/sekundærdør mot baktrapp relatert til krav om brannsikring. 2.Rehabilitering av tak/ takteking. 3.Utfall av puss på fasade 4.Maling i portrom og oppgang. Materialer og farger. 5. Drenering og overvannshåndtering.
Til stede	Hanne Regine Hognestad (styremedlem) og undertegnede

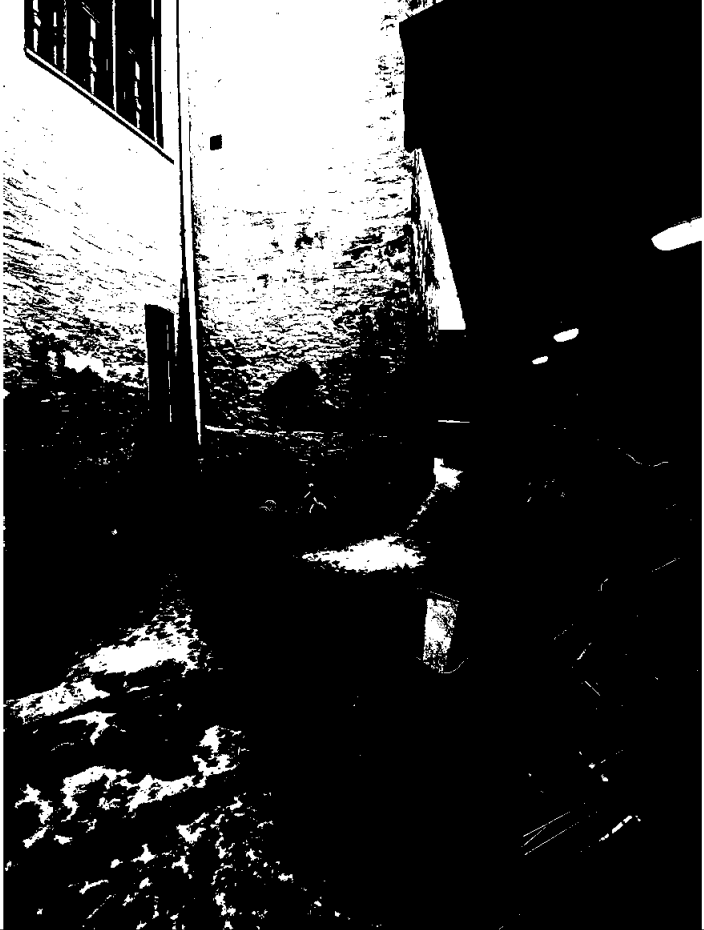
Tema for befaring

Fasader

Materialbruk	Mye sekundære sementreparasjoner i bakgård, særlig i nedre etasjer. Plastmalt. Uviss materialbruk i fasade mot gate. Antatt flikkrepert i hydraulisk kalkmørtel + silikatmaling ved nyere ompussing.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Det er mye oppmagasinert fuktighet i bakgården som skyldes dårlig overvannshåndtering og feil og mangler relatert til renner og nedløp. Den store fukttilgangen forverres og oppmagasineres i konstruksjonene på grunn av tett sementpuss og plastmaling på veggene. Etter at den store tilgangen på vann er minimert, bør det på sikt vurderes å erstatte sement og plastmaling med kalkbaserte materialer. På denne måten oppnås enkle vedlikeholdsregimer og færre følgeskader på grunn av fuktighet i konstruksjonene.
Bilder	

	<p>Bilde 1: Nedre del av veggene i bakgårdene er preget av flikkvise sementreparasjoner. Her fra utvendige vegger på klaskedoer i baktrapp. Dette området har trolig en kombinasjon av salter fra tidligere bruk og oppmagasinert fuktighet fra grunnen og innestengt fuktighet på grunn av sement og plastmaling.</p> 
	<p>Bilde 2: Skader ved bakveggenes gavlvegg mot nord. Trolig er det her lokale problemer med tekking og avrenning fra takterrasse. Når det har oppstått skader i gesimsens trekninger har disse ikke blitt trukket opp igjen, men blitt malt/pusset direkte på skaden. «Slappe» trekninger fører vannet dårligere bort fra vegglivet, og gir derfor grunnlag for ytterligere skader.</p> 
	<p>Bilde 3: Trekning og tannsnitt i gesims har pussutfall. Følgeskade er trolig pussutfall i nedenforliggende veggliv (rødt og gult felt). Det er usikkert hvorfor skaden har oppstått, men det kan for eksempel skyldes konsentrert fukttilgang med påfølgende frostsprengning, der for eksempel underdimensjonerte takrenner, tette takrenner eller svikt i takrenne og nedløp er den bakenforliggende årsaken.</p> 
<p>Behov for videre kompetanse</p>	<p>Murer med erfaring fra eldre murgårder og kompetanse på tradisjonelle materialer og håndverksteknikker. Blikkenslager med erfaring fra eldre murgårder.</p>

