



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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		3 501 618	3 561 383
Sum inntekter		3 501 618	3 561 383
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		2 992 703	2 551 890
Sum kostnader		3 141 033	2 695 020
Driftsresultat		360 585	866 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 583	6 959
Sum finansinntekter		2 583	6 959
Annen finanskostnad		292 469	373 224
Sum finanskostnader		292 469	373 224
Netto finans		-289 886	-366 265
Ordinært resultat før skattekostnad		70 699	500 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 699	500 099
Årsresultat		70 699	500 099
Totalresultat		70 699	500 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 699	500 099
Sum overføringer og disponeringer		70 699	500 099



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		3 200 045	3 200 045
Sum varige driftsmidler		3 200 045	3 200 045
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		3 250 045	3 250 045
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 495	
Sum fordringer		31 495	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 166 127	1 824 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 166 127	1 824 043
Sum omløpsmidler		1 197 622	1 824 043
SUM EIENDELER		4 447 667	5 074 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 226 603	12 297 302
Sum opptjent egenkapital		-12 226 603	-12 297 302
Sum egenkapital		-12 220 603	-12 291 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 229 541	16 898 519
Øvrig langsiktig gjeld		326 000	326 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 555 541	17 224 519
Sum langsiktig gjeld		16 555 541	17 224 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		838	817
Leverandørgjeld		111 890	140 054
Sum kortsiktig gjeld		112 728	140 871
Sum gjeld		16 668 269	17 365 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 447 667	5 074 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412656

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 948 554 984
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 501 618	3 561 383
Sum inntekter		3 501 618	3 561 383
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		2 992 703	2 551 890
Sum kostnader		3 141 033	2 695 020
Driftsresultat		360 585	866 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 583	6 959
Sum finansinntekter		2 583	6 959
Annen finanskostnad		292 469	373 224
Sum finanskostnader		292 469	373 224
Netto finans		-289 886	-366 265
Ordinært resultat før skattekostnad		70 699	500 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 699	500 099
Årsresultat		70 699	500 099
Totalresultat		70 699	500 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 699	500 099
Sum overføringer og disponeringer		70 699	500 099



Organisasjonsnr: 948 554 984
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		3 200 045	3 200 045
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		3 250 045	3 250 045
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		31 495	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 166 127	1 824 043
Sum omløpsmidler		1 166 127	1 824 043
SUM EIENDELER		4 447 667	5 074 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 226 603	12 297 302
Sum opptjent egenkapital	-12 226 603	-12 297 302
Sum egenkapital	-12 220 603	-12 291 302
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 229 541	16 898 519
Øvrig langsiktig gjeld	326 000	326 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 555 541	17 224 519
Sum langsiktig gjeld	16 555 541	17 224 519
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	838	817
Leverandørgjeld	111 890	140 054
Sum kortsiktig gjeld	112 728	140 871
Sum gjeld	16 668 269	17 365 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 447 667	5 074 088



Organisasjonsnr: 948 554 984
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

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

Treschowsgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 67





Velkommen til årsmøte i Treschowsgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/67>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Endring husordensregler som følge av nytt brannvarslingsanlegg
7. Valg av styre for Treschowsgata Borettslag
8. Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Treschowsgata Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitner foreslås Trude Pedersen og Idun Lyngstad.

Forslag til vedtak

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Endring husordensregler som følge av nytt brannvarslingsanlegg

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst:

INSTALLASJONER INKLUDERT RØYKVARSLER

Det er ikke anledning for andelshaverne å endre på de faste elektriske installasjoner. Andelseier må påse at røykvarsler er rengjort og i orden til enhver tid og at batteriet skiftes ved behov. Brannsikringstiltak som er bekostet av borettslaget og utplassert i den enkelte andel kan ikke endres, ei heller fjernes av den enkelte andelseier. Styret forsøker til enhver tid å ha installasjoner som kan hjelpe beboerne. Dette utføres i samråd med fagfolk.

