



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 551 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 229 365	2 028 350
Sum inntekter		2 229 365	2 028 350
Kostnader			
Lønnskostnad		114 012	159 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 354	41 354
Annen driftskostnad		3 756 976	1 014 053
Sum kostnader		3 912 342	1 215 122
Driftsresultat		-1 682 978	813 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	3 822
Sum finansinntekter		1 683	3 822
Annen finanskostnad		216 870	243 332
Sum finanskostnader		216 870	243 332
Netto finans		-215 187	-239 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 898 165	573 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 898 165	573 718
Årsresultat		-1 898 165	573 718
Totalresultat		-1 898 165	573 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 898 165	573 718
Sum overføringer og disponeringer		-1 898 165	573 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 512 333	3 512 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			41 354
Sum varige driftsmidler		3 512 334	3 553 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 512 334	3 553 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 844
Andre fordringer		57 024	51 596
Sum fordringer		57 024	55 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 496 977	1 201 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 496 977	1 201 444
Sum omløpsmidler		1 554 001	1 256 884
SUM EIENDELER		5 066 334	4 810 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 251 353	4 353 188
Sum opptjent egenkapital		-6 251 353	-4 353 188
Sum egenkapital		-6 151 353	-4 253 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 086 635	8 929 916
Sum annen langsiktig gjeld		11 086 635	8 929 916
Sum langsiktig gjeld		11 086 635	8 929 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 520	1 124
Leverandørgjeld		97 466	79 874
Skyldige offentlige avgifter		2 385	2 718
Annen kortsiktig gjeld		29 681	50 128
Sum kortsiktig gjeld		131 052	133 844
Sum gjeld		11 217 687	9 063 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 066 334	4 810 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423143

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 551 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 229 365	2 028 350
Sum inntekter		2 229 365	2 028 350
Kostnader			
Lønnskostnad		114 012	159 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 354	41 354
Annen driftskostnad		3 756 976	1 014 053
Sum kostnader		3 912 342	1 215 122
Driftsresultat		-1 682 978	813 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	3 822
Sum finansinntekter		1 683	3 822
Annen finanskostnad		216 870	243 332
Sum finanskostnader		216 870	243 332
Netto finans		-215 187	-239 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 898 165	573 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 898 165	573 718
Årsresultat		-1 898 165	573 718
Totalresultat		-1 898 165	573 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 898 165	573 718
Sum overføringer og disponeringer		-1 898 165	573 718



Organisasjonsnr: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 512 333	3 512 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			41 354
Sum varige driftsmidler		3 512 334	3 553 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 512 334	3 553 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 844
Andre fordringer		57 024	51 596
Sum fordringer		57 024	55 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 496 977	1 201 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 496 977	1 201 444
Sum omløpsmidler		1 554 001	1 256 884
SUM EIENDELER		5 066 334	4 810 572
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 251 353	4 353 188
Sum opptjent egenkapital	-6 251 353	-4 353 188
Sum egenkapital	-6 151 353	-4 253 188
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 086 635	8 929 916
Sum annen langsiktig gjeld	11 086 635	8 929 916
Sum langsiktig gjeld	11 086 635	8 929 916
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 520	1 124
Leverandørgjeld	97 466	79 874
Skyldige offentlige avgifter	2 385	2 718
Annen kortsiktig gjeld	29 681	50 128
Sum kortsiktig gjeld	131 052	133 844
Sum gjeld	11 217 687	9 063 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 066 334	4 810 572



Organisasjonsnr: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6012 Treschowgate Terrasse E A/S





Til aksjonærene i Treschowsgate Terrasse E A/S

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19 Mai 2022 kl. 1800 i Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Treschowsgate Terrasse E A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Treschowsgate Terrasse E A/S
avholdes torsdag 19 mai 2022 kl. 1800 i Sagene Samfunnshus.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse av balkonger på sydsiden
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 05.04.2022

Styret i Treschowsgate Terrasse E A/S

Anders Haave Ida Bakke Henriette Stray

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Haave	Treschows Gate 23 C
Styremedlem	Ida Bakke	Treschows Gate 23 A
Styremedlem	Henriette Stray	Treschows Gate 23 A
Varamedlem	Anette Borgø	Treschows Gate 23 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Treschowsgate Terrasse E A/S

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Treschowsgate Terrasse E A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933551156, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Treschows Gt 23

Gårds- og bruksnummer:

222 198

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

Treschowsgate Terrasse E A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2020 hadde styret 7 styremøter. I tillegg til dette kommer alminnelig oppfølging med forretningsdriften, beboere, vaktmester, bestillinger m.m

I perioden har styret sørget for totalrenovering av taket, det vil si at gammelt tak med underlag ble revet. Styreleder har fulgt prosessen tett. Det viste seg at det var flere underlag, så tidligere oppussing har nok vært av den enklere sorten. Uansett, nå har vi fått nytt isolerende og pustende undertak, samt et tett tak i sort aluminium.

Det ble også etablert et treningsrom i det gamle vaskeriet, hvor man per i dag tilbyr vekter, knebøystativ, spinningssykkel, m.m. Alle beboere kan benytte dette. Det bes om at hygienetiltak følges.

I februar 2022 ble det satt opp nedløpsrør for drenering av terrasseenheter. Tidligere hadde disse små rør som førte vannet 20-30 cm ut fra balkongene. Dette resulterte i at balkonger i underliggende etasjer fikk dreneringsvannet ført inn på sin balkong ved vind, noe som førte med seg søle. Derfor valgte styret å etablere dreneringsrør som går hele veien ned.

Det er også byttet låssylinder på inngangsdører da disse viste seg å være slitte og tidvis vrangle. Det er gjennomført befaring av vinduer/terrassedører med Magnor vinduer. Enkelte vinduer er utbedret, noen andre fått byttet noen deler. Per april 2022 skal alle vinduer være i god stand.

Styret takker for tilliten aksjonærene har gitt oss, og vi har jobbet i tråd med intensjonen om fornuftig forvaltning av vårt aksjelag.