Drenering og overvannshåndtering

Materialbruk	Ukjent
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Sikre at avrenningskummer er åpne og i god stand. Sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningskroppen.
Bilder	
	Bilde 4: Stående fuktighet i bakgård.
Behov for videre kompetanse	Maskinentreprenør med erfaring fra tilsvarende prosjekter i eldre murgårder. Før denne typen kompetanse kontaktes bør dere selv forsøke å få klarhet i hva som har vært gjort her tidligere, sjekke om kummer er fulle av løv osv.

Trapperom og portrom

Materialbruk	Ukjent
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Skader i portrom er relatert til feil materialbruk i finpuss. Muligvis kan malingen også være diffusjonstett. Hvis overflatene er tette vil ikke fuktigheten – som alltid suges opp i murverket fra grunnen osv. – ha mulighet for å fordampe. Når vannet utvides ved frost eller saltutfellinger vil overflatene sprenge i stykker. For å unngå disse problemene skal det i disse områdene kun brukes rene kalkmørtler og ren linoljemaling eller limfarge. Sjekk hva som har blitt benyttet her tidligere.

Bilder



Bilde 5, 6 og 7: Skader i portrom er relatert til feil materialbruk.



Bilde 8: Hovedtrapperommet er i dag malt i homogene lyse farger. Opprinnelig kan det ha vært fargerikt og trolig også har det vært dekor. Rommet bør fargeundersøkes som grunnlag for ny oppmaling. Bilde 9: Baktrapp. Rommet og overflatene er svært

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo E-post post@murbyenoslo.no Telefon 940 96 907



	autentisk. Trolig er det opprinnelig limfarge som fortsatt er synlig på veggene. Vegger og tak i øvre etasje er preget av tidligere og trolig pågående vannlekkasjer. Her er det pussreparert med sement i flere generasjoner osv. Også dette rommet bør undersøkes hvis det skal males opp.
Behov for videre kompetanse	<p>Murer med erfaring fra eldre murgårder og kompetanse innen bruk og fremstilling av tradisjonelle kalkbaserte materialer, tradisjonelle puss- og trekningsarbeider og kalkmaling.</p> <p>Maler med erfaring fra eldre murgårder og kompetanse innen bruk av tradisjonelle malingstyper som linoljemaling og limfarge. Maleren bør kunne mestre strek- og sjablongdekor og kunne forstå hvordan pigmenter tilpasses og blandes på stedet for å oppnå farger tilsvarende de eksisterende.</p> <p>Hvis det skal gjøres malingsarbeider i hovedtrapp bør det gjøres fargeundersøkelser. Dette gjøres av konservator NKF med kompetanse på fargeundersøkelser og bygninger.</p>

Brannsikring

Materialbruk	Opprinnelige dører i baktrapp. Trolig malmfuru/ malte.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Pålegg av Oslo brann- og redningsetat. Opprinnelige dører er bevart, og disse bør derfor bevares. Se avsnitt om brannsikring i håndboken under og artikkel om brannsikring på Murbyen Oslos nettsider. Ved behov for videre oppfølging, bestill rådgivning over disk eller på nett på Murbyen Oslos nettsider.
Behov for videre kompetanse	<p>Brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder.</p> <p>Eventuelt restaureringsnekker med erfaring fra eldre murgårder og spesialkompetanse på utbedring av gamle dører.</p>

Annet: Tak og takteking

Materialbruk	Sveisede plater på tak. Elokserte renner osv.
Sist vedlikeholdt	Trolig på 1990-tallet, da loftsleiligheter ble etablert.
Utfordringer og viktigste tiltak	Mulig at selve taket fortsatt er OK, men at det er visse utfordringer i forbindelse med renner og nedløp, i og med at det er lokale skader ved gesimsen både på bakgårdsvegg og gesims ved gavli mot nord og ved gesims på fasade mot gaten. Skader henger sammen med pusskader nevnt tidligere. Se bilde 2 of 3.
Behov for videre kompetanse	Blikkenslager med kompetanse og erfaring fra tilsvarende prosjekter relatert til tradisjonell murgårdsbebyggelse.