Ny tekst:

INSTALLASJONER INKLUDERT RØYKVARSLER

Det er ikke anledning for andelshaverne å endre på de faste elektriske installasjoner. Brannsikringstiltak som er bekostet av borettslaget og utplassert i den enkelte andel kan ikke endres, ei heller fjernes av den enkelte andelseier. Brannmelder som er tilkopledd fellesanlegget må ikke frakobles eller tildekkes, dette da hver brannmelder er en del av borettslaget felles brannvarslingsanlegg. Styret forsøker til enhver tid å ha installasjoner som kan hjelpe beboerne. Dette utføres i samråd med fagfolk.

Årsak til endring:

Tekst gjeldende røykvarsler fjernes grunnet at frittstående røykvarslere ikke er nødvendig etter at det nye brannvarslingsanlegget er levert og idriftsatt, dette er bekreftet av branningeniør styret har hatt dialog med ifbm. det nye brannvarslingsanlegget. Det er lagt inn tekst vedrørende brannmeldere slik at denne informasjonen er i tråd med det som er publisert under FAQ og tidligere rundskriv.

Forslag til vedtak

Det stemmes for den foreslåtte endringen av husordensreglene



Sak 7

Valg av styre for Treschowsgata Borettslag

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Hult Jakobsen
- Jan Marcus Jeson Dieden

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Blankenberg
- Ine Bakken
- Jon Vesterøy
- Per August Krämer

Sak 8

Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ragnhild Krüger.

Forslag til vedtak

Ragnhild Krüger er valgt



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne-Lise S. Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Atle Berger



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise S. Hansen	Treschows Gate 21
Styremedlem	Atle Berger	Treschows Gate 19
Styremedlem	Jan Marcus Jeson Dieden	Treschows Gate 21
Styremedlem	Ingvild Kyrkjeeide Finstad	Treschows Gate 19
Styremedlem	Magnus Hakan Iseri	Treschows Gate 19
Varamedlem	Eivind Blankenberg	Treschows Gate 21
Varamedlem	Per August Krämer	Treschows Gate 21
Varamedlem	Jon Vesterøy	Treschows Gate 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Lise S. Hansen Treschows Gate 21

Varadelegert

Atle Berger Treschows Gate 19

Valgkomiteen

Karl Johan Berg Treschows Gate 21
Ragnhild Krüger Treschows Gate 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Treschowsgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Treschowsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554984, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Treschows Gt 19-21

Gårds- og bruksnummer:

222 195 197

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten, kjøpt i 1949 er på 3 979 m².

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

Treschowsgata Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 501 618.

Dette er kr 53 382 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at TV ikke lenger kreves inn over felleskostnadene i tråd med generalforsamlingsvedtak 2021.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av blomsterkasse og hageredskaper. I tillegg til innbetaling av ekstra vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 141 033.

Dette er kr 2 974 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 70 699 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 084 894 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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 3 280 000 som omfatter ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter drift/vedlikehold overvannshåndtering mm.

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 høyere energikostnader enn for foregående år.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 455. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgata Borettslag.

Lån

Treschowsgata Borettslag har et annuitetslån i EIKA med månedlige forfall og flytende rente på 2,15% pr. 01.02.2022. Løpetid for lånet er 17 år. Dette lånet ble tatt opp ved rehabilitering av tak og fasader i 2007 og 2008. Restbeløp pr. 01.02.2022 var kr 8 144 743.

I tillegg har borettslaget tatt opp et lån i forbindelse med rehabilitering av innvendige rør og våtrom. Dette er et annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 2,15% pr. 01.02.2021 med løpetid på 26 år. Total låneramme for dette lånet er på kr 8 981 409. Restbeløp pr 01.02.2021 var kr 8 029 579.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 89 688 ink. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Treschowsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Treschowsgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Treschowsgate Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



TRESCHOWSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67

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

	No te	Regnska p 2021	Regns kap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
			1 808		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 683 172	903 1 683 172	1 084 893	
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		70 699	500 098	409 693	-1 545 164
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-668 978	-625 829	-666 000	-671 000
			-125		-2 216
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-598 279	731	-256 307	164
			1 683		-1 131
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 084 894	172 1 426 865		271