Oslo, 05.04.2022

Med vennlig hilsen

Anders Haave

Styrets leder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 229 365.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 912 342.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 898 165 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 422 949.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 372 500 til ordinært vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgate Terrasse E A/S.

Lån

Treschowsgate Terrasse E A/S har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Treschowsgate Terrasse E

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Treschowsgate Terrasse E.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SFZLS-QYKSD-BHA8S-XGHZL-MYZDY-P6UD4



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-10 10:10:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SFZLS-QYK5D-BHA8S-XGHZL-MYZDY-P6UD4

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/validate>



AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E ORG.NR. 933 551 156, KUNDENR. 6012

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 480	1 979 520	2 157 000	2 183 000
Ladepunkt		18 685	0	0	7 000
Andre inntekter	3	16 200	48 830	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 229 365	2 028 350	2 207 000	2 190 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 012	-49 716	-50 600	-50 600
Styrehonorar	5	-70 000	-110 000	-70 000	-100 000
Avskrivninger	15	-41 354	-41 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 579	-8 245	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 508	-100 640	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-42 660	-54 226	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 533 024	-63 997	-2 151 500	-372 500
Forsikringer		-127 624	-118 477	-125 000	-132 080
Kommunale avgifter	9	-239 247	-236 204	-240 000	-240 000
Energi/fyring	10	-414 989	-196 980	-300 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 478	-152 842	-216 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-103 866	-82 442	-52 500	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 912 342	-1 215 122	-3 364 600	-1 596 180
DRIFTSRESULTAT		-1 682 978	813 228	-1 157 600	593 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 683	3 822	0	0
Finanskostnader	13	-216 870	-243 332	-248 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 187	-239 510	-248 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		-1 898 165	573 718	-1 405 600	402 820
Overføringer:					
Udekket tap		-1 898 165	0		
Reduksjon udekket tap		0	573 718		



AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E
ORG.NR. 933 551 156, KUNDENR. 6012

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 477 463	3 477 463
Tomt		34 871	34 871
Andre varige driftsmidler	15	1	41 355
SUM ANLEGGSMIDLER		3 512 334	3 553 688
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	0
Kundefordringer		0	3 844
Forskuddsbetalte kostnader		56 936	51 596
Driftskonto OBOS-banken		1 327 088	187 772
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 246	1 578
Sparekonto OBOS-banken		168 643	1 012 094
SUM OMLØPSMIDLER		1 554 001	1 256 884
SUM EIENDELER		5 066 334	4 810 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-6 251 353	-4 353 188
SUM EGENKAPITAL		-6 151 353	-4 253 188

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 086 635	8 929 916
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 086 635	8 929 916

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 496	13 507
Leverandørgjeld		97 466	79 874
Skyldige offentlige avgifter	19	2 385	2 718
Påløpte renter		1 520	1 124
Annen kortsiktig gjeld	20	3 185	36 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 052	133 844

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 066 334	4 810 572
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	12 000 000	12 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i AS Treschowgate Terrasse E

Anders Haave

Ida Bakke

Henriette Stray

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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. 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 025 120
Balkongtillegg	131 460
Parkeringsleie	35 700
Barnevogngarasje	2 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 194 480

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	13 800
Nøkler	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	16 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 546
Påløpte feriepenger	-3 186
Arbeidsgiveravgift	-14 060
Yrkesskadeforsikring	-221
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 012

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 660
Nabosamtykke-balkonger, Oslo kommune, Eiendoms- og byforn. etaten	-39 000
SUM KONSULENTHONORAR	-42 660

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-215 625
Nortekk AS, takarbeid	-1 993 338
Rørleggersentralen, skifte av hovedstoppekran	-221 591
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 430 554
Drift/vedlikehold bygninger	-48 719
Drift/vedlikehold VVS	-5 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 900
Kostnader dugnader	-6 826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 533 024

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-134 352
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 247

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 476
Fjernvarme	-367 514
SUM ENERGI / FYRING	-414 989

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 540
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 185
Renhold ved firmaer	-47 198
Snørydding	-32 264
Andre fremmede tjenester	-3 527
Trykksaker	-244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Telefon, annet	-4 003
Porto	-646
Bank- og kortgebyr	-2 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 866

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
SUM FINANSINTEKTER	1 683

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-146 397
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-57 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-12 513
Renter på leverandørgjeld	-163
SUM FINANSKOSTNADER	-216 870

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1939	382 216
Avskrevet tidligere år	-119 393
Påkostning nye balkonger 2016	3 214 640
SUM BYGNINGER	3 477 463

Tomten ble kjøpt i 1939.

Gnr.222/bnr.198

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	124 063
Avskrevet tidligere	-82 708
Avskrevet i år	-41 354
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-41 354****NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 1 000 aksjer à kr 100.

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

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 577 560	
Nedbetalt i år	253 524	
		-6 168 916

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-3 192 101	
Nedbetalt tidligere	684 625	
Nedbetalt i år	73 689	
		-2 433 787

OBOS-Banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt i år	16 068	
		-2 483 932

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 086 635**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 246
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 139

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 385**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 185
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-3 185**



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 086 635
TOTALT	11 086 635

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 477 463
Tomt	34 871
TOTALT	3 512 333

Sak A) Utvidelse av balkonger på sydsiden**Forslagsstiller:** Styret

Saksinformasjon: Ved rehabilitering i 2016 forsøkte daværende styre å få til utvidelse av balkonger mot syd, slik balkongene mot øst ble utvidet. Grunnet lite medgjørighet fra Oslo kommune ved Plan- og bygningssetaten, ble det den gangen svært dyrt over tid å utvide balkongene mot syd. Dette fordi Oslo kommune krevde en årlig leie for brukstillatelse for å henge balkonger over deres eiendom på en årlig sum på 39 000,- med indeksregulering.

