



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 258 117
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATA 41
Forretningsadresse: Tøyengata 41
0578 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		842 414	805 364
Sum inntekter		842 414	805 364
Kostnader			
Lønnskostnad		705	5 705
Annen driftskostnad		579 900	608 845
Sum kostnader		580 605	614 550
Driftsresultat		261 808	190 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 419	14 050
Sum finansinntekter		13 419	14 050
Annen finanskostnad		19 933	15 496
Sum finanskostnader		19 933	15 496
Netto finans		-6 514	-1 446
Ordinært resultat før skattekostnad		255 295	189 368
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 295	189 368
Årsresultat		255 295	189 368
Totalresultat		255 295	189 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 295	189 368
Sum overføringer og disponeringer		255 295	189 368



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		4 903 515	4 903 515
Sum varige driftsmidler		4 903 515	4 903 515
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 903 515	4 903 515
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 641	
Andre fordringer		18 690	40 642
Sum fordringer		21 331	40 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 105	338 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 105	338 918
Sum omløpsmidler		530 436	379 560
SUM EIENDELER		5 433 951	5 283 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		321 637	66 342
Sum opptjent egenkapital		321 637	66 342
Sum egenkapital		323 137	67 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		559 656	665 610
Øvrig langsiktig gjeld		4 510 732	4 510 732
Sum annen langsiktig gjeld		5 070 388	5 176 342
Sum langsiktig gjeld		5 070 388	5 176 342
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138	82
Leverandørgjeld		36 238	11 217
Annen kortsiktig gjeld		4 050	27 591
Sum kortsiktig gjeld		40 426	38 890
Sum gjeld		5 110 814	5 215 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 433 951	5 283 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 712513

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 258 117
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATA 41
Forretningsadresse: Tøyengata 41
0578 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 24.08.2023



Organisasjonsnr: 947 258 117
BORETTSLAGET TØYENGATA 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		842 414	805 364
Sum inntekter		842 414	805 364
Kostnader			
Lønnskostnad		705	5 705
Annen driftskostnad		579 900	608 845
Sum kostnader		580 605	614 550
Driftsresultat		261 808	190 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 419	14 050
Sum finansinntekter		13 419	14 050
Annen finanskostnad		19 933	15 496
Sum finanskostnader		19 933	15 496
Netto finans		-6 514	-1 446
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 295	189 368
Årsresultat		255 295	189 368
Totalresultat		255 295	189 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 295	189 368
Sum overføringer og disponeringer		255 295	189 368



Organisasjonsnr: 947 258 117
BORETTSLAGET TØYENGATA 41

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		4 903 515	4 903 515
Sum varige driftsmidler		4 903 515	4 903 515

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 903 515	4 903 515
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		2 641	
Andre fordringer		18 690	40 642
Sum fordringer		21 331	40 642

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 105	338 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 105	338 918

Sum omløpsmidler		530 436	379 560
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 433 951	5 283 075
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	321 637	66 342
Sum opptjent egenkapital	321 637	66 342
Sum egenkapital	323 137	67 842
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	559 656	665 610
Øvrig langsiktig gjeld	4 510 732	4 510 732
Sum annen langsiktig gjeld	5 070 388	5 176 342
Sum langsiktig gjeld	5 070 388	5 176 342
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	138	82
Leverandørgjeld	36 238	11 217
Annen kortsiktig gjeld	4 050	27 591
Sum kortsiktig gjeld	40 426	38 890
Sum gjeld	5 110 814	5 215 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 433 951	5 283 075



Organisasjonsnr: 947 258 117
BORETTSLAGET TØYENGATA 41

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Tøyengata 41

25. april 2023

Selskapsnummer: 3922





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Tøyengata 41

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:

25. april 2023 kl. 19:30, Nøklevann møterom, Deichman Bjørvika.

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.

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 møteinnkalling og dagsorden
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Rehabilitering av fasade
9. Formalisering av sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Tøyengata 41



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Ina Ostnes til møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ina Ostnes velges som møteleder.

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

De innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter anses 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.