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

			1 824		
Omløpsmidler		1 197 622	043		
			-140		
Kortsiktig gjeld		-112 728	871		



		1 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 084 894	172

TRESCHOWSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67

RESULTATREGNSKAP

	No	Regnska	Regns	Budsjett	Budsjett
	te	p	kap	2021	2022
		2021	2020		
DRIFTSINTEKTER:			3 555		
Innkrevde felleskostnader	2	3 490 608	408	3 555 000	3 555 000
Andre inntekter	3	11 010	5 975	0	0
			3 561		
SUM DRIFTSINTEKTER		3 501 618	383	3 555 000	3 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-13 130	-18 330	-18 330
			-130		
Styrehonorar	5	-130 000	000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 045	-4 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-87 500	-94 035	-96 387	-91 000
			-295		
Konsulenthonorar	7	-170 821	089	-95 000	-105 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
		-1 113	-648	-1 270	-3 280
Drift og vedlikehold	8	962	991	001	000
			-163		
Forsikringer		-168 008	553	-175 895	-150 000
			-467		
Kommunale avgifter	9	-472 594	129	-471 094	-488 934
			-202		
Energi/fyring		-380 147	497	-200 000	-360 000
			-331		
TV-anlegg/bredbånd		-265 579	884	-332 600	-122 400
			-331		
Andre driftskostnader	10	-316 047	962	-336 700	-335 200
		-3 141	-2 695	-3 144	-5 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		033	020	007	864
			866		-1 543
DRIFTSRESULTAT		360 585	363	410 993	864

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:



9

Treschowsgata Borettslag

Finansinntekter	11	2 583	6 959	0	0
			-373		
Finanskostnader	12	-292 469	224	-1 300	-1 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 886	265	-1 300	-1 300
ÅRSRESULTAT		70 699	500	409 693	-1 545
			098		164
Overføringer:			500		
Reduksjon udekket tap		70 699	098		

**TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 027 185	3 027 185
Tomt		172 860	172 860
Aksjer og andeler	14	50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 250 045	3 250 045
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 495	0
Driftskonto OBOS-banken		186 860	317 359
Sparekonto OBOS-banken		979 267	1 506 684
SUM OMLØPSMIDLER		1 197 622	1 824 043
SUM EIENDELER		4 447 667	5 074 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-12 226	-12 297
		603	302
SUM EGENKAPITAL		-12 220	-12 291
		603	302
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 229	16 898
Borettsinnskudd	17	541	519
		326 000	326 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 555	17 224
		541	519
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 890	140 054
Påløpte renter		838	817
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 728	140 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 447 667	5 074 088



	11		Treschowsgata Borettslag
		27 838 30	27 838 30
Pantstillelse	18	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2022
Styret i Treschowsgate Borettslag

Anne-Lise S. Hansen /s/	Atle Berger /s/	Jan Marcus Jeson Dieden /s/ Magnus Hakan Iseri /s/
Ingvild Kyrkjeide Finstad /s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 239 328
Bredbånd	251 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 490 608

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	2 510
Salg av hageredskaper	8 500
SUM ANDRE INNTEKTER	11 010

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-14 069
OBOS Prosjekt AS	-46 152
Multiconsult A/S	-40 625
Øyvind Moen AS (Byggeleder ved skifte av brannvarslingsanlegg)	-69 975
SUM KONSULENTHONORAR	-170 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 914
Drift/vedlikehold VVS	-13 088



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 039
Drift/vedlikehold heisanlegg	-276 016
Drift/vedlikehold brannsikring	-607 243
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 402
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 056
Kostnader dugnader	-205
	-1 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	962

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 345
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-192 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 594

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 738
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 499
Vaktmestertjenester	-120 000
Renhold ved firmaer	-129 978
Andre fremmede tjenester	-38 625
Trykksaker	-731
Andre kontorkostnader	-177
Telefon, annet, (Heisalarm)	-6 363
Porto	-1 017
Gaver	-798
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-1 667
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 047

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 583
SUM FINANSINNTEKTER	2 583

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-148 139
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 330
SUM FINANSKOSTNADER	-292 469

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	2 713 540
Oppskrevet 1972	313 645
SUM BYGNINGER	3 027 185

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.222/bnr.195 og 197.