Høsten 2021 søkte styret på nytt om brukstillatelse for å henge balkonger over deres eiendom.

Denne gangen fikk vi anledning til å kjøpe rettigheten for 39 000,-. Styret inngikk avtalen.

Styret ønsker å tydeliggjøre at kostnadene knyttet til utvidelsen av balkonger mot syd tillegges de 5 leilighetene som får nytte av utvidelsen, deriblant kostnaden til søknad, brukstillatelse og utgiftene til ombygging/utbygging.

Kostnaden knyttet til balkongutvidelsen er følgende:

Forberedelse av søknad: 58 750,-

Kostnad for søknad PBE: 16 800,-

Kostnad for bruksrett: 39 000,-

Kostnad for utvidelse av balkonger: 580 000,-

Totalt: 694 550,-

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner balkongutvidelse mot syd. Kostnadene tillegges de 5 leilighetene som får nytte av utvidelsen.

Styrets innstilling: Styret innstiller generalforsamlingen til å vedta balkongutvidelse for de 5 leilighetene mot syd, da de ikke fikk en utvidelse i 2016.

Vedlegg:

- Tillatelse fra Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune
- Tilbud fra Balkongbygg

Forslag til vedtak:

Styret vedtar følgende innstilling til sak 1, generalforsamling 2022: Styret innstiller generalforsamlingen til å vedta balkongutvidelse for de 5 leilighetene mot syd. Kostnadene tillegges de 5 leilighetene som får nytte av utvidelsen.



Plan- og bygningsetaten



Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.: Magnus Fjogstad
Vår ref. (saksnr.): 202200490 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Torunn Marie Eriksen
Dato: 18.02.2022

Adresse: TRESCHOWS GATE 23A
Tiltakshaver: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE
E
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 222/198/0/0
Søker: Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Treschows gate 23 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utvidelse av balkonger, mottatt 11.01.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- Veglovens § 29 annet ledd som angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger mot sørvest med 0,6 meter. Det er i dag fem originale balkonger på denne fasaden med en dybde på 0,9 meter. Balkongene ligger innenfor to veggskiver med tilsvarende dybde, så balkongene er i dag ikke synlige fra siden. De utvidede balkongene vil krage 0,6 meter ut forbi veggskivene.

Sameiet har innhentet en tinglyst avtale med grunneier av naboeiendom, Oslo kommune, som gir dem en rettighet til å etablere balkonger som krager ca 5 kvm ut over kommunens eiendom i fem

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202200490-5

Side 2 av 5

etasjer (i avtalen er det markert en sone 1,2 meter ut fra takkant i eksisterende balkongs bredde 7,2 meter). Foreslåtte løsning krager omtrent 0,5 kvm ut over kommunens eiendom i fem etasjer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 27.08.1977 er opphevet for den aktuelle eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen befinner seg i et område med *rød støysone*.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Balkongene utformes med en dybde på 1,5 meter fra veggiv. Dette vil medføre at balkongene krager 0,6 meter utenfor veggskiver som vil skjule det meste av balkongenes profil. Etaten stiller seg bak at ansvarlig søkers vurdering om at denne dybden gir et mer avbalansert forhold mellom dybden av veggskivene og balkongenes utkraging enn det en balkongdybde på 1,2 meter ville gjort.

Balkongene vil uformes med tilsvarende detaljering, farger og materialitet som balkongene som ble oppført i 2015. Rekkverket på de eksisterende fem balkongene er tenkt gjenbrukt i den grad det er mulig. Eksisterende balkongdører beholdes.

Saksnr.: 202200490-5

Side 3 av 5

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er utført en forenklet verifisering av dagslysforhold som bekrefter at krav til dagslys er ivaretatt i tråd med metode beskrevet i TEK 17.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med Veglovens § 29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra Veglovens § 29 annet ledd som angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Balkongene ligger innenfor arealet som i reguleringsplan er avsatt til boligformål. Avstand til formålsgrense fortau endres fra 2,8 til 2,5 meter, og avstand til senter vei endres tilsvarende fra 12,8 m til 12,5 meter. Endring fra eksisterende situasjon er liten og avstanden til fortauet anses som tilstrekkelig for forsvarlig drift og vedlikehold av veien. Avstanden anses også som tilstrekkelig for å ivareta trafikksikkerheten langs veien. Å utvide dybden av balkongene på fasaden mot sør-vest med 0,6 meter anses ikke å vesentlig sette til side hensynet bak bestemmelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at balkongene blir bedre egnet til formålet. Balkonger som i dag er 0,9 meter dype er vanskelig å møblere og blir dermed hovedsakelig benyttet som en luftbalkong. Ulempene ved å utvide balkongene anses å være marginale.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200490

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	08.12.2021	1/12



Saksnr.: 202200490-5

Side 4 av 5

Planer	E03	08.12.2021	1/18
Snitt A-A	E04	08.12.2021	1/19
Fasader	E02	08.12.2021	1/20

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202200490	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
924330465 ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
924330465 ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS	PRO - Esteisk utforming og forhold til omgivelsene, tkl.2
967454451 AS BALKONGBYGG	PRO - Prosjektering av balkonger og innfestning, tkl.2
967454451 AS BALKONGBYGG	UTF - Produksjon og montering av balkonger, tkl.2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	KONTROLL - Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.