Vedlikeholdsplanlegging

Utfordringer og viktigste tiltak	<ol style="list-style-type: none">1. Ta først tak i utvendig fuktproblematikk! Bortledning av vann fra bygningskropp bør ha 1. prioritet. Få en blikkenslager til å vurdere om nedløp, renner og takteking fungerer.2. Reparere trekning og tannsnitt i fasadens gesims.3. Erstatte sement og plastmaling på bakgårdsvegg med åpen kalkslemming og kalkmaling.4. Fjerne diffusjonstett sparkellag/ finpuss i portrom med åpen kalkpuss og - hvis det allerede er benyttet: Fortsette å male med god linoljemaling i tilsvarende farger som de eksisterende.5. Fargeundersøkelse i trapperom som underlag for evt. tilbakeføring av farger og materialer. Vær forsiktig i forhold til oppussing av baktrappens trapperom der det har vært svært få overmalinger på alle element.6. Oppfylle Oslo brann- og redningsetats krav.
---	--

Tilskuddsordninger

Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er [Byantikvaren](#) med søknadsfrist 1. november og [Kulturminnefondet](#) som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er [Stiftelsen UNI](#), [Norsk Kulturarv – «Ta et tak»](#), [Oslo kommune \(særlig Klimatilskudd\)](#), [Eckbos Legat](#) og [Enova](#). De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Sett deg inn i vilkårene til tilskuddsordningen før

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo E-post post@murbyenoslo.no Telefon 940 96 907



du søker. Vær oppmerksom på at enkelte tiltak kan kreve byggesøknad. Tiltak må ikke komme i konflikt med verneverdier eller reguleringsbestemmelser.

Videre oppfølging

Har du flere spørsmål før du er klar for å oppsøke relevant spesialkompetanse? Murbyen Oslo tilbyr rådgivning over disk eller på nett hver onsdag mellom 09:00 og 13:00. Bestill time på [våre nettsider](#)!

Videre kompetanse

Husk at firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Det er lurt å be om tilbud fra flere firma. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder! Ta en titt på oversikten over våre medlemmer på [våre nettsider](#)! Alle firma som er medlem i Murbyen Oslo har interesse for, kompetanse på og erfaring fra eldre murgårder.

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

Eldre bygninger fungerer annerledes enn nye, særlig når det kommer til materialbruk. Derfor er det svært viktig at en bruker både materialer og teknikker som er mest mulig like de opprinnelige. Ved utførelse av arbeider, er det også avgjørende å bruke rådgivere og håndverkere med god kompetanse og relevant erfaring fra eldre murgårder. På de følgende sidene får du tips om vedlikehold av ulike deler av bygningen. Du kan lese mer om hvert tema på [Murbyen Oslos nettsider](#).

Fasader

Oslos historiske murgårder ble opprinnelig kalkpusset og -malt. Utsmykningen på fasadene, dekorelementer i gips og bånd i form av trekninger i kalkpuss, har ikke bare en ren dekorativ funksjon, de er også avgjørende elementer for å lede vannet bort fra vegglivet.

Når murgårdens fasade skal vedlikeholdes skal det alltid benyttes «åpne» puss- og malingstyper. Det vil si at fuktigheten skal ha mulighet for å vandre uhindret ut og inn. Den tetteste overflaten skal være på dine innvendige vegger, mens det utvendig på fasaden skal være svært åpent. Slik unngår en at fuktigheten blir liggende i konstruksjonen, som kan føre til frostsprengninger, sopp- og råteskader. De opprinnelige mørtlenes og malingenes beste egenskaper var at de var smidige, diffusjonsåpne og trykksvake. På denne måten var de kompatible med de porøse teglkonstruksjonene, og materialene kunne bevege seg i takt med hverandre og slippe fuktigheten ut av bygningen.