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Treschowsgaten Næringslokaler AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 500 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 50 000

13.06.2003 ble pålydende pr aksje økt fra 100 til 200 i Treschowsgaten Næringslokaler AS
Den samlede aksjekapitalen i Treschowsgaten Næringslokaler AS er på kr 100 000

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 29 år.

	-16 847
Opprinnelig 2009	561
Nedbetalt tidligere	8 254 816
Nedbetalt i år	413 612
	-8 179
	133

OBOS-banken AS



Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

	-5 000	
Opprinnelig 2016	000	
	-3 305	
Nedbetalt tidligere	774	
Nedbetalt i år	255 366	
		-8 050
		408
		-16 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		541

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-288 700
Økt 2007	-3 900
Økt 2008	-9 800
Økt 2010	-11 800
Økt 2014	-11 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-326 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	326 000
	16 229
Pantelån	541
	16 555
TOTALT	541

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

Bygninger	3 027 185
Tomt	172 860
TOTALT	3 200 045



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt felles styremøter for selskapene, etter en halvårlig møteplan som stor sett innebærer månedlige møter. Utenom styremøtene kommuniserer styremedlemmene om saker oftest via epost.

Det har vært avholdt 2 dugnader med fokus på orden i fellesarealer inne og ute. For å overholde smittevern og samtidig gi anledning for flere bidrag, er begge dugnadene avholdt over flere dager, med et par timer hver dag. Vi takker for alle bidrag! Ved begge dugnadene har andelseierne etter at dugnaden er avsluttet kunnet kaste i innleide containere.

Høsten 2021 hadde vi igjen (endelig fysisk!) felles styremøte med naboborettslagene Gjøvikgaten og Ålesundsgaten. Første søndag i advent ble det (igjen!) arrangert felles tenning av juletrebelysning med spill av Bjølsen skoles musikkorps. Vi serverte gløgg og pepperkaker forært av Rema1000. De fremmøtte så ut til å kose seg. På «Finn.no» ble det lagt ut for salg: ikke-lenger-brukte planterør utenfor Tr 19, samt snøfreser, gressklipper og manuell sandstrøer. Salget ga inntekter som er ført som støtte til dugnaden.

Av saker som styret har arbeidet med siden forrige generalforsamling, kan nevnes:
*Styret har hatt fokus på Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Til tross for flere, herunder konkrete oppfordringer, er det dessverre fortsatt noen som ikke har fokus på egen og naboers sikkerhet.

Vi ber igjen alle om å huske at det skal IKKE settes noe i fellesarealer, både av hensyn til renhold, og ikke minst av hensyn til frie rømningsveier.

*Styret har hatt fokus på smittevern. Renholdstjenestene i fellesarealene ble til utpå høsten 2021 forsterket med ekstra renhold av berøringsflater. Styremøtene har stort sett vært avholdt digitalt.

*Forsikringstilbyder er etter tilbudsinnhenting, byttet også for selskap 068. Dermed er nå begge selskapene forsikret i Gjensidige.

*Det er etablert gjesteparkeringsplass utenfor Tr 19. Det er dessverre gjentakende eksempler på at enkelte benytter denne uten å følge oppslåtte regler for plassen. Hvis det blir for mye problemer rundt dette, herunder om plassen skulle merarbeid for styret, vil plassen bli vurdert fjernet.

*Vi er kjent med at ikke alle andelseiere ønsker å benytte Facebook. Styret har derfor over tid hatt et intensivt fokus mot OBOS Forvaltning utvikling av kalenderfunksjonen i Vibbo for å kunne benytte denne til å reservere gjesteparkeringen og vaskeriene.