Styrets innstilling



Styret innstiller styremedlem Margrethe Steen Fjeldhus som protokollfører, og Mari Svolsbru som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Margrethe Steen Fjeldhus. Som protokollvitne velges Mari Svolsbru..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt kalt inn til årsmøte via Vibbo, og melding er sendt ut på både e-post og SMS. Dagsorden for møtet ble gjort tilgjengelig en uke før årsmøtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap for 2022.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten og årsregnskapet godkjennes. Videre foreslår styret at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3922 - Årsregnskap 2022.pdf



Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det nåværende styrehonoraret, gjenspeiler ikke innsatsen som kreves for å gjøre en fullverdig jobb som styre. Videre er det tydelig, til tross for en generell aksept om at styreverv går på rundgang, at det er vanskelig å få folk til å stille. Det foreslås derfor å øke dagens styrehonorar til totalt 32 000 kroner. Denne summen er representativ for et borettslag av vår størrelse.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til 32 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges fire medlemmer i styret: styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styremedlem Vanessa Korsbakken Ivanov har ett år igjen av sitt verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ina Ostnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingerid Onsager
- Velges Under møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Pettersen

Sak 8

Rehabilitering av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppsummering

Det er lenge siden det er blitt gjort arbeid på bygården og fasaden, og over de siste årene er det kommet tydelige sprekker i muren og maling flasser av flere steder. Det har også oppstått rust på balkongene, både på gelender/hvite bjelker og på gulvene. Vinduene i bygget er også relativt gamle. Styret har derfor påbegynt en prosess for å innhente tilbud for å rehabilitere fasaden og eventuelt skifte ut vinduene i hele bygården.

Bygården er kommunalt listeført, det vil si at den er oppført på byantikvarens gule liste. Det gir enkelte føringer for rehabilitering av fasaden.

Styret ønsker å få satt i gang rehabilitering av fasaden så snart som mulig.

Beslutningen om å rehabilitere fasaden bør avgjøres ved et ekstraordinært årsmøte, når tilbudene for fasadearbeidet er klare. Et fasadearbeid vil forutsette at borettslaget vedtar å ta opp et nytt lån.

Bakgrunn

Murbyen Oslo har vært på befaring for å gi et faggrunnlag til innhenting av tilbud fra entreprenører. Vurderingen er vedlagt innkallingen, se vedlegget Befaringsnotat Tøyengata 41.

Styret har på bakgrunn av innhentet informasjon om fasaden og balkongene vurdert at det bør sendes ut en likelydende liste til de ulike aktørene som skal gi tilbud om rehabilitering av fasaden. Det vil gi et godt sammenlikningsgrunnlag at alle aktørene får samme kravliste.

Oversikten over arbeid som skal utføres er inkludert nedenfor. Oversikten er delt inn i det styret mener er nødvendig å gjennomføre og det styret mener bør inkluderes i et tilbud som et tilvalg.

Arbeid som må gjennomføres:

- Rehabilitering av fasade med egnet materiale for bygget, inkludert
 - vaske og male fasade som vender mot botanisk hage. NB! På den nederste delen av muren må maling fjernes, eventuelt tegl pusses ned da det ikke er benyttet riktig materialer.



- reparere skader ved inngangsparti/port og i portrom. I portrommet kan det vurderes om all maling skal fjernes eller om puss skal fjernes.
- mer omfattende rehabilitering på fasade som vender inn mot bakgården. Det bør brukes malingsfjerner på hele veggen. Etersom det er større setningskader, må det vurderes om disse områdene bør hugges ned til tegl og pusses opp igjen.

· Balkonger

- vask og maling/lakkering av alle balkonger. Rust må fjernes.
- det bør legges et beslag fra balkongens renne og opp mot vegg for å forhindre at vann trenger inn mellom balkong og fasade. Det må avklares om det kun er behov for dette i fjerde etasje eller på alle balkonger.
- eventuelt fjerne fuge på underside av balkonger. NB! Dette skal kun gjøres etter tilbakemelding fra de som opprinnelig utførte fuge/brannsikringsarbeidet. Avklares nærmere.
- gulv avrustes eller byttes ut på alle balkonger.
- balkonggulv/bord byttes ut på alle balkonger.

· Takrenne:

- eventuelt etablere et eller to nye nedløp på takrenne som vender inn mot bakgård. Det er i dag to nedløpsrør ved hver ende av bygården. Ved store nedbørsmengder fosser vannet over på balkongene i fjerde.
- forlenge nedløp slik at vann ikke blir liggende inn mot fasade, både på fremside og inn mot bygård.
- eventuelt rette opp takrenne over oppgang A.