For å ivareta de bygningsfysiske egenskapene er det ved rehabilitering derfor avgjørende å bruke reparasjonsmaterialer tilpasset de originale og eldste materialene vi finner på fasaden. På denne måten går de antikvariske prinsippene og bygningens egne tekniske behov hånd i hånd. For å ivareta gårdens identitet og sikre historiske spor bør det kun gjøres lokale reparasjoner, med mindre andelen «bom» (puss som har løsnet fra underlaget) overstiger ca. 30 % av fasadens overflate. Den nye pussen skal ha tilsvarende struktur og materialsammensetning som den eksisterende.

Vedlikehold på en allerede kalkpusset og kalkmalt fasade er enkelt og billig. Nye skader er umiddelbart synlige i overflaten, og kan fint flekkrepareres. Når det kreves ny kalkmaling kan denne påføres direkte på den allerede kalkmalte fasaden.

Holdbarheten for en godt rehabilitert og vedlikeholdt fasade vil variere noe, men 15-20 år bør være et godt holdepunkt. Av løpende vedlikehold trengs da maling ved behov og reparasjon av skader umiddelbart når de oppstår.

Fargesetting av fasader

For å komme fram til de opprinnelige fargene på fasaden, er det viktig å forstå hvilke materialer som ble brukt, og deres egenskaper. Med mindre fasaden bestod av upusset tegl eller naturstein, var murgårdene pusset med kalkpuss. Det ytterste, fargebestemmende sjiktet kunne da enten bestå av en gjennomfarget finpuss, eller ren kalkmaling (lesket kalk, vann og pigmenter). Fasadene kunne også være oljemale, men dette var mindre vanlig.

Pigmentene vi snakker om på denne tiden, både i kalkmaling og eventuelt i finpuss, er mineraliske; naturlige jordpigmenter, eller pigmenter fra metalloksider. Kalk har i seg selv en grågul hvitfarge, og den vil alltid dominere over de tilsatte pigmentene. Selv om en bruker fargesterke pigmenter, vil en altså aldri oppnå helt mettede farger. Dette sammenfalt godt med idealene en gjerne ville oppnå med fargesettingen; den skulle imitere ulike steinsorter, og slik gi bygningene et mer massivt og solid uttrykk. Derfor er fargene vi velger avgjørende for at bygningen kan framstå slik den var intendert.

Den sikreste måten å finne tilbake til opprinnelig eller tidligere fargesetting, er å få en teknisk konservator med kompetanse på kalkpuss til å gjøre en fargeundersøkelse. Vedkommende vil kunne lete etter eldre pusslag og analysere disse for å finne spor etter tidligere farger.



Kjeller

Det vil alltid komme fuktighet inn i kjellere i 1800-tallsgårder. Det viktige er å begrense tilfanget og få ut igjen den fuktigheten som har trengt inn. Man kan nokså umiddelbart lukte om en kjeller er for fuktig. Det kan ofte være en eim av innestengt luft, men fukt som er skadelig lukter skarpere.

Spor av fukt kan ofte ses på den nedre delen av yttervegger og innervegger i kjellerne. Dette er synlig som saltutslag, nedfall av puss, avflassing av maling og utfalne fuger. Ofte ser vi at det kommer fukt inn i byggene via ytterveggene på grunn manglede eller feil vedlikehold. Dette kan typisk være at fall på gateplanet går mot grunnmuren slik at vann ikke ledes unna bygget raskt nok, nedløpsrør som leder vann inn mot grunnmuren, at dreneringen er feil eller ødelagt, eller at grunnvannshøyden er endret som følge av bygging i området osv.

Dersom det er brukt «åpne» materialer, som kalk, på veggene kan fuktigheten tørke ut. Bruker man sement og tett maling på veggene i eldre murgårder, i tillegg til støpte gulv og dårlig ventilasjon, vil fukt føre til skader som dårlig inneklima, forvitring, saltutslag og soppdannelser.

Som regel kommer man langt ved å fjerne moderne sementpuss og tett maling, samt sørge for naturlig kryssventilasjon. I sommerhalvåret og til frosten kommer, bør alle ventilert og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter eller hønsetetting for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri. Hvis man ikke oppnår nok luftutskifting med naturlig kryssventilasjon, kan man avhjelpe dette med enkelt, mekanisk avtrekk. Dette bør plasseres slik at tilluft helst kommer fra bakgård og avtrekk går mot gate. Man må også passe på at man ikke reverserer eksisterende naturlig ventilasjon, for eksempel hvis utlufting allerede skjer gjennom luftesjakter eller pipeløp. Her vil man ha skorsteinseffekt, og da bør dette heller forsterkes ved å eventuelt montere avtrekksvifte her. Hvis skorsteinseffekten reverseres, kan dette føre til kondensering i pipestokken, og fuktskader på murverket her. Det kan også monteres luftavfuktere, men generelt kan man si at god, naturlig ventilasjon er det som skaper det beste og sunneste inneklimaet i kjellerne i det lange løp.