Saksnr.: 202200490-5

Side 5 av 5

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

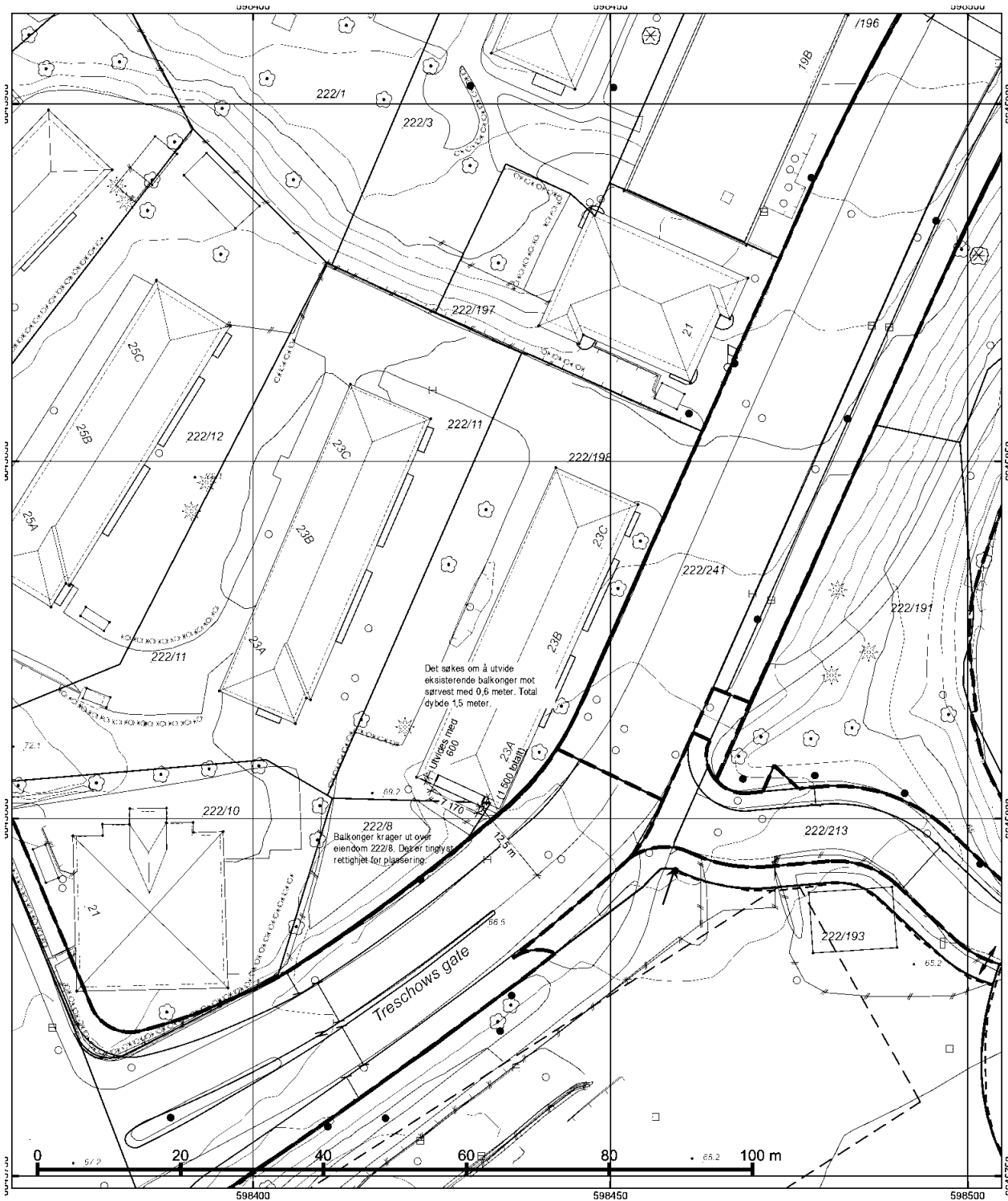
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

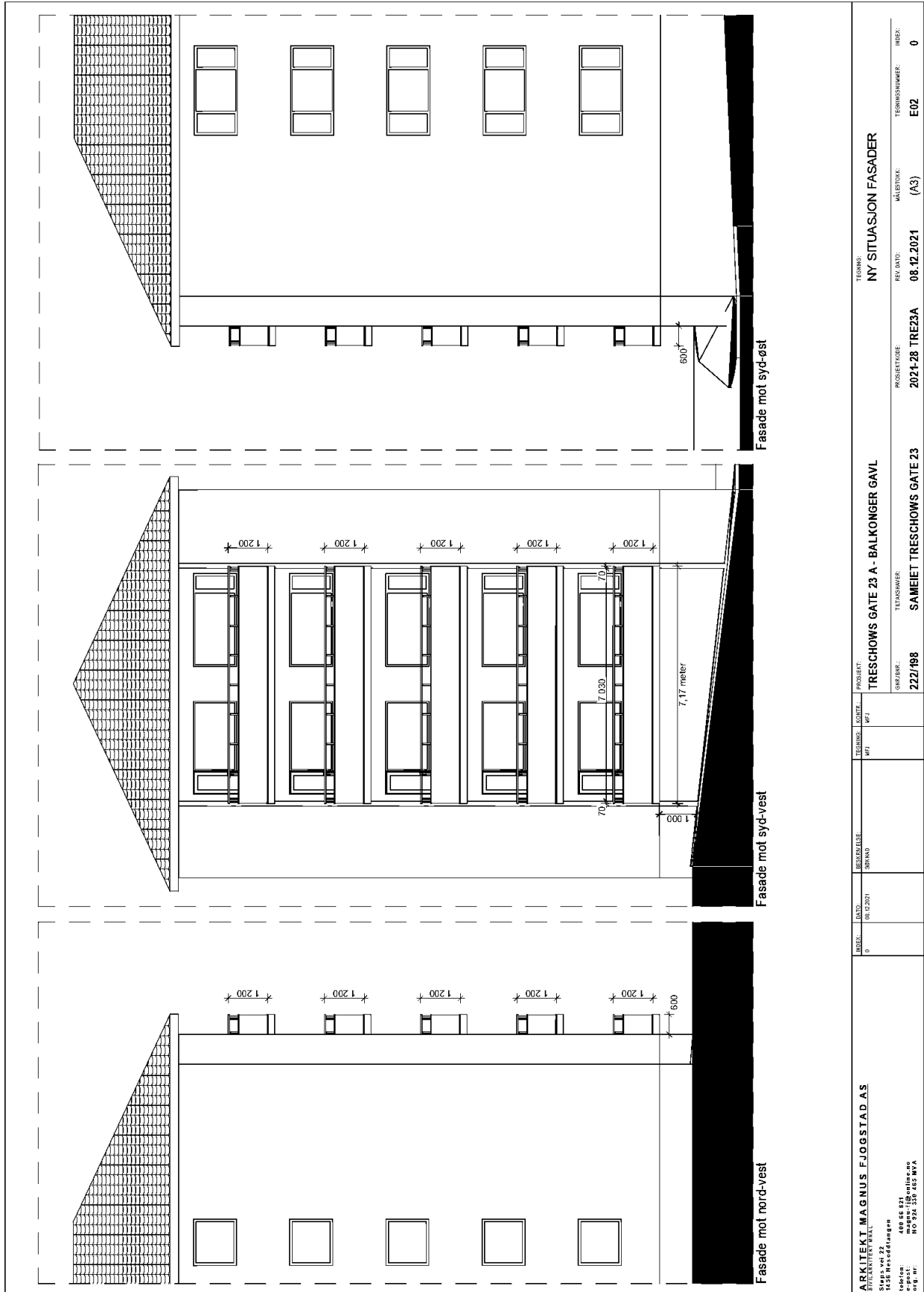
Kopi til:

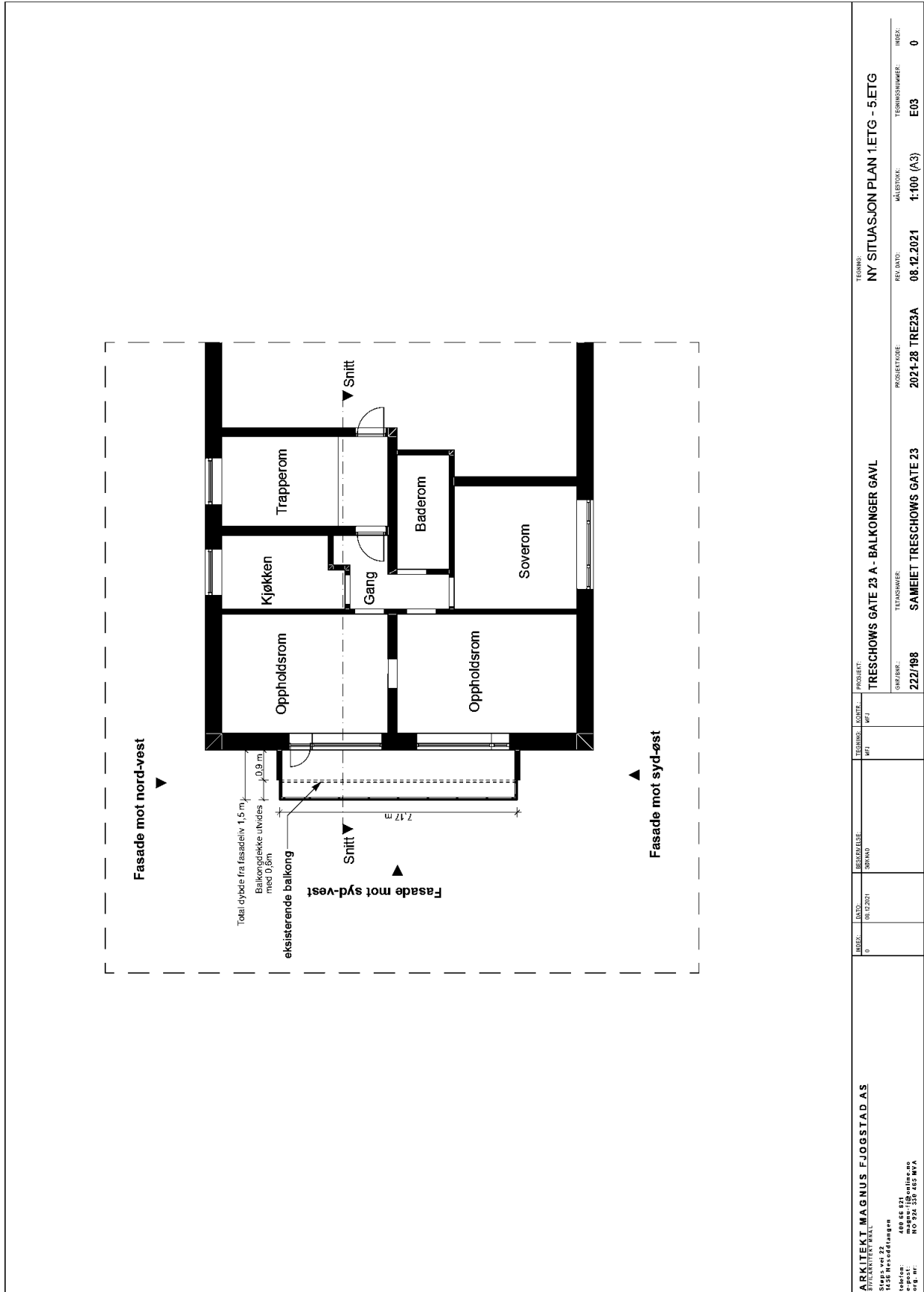
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 30.11.2021 Bruker: noas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Situasjonskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
	PlotID/Best.nr: 222120/ 86440142	Deres ref.:	NR: D-01
	Adresse:	Kommentar:	Dato: 08.12.2021
	Gnr/Bnr: 222/198		Revidert dato:





 **as balkongbygg**



Tilbud utvidelse av balkonger, Treschows gate 23.



Vedlegg 1: Om balkongene

Vedlegg 2: Bilder

Vedlegg 3: Kontrollrutiner fra kvalitetssikringssystemet

Vedlegg 4: Referanser

Vedlegg 5: Skatteattest



as balkongbygg



Treschowgate Terrasse E AS
v/Ida Hulbaklien Bakke
Treschows gate 23
0470 Oslo

Verkseier Furulundsvei 5
0668 Oslo
Telefon: 21 42 03 30
Foretaksnr: 967 454 451
Bank: 9650.26.98025

E-post: post@balkongbygg.no
Web: balkongbygg.no

Dato: "04.03.2022

Balkongprosjekt – Treschows gate 23.