*Etter forespørsel fra styret i 2021 tilbød Rema1000-kjøpmannen parkering utenfor butikken søndager utenfor adventstiden. To besøksparkeringskort ble distribuert til hver andel. Rema1000-kjøpmannen har gjentatt dette generøse tilbudet for 2022.

*Det er gjennomført endret søppelhåndtering ved Tr 19 med nytt



søppelkontainerbeholderskap. 2 låsbrikker til disse er distribuert til alle beboere i Tr 19. Hele skuret utenfor Tr 19 har deretter fått montert smekklås og er nå tatt i bruk som vogn-/sykkellagring for andelseierne.

*Styret har fortsatt arbeidet med branningeniør om nytt brannvarslingsanlegg. Etter tilbudsinnhenting ble det valgte adresserbare anlegget montert på vår-/forsommer 2021 i begge blokkene. Anlegget har 2 følere i hver andelsleilighet (som igjen har medført at røykvarslere i hver leilighet er overflødige). Alle leiligheter skal ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det nye brannvarslingsanlegget ble utløst første gang sommeren i vaskeriet i Tr 19. Brannvesen ble tilkallt. Det viste seg at det var montert ikke-autorisert vannslange for varmt vann til en av vaskemaskinene. Dette ble for styret en illustrasjon på behovet for jevnlig sjekk av maskinparken i begge vaskeriene.

Dette nye brannvarslingsanlegget ble testkjørt med forhåndsvarsling samtidig med én av høstdugnadsdagene. Det ble avdekket at heisene ikke stoppet ved utløst brannalarm, dette ble etter kort tid utbedret slik at heisene fysisk ikke er mulig å bruke ved utløst brannalarm. I tillegg ble det også avdekket at ikke alle brannmeldere i fellesarealene har innebygget sirene, noe som er i tråd med oppbygning av systemet.

I lys av gjentatte brannalarmer utløst i fyringssesongen, er andelseierne minnet om å huske tilluft utenfra for godt inn klima og ventilasjon. Hvis alle husker dét vil borettslaget slippe å måtte installere regulator for avansert viftstyring for ekstra kalde dager.

Pulverapparater i fellesarealer er gjennomgått. Skilting er gjennomgått.

Våren 2022 er det skiftet to metalldører i kjeller i Tr 19, disse har automatisk magnetfunksjon. Nødløysene er kontrollert og det er utført kontroll av røyklister på alle entredører. Kontrollen medførte at to røyklister vil bli skiftet.

Ved dugnadene i 2022 vil beplantningen utenfor hovedinngangen Tr 21 bli vurdert for å sikre best mulig tilgang for utrykningskjøretøy.

I lys av balkongrekkeutforming X31 i TR 21, vil nok ev. utrykningskjøretøy som skal bistå personer på denne balkongrekken eller i nabo-balkongrekke Y32, benytte innkjøring via nedenforliggende nabobrettslag. Fagpersoner anbefaler dermed ikke endring av uteareal, ei heller av hellingsvinkel for utvendig nedgang til kjellerinngang Tr 21.

*Det er inngått vedlikeholdsavtale ang. maskinene i vaskeriene. Det kan ikke lenger fremskaffes deler til tørketromlene. Det er derfor budsjettert med MULIG innkjøp av brukt til et av vaskeriene i 2022.

Det er en voksende andel andelseiere som ikke leverer vaskekort inn for omkodning innen fristen, men trenger kort «på minuttet» i etterkant. For å holde utgifter nede medfører dét problem med å ha tilstrekkelig antall kort for utdeling og tydeliggjør problemer med kortleserne. Det siste søkes utbedret våren 2022.

*Det arbeides med styretilgang til arkivverdige saker på det elektroniske styrerommet «Vibbo» hos OBOS. Dette for å minimere avhengigheten av hukommelse hos styremedlemmer.

*Det er nedlagt mye arbeid i budsjettering for saker vedtatt i generalforsamling 2021. I dette er det lagt inn buffer for eventuell lånemulighet for selskap 067 av selskap 068.