I og med at kjellere kan inneholde store mengder magasinert fukt i vegger og gulv bør man unngå å sette ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn mot veggene. Man bør heller ikke lagre ømfintlige gjenstander som klær, bøker, trukne møbler og lignende i kjelleren.

Drenering og overvannshåndtering

Enkelt sagt tar drenering seg av grunnvann, mens overvannshåndtering tar seg av nedbør og smeltevann. Fukt i kjeller er problematikken som oftest utløser et behov for drenering. Det er viktig å være oppmerksom på at drenering ikke alltid er verken nødvendig, fordi man kan løse fuktproblematikken på andre måter, eller riktig løsning fordi fuktigheten kan ha andre årsaker. Drenering kan være et egnet tiltak dersom fuktighet sees på innside av grunnmur, og man har eliminert andre kilder som kan lede vann inn mot yttervegg og grunnmur, for eksempel vann fra nedløpsrør. Ved fuktighet på gulv eller innvendige delevegger, eller generelt fuktig luft, vil ikke nødvendigvis drenering ha særlig effekt, fordi fuktigheten kan komme fra grunnen under det nivået som er mulig å drenere. Her kan bedre kryssventilasjon være til hjelp for å tørke opp konstruksjonen.

Ved drenering må det ikke graves dypere enn til underkant av grunnmur, dette er av hensyn til treflåtefundamenter! Det legges deretter drenerør som dekkes over med drenerende masser, før stedlige masser fylles tilbake. Til sist legges dekket med fall bort fra bygningen. Drenerørene må også legges med fall, og samles i fordrøyningskum på tomten, med mindre det tidligere har vært drenering påkoblede offentlig overvannsnett. Mot grunnmuren under terreng kan man i forbindelse med drenering legge trykkfast isolasjon og grunnmursplate som tettesjikt utenpå. Grunnmursplaten må festes med innslisset topplist eller avslutningslist rett over overkant terreng.



Takrenner, nedløpsrør, forskjellige typer overflater, regnbed, renner og rør i bakken, og overvannskummer er ulike deler av håndtering av overvann, altså nedbør og smeltevann. Oppgaven til disse systemet er å få vann bort fra bygningene, men også bort fra gangarealer og veier. Det er klokt å ta en kikk på takrenner og nedløpsrør ved kraftig regnvær, for å se om disse fungerer som de skal, og leder vannet bort fra bygningen. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv eller mose, og at de ikke lekker. Hvis vannet lett fryser i takrenner og nedløp, kan det være en idé å montere termostatstyrte varmekabler.

Vinduer

Kombinasjonen av svært gode trematerialer, beskyttende og diffusjonsåpen overflatebehandling, og utførelse som sikrer god avrenning, gjør de originale vinduene svært holdbare. Samtidig bidrar materialene til at man får et levende og genuint uttrykk. Originale vinduer påvirker også hvor autentisk en bygning framstår, og vil være med på å styrke dens verneverdi.

Hvis du har originale vinduer er disse så å si alltid mulig å reparere; de er laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og løsnet kitt. Er det skader i treverk eller glassruter er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring på slikt arbeid. For å bedre isolasjonsevne og komfort, og redusere støy, er det i de fleste tilfeller en god løsning å sette inn varevinduer/innervinduer med isolérglass.