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å fremlegge følgende tilbud.

Priser	Antall	Pris eks. mva	Pris inkl. mva
Utvidelse balkonger, ca 7100 cm bredde x 600 cm dybde	5	464 300	580 375
Total pris		464 300	580 375

Om tilbudet:

Eventuell flytting av elektriske installasjoner o.l., er ikke medtatt.

Det er lagt til grunn at eksisterende fronttrekkverk beholdes på de nye balkongene, mens det blir nye siderekker, tilsvarende de eksisterende. På den nye delen legger 120x28 mm terrassebord og slette plater under balkongdekkene. Det etableres intern vannavrenning med utkast.

Arbeidsbrakke med toalett er inkludert. Vi vil benytte lifter til arbeidet.

Tilbudet gjelder i 90 dager, dvs at kontrakt signeres innen 90 dager.

Sameiet/borettslaget må sørge for:

Sørge for nødvendig strømuttak til våre maskiner. (normalt 16 amper).
Sørge for tilgang til vann for vask av fasader.

Om AS Balkongbygg.

AS Balkongbygg er en bedrift som produserer og monterer balkonger og rekkverk i Oslo og omegn. Vi holder til på Alnabru med administrasjon og produksjon i Verkseier Furulundsvei 5.

Balkongproduksjonen startet vi opp med i 2004, men har drevet med balkongmontering siden 1998.

Vi tar hånd om balkongprosjektet fra begynnelse til slutt. Våre balkonger er i aluminium og vedlikeholdsfrie.

Vi håper dette er tilfredsstillende, og ser frem til å høre fra dere.



 **as balkongbygg**



Med vennlig hilsen
AS Balkongbygg

Ole Johan Botteri
Tlf 93 43 32 19

CE 0435 / 17

 **balkongbygg**

AS Balkongbygg Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo

Nett: <http://balkongbygg.no/> Tlf. 21420330

0435-CPR-0094

NS-EN 1090-1:2009 + A1:2011

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner



Vedlegg 1: Om balkongene

Om balkongene våre

Våre balkonger er «kortreiste», da de produseres på vårt verksted på Alnabru i Oslo. Dette gjør at vi er fleksible hvis det må gjøres eventuelle justeringer eller tilpasninger.

Balkongene og rekkverk er normalt i pulverlakkert aluminium. Opphengsystemet består av varmgalvanisert stål.

Som standard legges 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Normalt legges disse uten skjøter. Dette gjelder ikke brannbalkonger som overstiger 5 meter. Terrassebordene er i utgangspunktet vedlikeholdsfrie, men kan oljes/beises hvis man ønsker å beholde en varmere farge, da de gråner etter noen tid. Andre typer terrassebord, for eksempel Møre Royal, Kebony eller «beach-plank», kan leveres på forespørsel.

Nest innerste samt nest ytterste bord festes med unbrakoskruer, som gjør at det er lettere å åpne for inspeksjon, og/eller fjerne eventuelle blader, bøss og lignende fra den integrerte vannrennen.

Balkongene har vannavrenningssystem som gjør at alt vann blir ledet ned i den integrerte vannrennen og videre til nedløpsrør eller utkast. Beslag i overgang vegg/balkong monteres i slisse og forsegles med polyuretanfugemasse.

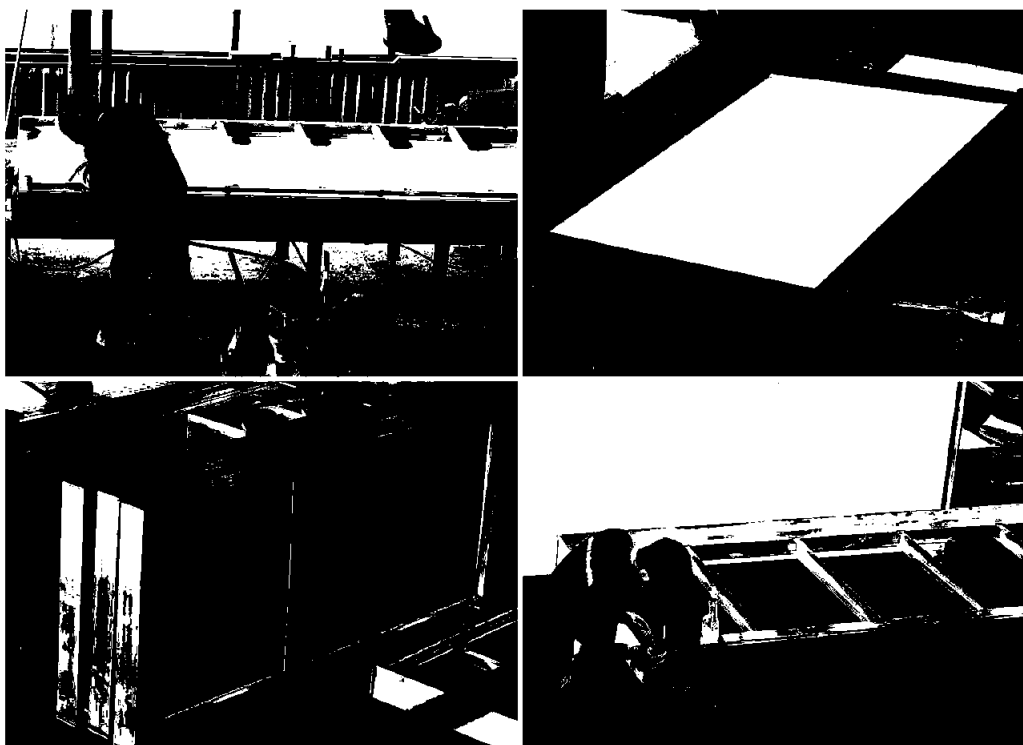
Himlingen, det vil si balkongens underside, består av hvitlakkerte plater eller fibersementplater. Annen farge etter ønske.