· Bakgård:

- Rette opp belegningsstein og sikre at vann fra nedløpsrør føres mot kumlokk. Belegningsstein/murstein har sunket på enkelte steder inntil fasaden. Ujevnheten fører til at vannet ikke renner mot kumlokk, men inn mot fasaden.

Arbeid som bør gjennomføres (tilvalg):

· Balkonger:

- Markiser/tak settes opp i fjerde etasje

· Vinduer/balkongdører:

- vinduene i bygården byttes ut. Vinduene skal samsvare med bygårdens byggestil (byantikvaren anbefaler: historisme, krysspostvindu uten underdeling av ramme).



- balkongdører byttes ut, enten i bygårdens byggestil eller med tilsvarende dør som i dag. Avklares med byantikvar.

· Utskiftning av lås/håndtak port i tråd med bygårdens byggestil.

Styrets innstilling

Styret fortsetter arbeidet med å innhente tilbud, og vil kalle inn til et ekstraordinært årsmøte når det blir relevant.

Forslag til vedtak

Orientering om rehabilitering av fasade tas til etterretning.

Vedlegg

2. Befaringsnotat Tøyengata 41.pdf

Sak 9

Formalisering av sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formaliseringen av sameiet i henhold til fjorårets årsmøte er godt i gang, men det gjenstår ennå en del arbeid før alt er i havn. Det er derfor behov for mer tid før den endelige formaliseringen, med alt av dokumenter og registreringer kommer på plass. Det vil bli behov for et ekstraordinært årsmøte, der vi vil velger et styre og godkjenner ordensregler o.l. for sameiet.

Styrets innstilling

Styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte når dette blir relevant.

Forslag til vedtak

Det innkalles til et ekstraordinært årsmøte for formaliseringen av sameiet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyengata 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Tøyengata 41.

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

Årsregnskapet er avlagt etter lovens frist som er 30. juni i året etter regnskapsåret. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VKBVD-BWATP-K0BWUJ-YDOLI-F0W45-QFZEI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-17 12:55:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VKBVD-BWATP-KOBWU-YDOLT-FOW45-QFZEI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



3922 BL TØYENGATA 41

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.	340 669	257 598	340 669	490 010
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	255 295	189 368	0	203 415
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-105 954	-106 296	0	-106 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	149 341	83 072	0	97 415
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	490 010	340 670	340 669	587 425

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	530 436	379 560
Kortsiktig gjeld	-40 426	-38 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	490 010	340 670



BORETTSLAGET TØYENGATA 41 ORG.NR. 947 258 117, KUNDENR. 3922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	801 984	801 984	0	908 000
Andre inntekter	3	40 430	3 380	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		842 414	805 364	0	908 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-705	0	-705
Styrehonorar	5	-5 000	-5 000	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-6 975	-6 399	0	-6 500
Andre honorarer		5 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 126	-31 130	0	-33 750
Konsulenthonorar	7	-7 410	-8 894	0	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-27 992	-43 222	0	-76 000
Forsikringer		-125 484	-132 290	0	-140 050
Kommunale avgifter	9	-164 482	-159 205	0	-185 480
Energi/fyring		-90 019	-92 504	0	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 391	-85 830	0	-70 000
Andre driftskostnader	10	-49 021	-49 372	0	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-580 605	-614 550	0	-690 985
DRIFTSRESULTAT		261 808	190 814	0	217 015
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 419	14 050	0	12 000
Finanskostnader	12	-19 933	-15 496	0	-25 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 514	-1 446	0	-13 600
ÅRSRESULTAT		255 295	189 368	0	203 415
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		255 295	66 342		
Reduksjon udekket tap		0	123 026		



BORETTSLAGET TØYENGATA 41
ORG.NR. 947 258 117, KUNDENR. 3922

JFK
fua^S
MTE
VKI

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 315 095	4 315 095
Tomt		588 420	588 420
SUM ANLEGGSMIDLER		4 903 515	4 903 515
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 391	10 977
Kundefordringer		2 641	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 299	0
Andre kortsiktige fordringer		0	29 665
Driftskonto OBOS-banken		506 170	336 007
Sparekonto OBOS-banken		2 935	2 911
SUM OMLØPSMIDLER		530 436	379 560
SUM EIENDELER		5 433 951	5 283 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		321 637	66 342
SUM EGENKAPITAL		323 137	67 842
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	559 656	665 610
Borettsinnskudd	15	4 510 732	4 510 732
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 070 388	5 176 342
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 050	0
Leverandørgjeld		36 238	11 217
Påløpte renter		138	82
Annen kortsiktig gjeld		0	27 591
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 426	38 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 433 951	5 283 075
Pantstillelse	16	6 964 510	6 964 510
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. 8. 2023