Hvis du derimot har nyere vinduer som fungerer godt og er i god stand tilsier ressurshensyn å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Som med eldre vinduer, kan man også her fornye tettelister og dytting, og eventuelt justere vinduene. Utvendig forlenges levetiden med jevnlig maling. Hvis de nyere vinduene har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Du kan gjøre mye selv! Et godt råd er å gå over for å se at alle hasper er på plass, at de lar seg lukke, og at vindusrammen ligger tett inntil karmen hele veien rundt. Eventuelt kan man få hjelp av en snekker til å justere vinduene slik at de igjen lar seg lukke godt. Hvis tettelister mangler eller er dårlige, er det både rimelig og enkelt å sette inn nye (settes på innervinduene!). Både hasper, stormkroker og tettelister fås kjøpt i jernvarehandel eller bygningsvernbutikk. Å fornye «dytting» eller isolasjon rundt vinduene kan også redusere trekk vesentlig. Hvis man må ta av geriktene/vindusomrammingene for å gjøre dette, kan man samtidig legge på vindsperre bak geriktene. Å fornye dytting og legge vindsperre bak geriktene bør du bare gjøre selv hvis du har litt erfaring fra liknende arbeid, og er hendt. Du kan også kitte vinduene selv, hvis litt kitt har løsnet. Da må du bruke linoljekitt, og være veldig forsiktig hvis du skal skrape bort gammelt kitt. Total omkitting, skifting av ruter og annen restaurering bør bare gjøres av snekkere med erfaring fra vindusrestaurering.

Dører og porter

Portene inn i de typiske 1890-gårdene var store dørblader av tre. Mange av disse er fortsatt bevart, men enkelte steder er de eksempelvis erstattet av nyere gitterporter. Før ca. 1960 ble dører og porter produsert for hånd og, etter hvert med enkle, maskinelle sager og høvler. Det ble som oftest brukt materialer av god kvalitet; gjerne tettvokst kjerneved av furu. Dører og porter var viktige for å gi inntrykk av velstand og god smak og ble derfor ofte vakkert utsmykket med utskjæringer og andre detaljer. De ble malt med linoljemaling, farget med naturlige, mineralske pigmenter. Utvendige dører og porter hadde gjerne samme farge som vinduene, på slutten av 1800-tallet oftest mørke farger.

Hvis du har originale dører og porter er disse så å si alltid mulige å reparere. De er nettopp laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og behov for justering. Hvis porten går tungt, kan det hjelpe å få justert hengslene, eventuelt å montere en dørpumpe. Er det skader i treverk er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring med denne type arbeid. Detaljer i smijern trenger rustbeskyttelse.



Hvis du derimot har nyere dører og porter som fungerer godt og er i god stand er saken grei, ressurs hensyn tilsier da å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Hvis de har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Trapperom og portrom

Fellesarealene var som regel rikt dekorert og fargerike. Undersøkelser viser ofte at de kalkpussede veggene, i likhet med taket, opprinnelig ble malt med limfarge (animalsk lim, kritt og pigment). Limfargen kunne bevares lenge i områdene som lå utenfor slitesonen. De utsatte nedre delene av veggene ble imidlertid ofte overmalt med oljemaling etter kort tid. Treverket ble malt med ren linoljemaling, ofte med høy glans. Linoljemalingen bestod av revne pigmenter og linolje.

Gjennom en fargeundersøkelse kan det være mulig å finne ut hvilke farger, materialer og dekor som har preget port- og trapperom gjennom tidene. Ved lagvise avdekkinger er det mulig å relatere de enkelte bygningselementene i rommet til hverandre i forhold til når overflatene ble overmalt. Fargeundersøkelser utført av fagfolk kan gi et grunnlag for en rekonstruksjon av overflatene. Ofte er både farger og materialer nedbrutt, misfarget og endret. For eksempel kan en opprinnelig hvit limfarge i dag fremstå som brun eller grå avhengig av overliggende malingslag og påvirkning fra andre nedbrytende faktorer. Fargene kodes og malingenes materialsammensetning tolkes. Resultatene benyttes som konkret veiledning for håndverkernes videre arbeid.

Tagging

Det er faktisk enklest å fjerne tagging på overflater med kalkpuss og ren kalkmaling! Her kan en børste bort tagging med en stiv børste, og ved behov påføre et nytt strøk ren kalkmaling i samme farge som den eksisterende. Dette er vedlikehold som gårdeierene selv kan utføre etter enkel veiledning fra en murer med kunnskap om kalkprodukter.

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussene. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittbehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering

Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer er det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk



isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring

Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg at BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt

Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjør korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10



klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører

Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging

Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterlep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo E-post post@murbyenoslo.no Telefon 940 96 907



10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.
2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.
3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!
4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren.** I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.
5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken.** Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.
6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.
7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.
8. **Det enkleste er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.
9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.
10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere.** Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!



1137 Borettslaget Paulus Plass 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



(Eierens underskrift)

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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