*Strømkostnadene økte mye utover høsten 2021. Strømutgiftene regnskapsført i 2021 er de som har hatt betalingsfrist i 2021 (dvs. til og med strømforbruket i november 2021). I dette tidsrommet er ikke myndighetenes strømkompensasjonsordning for borettslag iverksatt. Våren 2022 sier OBOS at det ikke er avklart når tilbakebetaling for dette vil komme.

*Service på varmepumpe avdekket feil som ble utbedret som del av garantien etter siste rørrehabilitering

*Styret har arbeidet med oppfølging av vedtak etter siste generalforsamling. Gjennom dette er det besluttet å forsøke å utbedre overvanns- og takvannsledningene tilhørende blokkene først og før en eventuelt større utbedring av blokkenes innvendige drenering. Dette fordi utbedring av innvendig drenering i blokkene vil være et svært kostnadskrevende tiltak. Det er ønskelig å utbedre nedgravde ledninger i grunnen i første omgang for å se effekten av dette tiltaket over noe tid. Dersom man ser at effekten av utbedring av nedgravde ledninger i grunnen medfører at det ikke lengre ledes vann mot grunnmuren til blokkene, kan det medføre at tiltak med innvendig drenering ikke må gjennomføres nå. Det å ikke få vann inn mot blokkenes fundamentering må også sees i sammenheng med utbedring av utearealene, da særlig plenareal inn mot blokkene, for bedring av fall og dreneringsforhold slik at vann ikke ledes direkte inn mot grunnmuren på bakkeplan. Dette tiltaket utredes samtidig med plan for helhetlig uteareal. Det er besluttet å akseptere tilbud fra TT-Teknikk på en komplettrørfornyingsleveranse som inkluderer at det gjennomføres rens, spyling og rørfornyning av utvendige nedgravde overvanns- og takvannsledninger. Alt av rørfornyingsarbeider og tilhørende forarbeider vil bli utført av TT-Teknikk.

En forutsetning for arbeidet som skal utføres at rørsystemet fortsatt er i en slik stand at det tåler belastningen av rens og generell håndtering ifbm de planlagte rørfornyingsarbeidene. Forarbeidene kan avdekke at det er behov for graving og istandsetting, f.eks på større brudd eller rør-kollapser.

Arbeidet vil gjennomføres tidligst vår/sommer 2022. Arbeidet vil ta ca. 3 uker, og skal ikke påvirke beboere i vesentlig grad ut over at det vil være nødvendig med tilgang til riggplass på tomte for entreprenør for å lagre og oppbevare utstyrshenger, hjulgående kompressor og varebiler på anviste plasser.

*Det var ikke vært enkelt å få avklarende responser fra Undervisningsbygg, som opprinnelig mente at borettslaget ville vinne på å avvente egne arbeider mot gate med nedfallsrør, drenering og utearealer. Vår prosjektleder for disse arbeidene hos Obos Prosjekt har nå avdekket at vi bør fortsette våre arbeider uten å forsøke å koordinere mot Undervisningsbygg da prosjektleders nå konkluderende vurdering er at vi vil ha lite å vinne på ev. samarbeid.

*Det kommer nye søppelcontainerskap utenfor Tr 21 så snart det er avklart ev. forhold til overvannshåndtering. Søppelhus utenfor Tr 21 vil da bli revet. Det vurderes om overvannshåndtering medfører at dreninger kan avvente i denne omgang.

*Vi som bor i Treschowsgate borettslag, bor alle i blokk. Det er viktig å vise hensyn til naboer. Husk også at gjentatte brudd på husordensreglene, f.eks. reglene om ro, er mislighold. Styret kan i slike tilfeller gi muntlig advarsel, ev. formell klage (skriftlig

advarsel). Ved gjentatte brudd på husordensbestemmelsene i samme andel kan dette medføre prosess for krav om salgspålegg.