Styret i Borettslaget Tøyengata 41

Ina Skjåstad Ostnes

Margrete Steen Fjeldhus

Vanessa K. Ivanov

Janni Frederiksen Kalafatis

*se siste side

**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.

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	672 156
Forretningslokale	82 044
Seksjonert lokale	47 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	801 984

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie bod	2 547
Rettskjøpforsegling	37 883
SUM ANDRE INNETEKTER	40 430

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 5 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 975.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 410
SUM KONSULENTHONORAR	-7 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 800
Drift/vedlikehold elektro	-6 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 429
Kostnader dugnader	-823
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 992

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 644
Vann- og avløpsavgift	-72 854
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-85 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 482

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-42 709
Andre fremmede tjenester	-284
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 338
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 021

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	730
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	322
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 343
SUM FINANSINTEKTER	13 419

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 894
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-19 933

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 903 515
Utskilt tomteverdi	-588 420
SUM BYGNINGER	4 315 095

Gnr.229/bnr.201

Leilighet 17 er et næringslokale som borettslaget eier. Det har ikke borettsinnskudd.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-972 734
Nedbetalt tidligere	307 124
Nedbetalt i år	105 954
	-559 656
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-559 656

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 730 732
Korrigert 2006	220 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 510 732

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 510 732
Pantelån	559 656
TOTALT	5 070 388

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

Bygninger	4 315 095
Tomt	588 420
TOTALT	4 903 515



Tøyengata 41

Befaringsnotat
Oslo, 21.03.2023



På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.



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	Tøyengata 41
Byggeår	1894
Stil	Historisme
Vernestatus	Kommunalt listeført («Gul liste»)
Kort beskrivelse av bygningen	4-etasjers murgård, del av kvartal. 1. etasje med noe næring. Slettpusset fasade, rikt ornamentert med profilerte horisontale trekninger, søyler og overdekninger. Takutstikk med konsoll fortanning.
Dato for befaring	21.03.2023
Tema for befaring	Fasader og bakgård.
Til stede	Vanessa Korsbakken Ivanov, styremedlem. Ulf Teigen, Murbyen Oslo.

Tema for befaring


Fasader

Materialbruk	Opprinnelig teglstein og kalkmørtel.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Sprekker og krakeleringer i fasader mot gate og i bakgård.
Bilder	 <p>Bilde 1: Sidevanger og overdekning ved inngangsdør med til dels kraftige sprekker og riss. Det er en viss setningsbevegelse i huset. Det tyder videre på at det ligger enn H-bjelke i overdekningen både mot gårdsrom og ut mot gaten. Sprekker fører til fuktinnslag og påfølgende rustangrep. Området bør hugges ned til bjelke og inn til tegloverflaten før denne pusses igjen og overmales med en diffusjonsåpen kalk- eller silikatmaling.</p>



	
Behov for videre kompetanse	Murmesterfirma med erfaring fra eldre murgårder og denne type materialbruk.

Kjeller

Materialbruk	Kalkmørtel og kalkmaling.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Det ble ikke observert bekymringsfukt eller skader. Imidlertid er det viktig å kun benytte rene kalkmørtler ved en eventuell rehabilitering av kjelleren. Bilder viser områder med feil bruk av mørtler i ettertid, dette fører til at den naturlige fukten i veggen ikke sliper ut. Løs sementpuss bør hugges ned til mursteinen.
Bilder	
Behov for videre kompetanse	Murer med erfaring fra eldre murgårder og denne type materialbruk.



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 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 – nå 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 skarper.

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 innelima, 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 innelimaet 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 påkøbt offentlig overvannnett. 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 dørblander 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 (gjerne 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 vedlikeholdsetterslep, 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.



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 enke 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!



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 3922 **Selskapsnavn:** Borettslaget Tøyengata 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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