Rekkverk produsert i pulverlakkert aluminium med stående spiler. Disse kan alternativt leveres i henhold til andre ønsker (glass/plater etc.), men på Byantikvarens Gule liste som omfatter indre by godkjennes normalt kun spilerekkeverk.

Bilder neste side fra produksjonen vår på Alnabru.

Vi har stort verksted på Alnabru i Oslo.

as balkongbygg



Montering av balkongene

Mens mange bruker stillas ved montering av balkonger så bruker vi normalt lift, minikran eller kranbil til dette. Dette er mulig på grunn av balkongenes lave egenvekt.

Dette gir kortere monteringstid hos kunden, og kunden slipper å ha stillas stående i byggeperioden, noe de fleste oppfatter som positivt.

Selv om balkongene er i aluminium, så er all innfesting i galvanisert stål. Balkonginnfestingen gjøres både med innstøp med ekspanderende betong ved selve balkongrammen, og 3 x 16 mm galvaniserte gjengestag i mur, limt med kjemisk anker gjennom stål-hup på hver side. Stål og gjengestag står ca. 300 mm inn i veggen. Det benyttes normalt sett ikke skråstag med mindre spesielle forhold med bygget tilsier det.

Alle oppheng og innfestinger er beregnet av prosjekterende statiker og godkjent av kontrollerende statiker, i samsvar med Byggesaksforskriftens (SAK10) krav til uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet.



as balkongbygg



Bilde av balkongprosjekt på Sinsen i Oslo, brannbalkonger

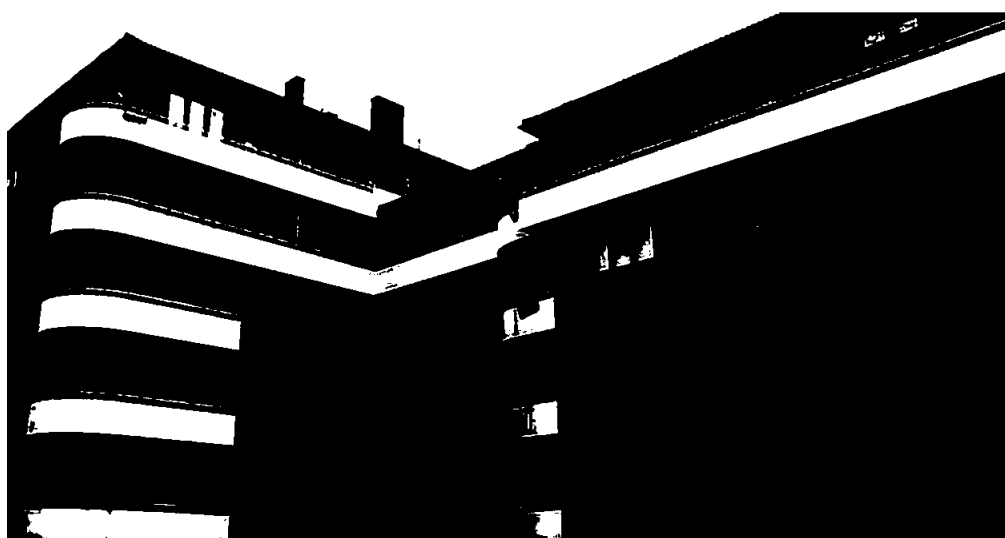




 **as balkongbygg**



Vedlegg 2: Bilder (før/etter)





Vedlegg 3: Kvalitetssikringsystem

Kontrollplan for balkonger

Oppdragsgiver :	Prosjekt:			Prosjektleder:	
	Godkjent av:		Godkjent dato:	Startdato:	
Anlegg:	Bygningsdel/Posisjon:		Tegningnr:	Sluttdato:	
Utførelse	Referanse	Kontrollpunkt	Beskrevet i	Dokumentasjon	Kontrollnivå
Opphengssystem	Tegninger	Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklist	1,2
Innfesting	Tegninger Beskrivelse	Uttreksprøve Dimensjonskontroll	Uttreksprøveskjem	Sjekklist Prøveresultater	1,2
Balkonger Beslag	Tegninger Beskrivelse	Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklist	1,2
		Kontrollnivå 1 Egenkontroll	Kontrollnivå 2 prosjektleder/ bas/ oppdragsgiver	Kontrollnivå 3 Kontrollerende PRO	Kontrollnivå 4 Byggherren

 **as balkongbygg**

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	Anmerkning
Oppmåling for oppheng	
Oppmåling posisjon dører	
Oppmåling posisjon balkonger	
Er dimensjoner som spesifisert?	
Uttreksprøve for innfesting	
Utført som spesifisert?	
Opphengssystem	
Utført som spesifisert?	
Balkonger	
Montert som spesifisert?	
Avrenningssystem og nedløp	
Utført som spesifisert?	
Beslag og fuging mot vegg, listing	
Utført som spesifisert?	
Dører	
Montert som spesifisert?	
Montering av lister og foringer, akrylfuging	
Utført som spesifisert?	
Skillevegg/skjermvegg	
Montert som spesifisert?	
Opprydding og vask av fasade	
Utført?	
Andre avvik eller mangler?	