*Ser du noe som bør rettes opp som angår Oslo kommune, f.eks. manglende gatebelysning, rotter eller grevling? Meld direkte til <https://bymelding.no/>

*Observerer du forhold som angår brudd «lov&orden» skal du melde dette til Politivakta umiddelbart (altså mens de pågår) slik at Politiet kan avgjøre om de har kapasitet til å rykke ut da. Se <https://www.politiet.no/tjenester/tips-politiet/>

*Det er distribuert rundskriv om andelseiers egenkontroll av elektrisk i egen andel. Felles el.anlegg i blokkene er våren 2022 gjennomgått av autorisert elektriker. Utbedringspunkter etter dette vurderes nå mht nødvendighetsgrad og kostnad.

*Snublekant utenfor butikklokalet i Treschowsgate 19B er utbedret.

*Løst gelender ved hovedinngang Tr 21 er festet.

*Enkelte av de som leier biloppstillingsplass i garasjen i Treschowsgate 19B, har opplevd tull med sine fakturaer fra selskapet EVbox, i noen tilfeller også mht dette selskapets oppfølging av innmeldte feil på ladestasjonen. Styret har derfor søkt bredt etter tilbud fra andre leverandører, men har så langt ikke funnet noen som kan overta driften av ladestasjonene som også kan gi sammenliknbare tilbud mht pris.

*Rema1000 betaler totalt i underkant av kr. 1.3 mill. til selskap 068. Dette utgjøres av en liten økning i utfakturert leie for Rema1000 i forhold til tilsvarende for 2020. Samtidig har omsetningsdelen av leien hatt en liten nedgang i forhold til tilsvarende for et år siden. (Dét kan være et bilde på at konkurransen i dagligvarebransjen kanskje har hardnet noe til, og at Rema1000 har respondert på dette ved å gå ned i pris på enkelte varer.)

*Det er utbedret innvending takskade i butikklokalene som leies av Rema1000.

*Det er igangsatt måler av ev. nedglidning av balkongrekke.

*Det er igangsatt vurdering av rustutslag på balkong.

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.

Vaktmester

Treschowsgata Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge som kan kontaktes på telefon 45 45 45 54. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Renhold**

Borettslaget har avtale med VBR Norge om renhold av fellesarealene, herunder vask av trappeoppganger og fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser. Styret i Næringslokalene fordeler biloppstillingsplasser etter lister. For å bli satt på liste må skriftlig henvendelse sendes styret. Behov for lade plass for elbil/hybridbil må meldes styret.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kjøper/bestilles ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90288613. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 (i samarbeid med Gjøviksgaten Borettslag). Har borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

Regler for å leie ut hele leiligheten:

For å kunne leie ut hele leiligheten må andelseier søke om bruksoverlating. Dette gjøres ved å fylle ut skjema og sende dette til OBOS. Før det søkes om bruksoverlating må andelseier eller person i nærstående familie ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Bruksoverlating godkjennes i maksimalt tre sammenhengende år. Styret må godkjenne leietageren og kan avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved leietager som gjør at avslaget fremstår som saklig. Det er ønskelig at andelseier oppgir en grunn for behovet for bruksoverlating. Skjema for søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til styret eller OBOS.

Regler for å leie ut deler av boligen:

Som andelseier kan du fritt leie ut deler av leiligheten samtidig som du bor der selv, uten godkjenning fra styret. Andelseier er ansvarlig for at leietager følger husordensreglene. Dersom leiligheten leies ut via Airbnb eller tilsvarende, er det i orden så lenge andelseier selv bor i leiligheten og leier ut deler av leiligheten. Leilighetsvis overlating, dvs. at andelseier en gang i blant låner bort leiligheten godtas uten å være i strid med utleieforbudet. Det samme gjelder korttidsutleie mot vederlag. Denne type utleie må forutsettes å ha et begrenset omfang. Dersom utleievirksomheten blir å anse som en form for næringsdrift, vil utleien være utenfor det handlingsrommet man har i forhold til leilighetsvis overlating av bruken.

Leiligheten skal ikke brukes på en måte som er til urimelig eller unødig skade eller ulempe for andre beboere. Dersom utleievirksomheten medfører ulemper for andre beboere i form av støy eller sjenanse, kan den stadig forbys, selv om omfanget i seg selv ikke utgjør mer enn leilighetsvis utleie.