Kontroll av oppheng, balkonger og utførelse

 **as balkongbygg**

Sluttkontroll utførelse

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	Anmerkning
Er løpende egenkontroll utført?	
Er nedennående punkter i forhold sjekket og funnet i orden?	
Mål og dimensjoner	
Innfesting for oppheng	
Montering oppheng	
Montering balkonger	
Beslag og fuging	
Avrenning og nedløp	
Dører (innvendig/utvendig)	
Skillevegg/skjermvegg	
Galvanisering	
Lakk	
Rengjøring	

Jeg har funnet utførelsen i orden og i henhold til spesifikasjon

Attestert:	Dato:
------------	-------



as balkongbygg



Ytelsessertifikat 0435-CPR-0094

I samsvar med forordning (EU) nr 305/2011 av Europaparlamentet og Rådet av 9. mars 2011 (Byggevareforordning), gjelder dette sertifikatet for følgende byggevare:

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

i henhold til EN-1090-2:2008 +A1:2011 og EN-1090-3:2008 for utførelsesklasse EXC2 med CE merking metode 1, 2a, 3a

bringes i omsetning under navnet eller varemerke

AS Balkongbygg

og produsert i produksjonsanlegg i Verkseier Furulunds vei 5, 0668

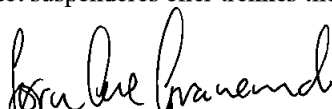
Oslo.

Dette sertifikatet attesterer alle bestemmelser om vurdering og verifisering av konstant ytelse beskrevet i Annex ZA i standarden

EN 1090-1:2009+A1:2011

Utførelsen er fastsatt i henhold til system 2+ for i dette sertifikatet og byggevarens ytelse er vurdert til å være konstant.

Dette sertifikatet ble første gang utstedt 06.11.2017 og vil være gyldig så lenge verken harmonisert standard, byggevaren, systemet for vurdering og verifisering av ytelse eller produksjonsforholdene i anlegget endres betydelig, med mindre det suspenderes eller trekkes tilbake av det tekniske kontrollorgan.


Dagbjørn Franemund
Daglig leder





Vedlegg 4: Referanser

Referanser

Nedenstående personer var vår kontaktperson under gjennomføringen av et avsluttet prosjekt og har gitt oss tillatelse til å bli brukt som referanse, og kan i den anledning kontaktes per telefon.

Dælenenggata 28	Jonas Sundet	Tlf. 900 88 855
Hammergata 9	Even Thorstensen	Tlf. 404 16 575
Jens Bjelkes gate 35	Terje Kortner	Tlf. 911 54 813
Magnus Bergs gate 6	Håvard Haukeland	Tlf. 926 21 580
Olaf Schous vei 13/27	Sigbjørn Andersen	Tlf. 911 66 488
Sannergata 10	Johnny Løining	Tlf. 906 65 396
Sunnmørgata 1	Ane Vaaland Hellum	Tlf. 928 56 282
Ullevålsveien 49	Magne Vestad	Tlf. 995 46 321



 **as balkongbygg**



Vedlegg 5: Skatteattest



 **as balkongbygg**



Skatteetaten



Oslo kommunkontor

Uoff. eMl. § 13. ettbl. § 3-2

AS Balkongbygg
Verkseier Furulunds vei 5
0668 OSLO

Attest for skatt og merverdiavgift

Attesten er produsert på bakgrunn av registrerte opplysninger i skatte- og avgiftssystemene per 24.06.2020. For spørsmål om merverdiavgift kontakt Skatteetaten. For spørsmål om øvrige skatte- og avgiftskrav kontakt skatteoppkrever.

Gjelder:

Organisasjonsnummer 967 454 451

Følgende forfalte ikke betalte restanser er registrert på ovennevnte foretak/person per dags dato:

Forskuddskatt og restskatt inkl trygdeavgift	0
Forskuddskatt og restskatt foretak	0
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver, inkl. trygdeavgift)	0
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	0
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	0
Ansvarskrav (skatt)	0
Renter og gebyr (skatt)	0
Merverdiavgift (som avgiftspliktig)	0
Ansvarskrav (Mva)	0
Renter og gebyr mv. (Mva)	0

Ved offentlige anskaffelser skal attesten ikke være eldre enn 6 måneder.

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten no

Oslo kommunkontor

Tlf 800 80000

www.oslo.kommune.no/kom
Tlf 23 00 80 00

Annen informasjon om aksjeselskapet**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktjenester

Harald Jeppesen fungerer som portner

Parkering

Parkeringsplass blir tildelt av styret etter venteliste

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656533. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowsgate Terrasse E A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Treschowsgate Terrasse E A/S får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Monterte nedløpsrør til balkonger østsiden	Balkonger i 2016 ble montert med nedløpsrør ut i luften. Dette medførte at vann og nedløpsavfall ble kastet inn på balkonger under ved vind og dårlig vær. Derfor monterte man nedløpsrør som går hele veien ned.
2021	Rehabilitering av tak	Gammelt tak ble revet, og underlag fjernet før det ble lagt på varmeisolerende underlag og nytt tak i aluminiumsplater.
2021	Nytt fiberanlegg fra Telenor	
2018	Oppgradering uteområder	
2017	Nye bunnledninger	
2015 - 2016	Fasade/balkong	Det er gjennomført fasaderehabilitering med tilleggisolering i 2015-2016.
		Det er bygget nye balkonger i alle leiligheter bortsett fra leilighet nr. 00112, 00122, 00132, 00142, 00152.
		Felleskostnader er justert fra 01.01.2017 etter at prosjektet er ferdigstilt.
2007	Oppussing av brannbalkonger	Kostnad ca. kr 446 000.
2007	Ny container for papir	
2005	Kjellervegger er malt.	Kjellervegger er malt. Sykkelrom er gjort klare til bruk.
2003	Skiftet varmtvannsbereder i kjelleren	



2002 - 2003	Reparert skader på fasadene	Reparert skader på fasadene ved nord- og sydveggen Mur og malerarbeid utført.
2001	Alle vinduer og verandadører ble beiset	
2000	Uteareal	Asfaltering av plassen på nordsiden av bygningen. Nye sykkelstativ montert på nedsiden av oppgang A samt ved søppelhusene. Det ble også satt opp bankestativ for tepper etc
1999	Nye låsbare søplehus	
1998	Skiftet alle stigeledn vann og avløp	Skiftet alle stigeledninger vann og avløp, skiftet røropplegg til kjøkken og bad i hver enkelt leilighet.



6012 Treschowgate Terrasse E A/S

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.