Utleie etter spesielle regler

Etter borettslagsloven er det særlig fire forhold som gir andelseier en utvidet rett til utleie. Dersom dette er regler som det er aktuelt for andelseier å bruke, er det viktig at dette spesifiseres i søknaden. Spesielle forhold for bruksoverlating:

1. Når andelseieren er en juridisk person, dvs. et privat eller offentlig selskap, ikke selv bor i leiligheten og hvor fremleie er en del av avtalen med borettslaget.
2. Når andelseieren skal være borte midlertidig og fraværet skyldes tungtveiende grunner. Eksempler på dette kan være arbeid, utdanning og sykdom. Det er ingen tidsbegrensning eller krav til botid. Bestemmelsen forutsetter at fraværet er midlertidig med hensikt om å flytte tilbake.
3. Når medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken.
4. Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.



Kortidsutleie:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer kortidsutleie i kraft i borettslagsloven. Lovendringen åpner for at andelseier kan overlate bruken av hele leiligheten i opptil 30 døgn i løpet av året, uten godkjenning fra styret.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowsgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skifte av brannvarslingsanlegg. Utbedring etter besøk av heiskontroll (skjer hvert annet år). Nytt søppelcontainerskap ved Treschowsgate 19.	
2020	19 og T21. Kontroll av tak og nedløp. Utført av Dan Blikk. Vurdering av brannvarslingsanlegg. Arbeid med planer av utearealer og vedlikeholdsplan.	
2019	T19B Tak ble etterisolert og tekket med papptekking.	
2018	T19B lapping av hull i tak. T19 og T21. Utbedring av strømrehabilitering av soilrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg.	
2016 - 2017	Asbestsanering Rør- og våtromsrehabilitering	
2015	Forberedelse rør- og våtromsrehab	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer. I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2015	Skifte branndører	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer.



2015	Dreneringstiltak nordvegg s68	I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2014	Fuktinntrengning, rør, nye andeler	Tiltak mot fuktinntrengning bakvegg Treschowsgate 19B Forberedelse av mulig rør- og våtromsprosjekt Oppfølging av nye andeler Treschowsgate 19
2013	Avtrekksvifte på pipe + oppussing	Ferdigstilling, brannsikring og -skilting, og skifte av avtrekksvifte på pipe. Treschowsgate 19B: Oppussing av garasje og lokalet etter bilforretningen. Treschowsgate 19: Arbeid i forbindelse med opphør av utleielokaler (forretning) i underetasjoen. Oppfølging av generalforsamlingsvedtak om salg av lokalene under betingelse om at kjøper gjør om lokalene til to 3-roms andelsleiligheter som inngår i borettslagets andelsmasse.
2011 - 2012	Ventilasjonsanlegg + nye branndører	Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene. Det er i alle andeler montert en kombinert brann sirene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tett. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplatå og ny branndør til loft.
2010 - 2011	Elektrisk arbeid	Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.
2008 - 2009	Kjøp av parsell	Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets utearealet. Oppgradering av utearealet.
2007 - 2008	Rehabilitering fasade, vinduer og tak	Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008.
2006	Lysarmaturer	Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.
2003 - 2004	Nye inngangsdører til leilighetene	Satte inn brannslange i alle leilighetene.
2002	Brannslange og røykvarslere	I tillegg er det montert 2 røykvarslere i hver leilighet.
2001	Elektrisk anlegg	Utskifning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 67 **Selskapsnavn:** Treschowsgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 6 Endring husordensregler som følge av nytt brannvarslingsanlegg

Det stemmes for den foreslåtte endringen av husordensreglene

- For
 Mot

Sak 7 Valg av styre for Treschowsgata Borettslag

Styremedlem (2 skal velges)

- Elisabeth Hult Jakobsen
 Jan Marcus Jeson Dieden

Varamedlem (4 skal velges)

- Eivind Blankenberg
 Ine Bakken
 Jon Vesterøy
 Per August Krämer

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



Sak 8 Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag

Ragnhild Krüger er valgt

For

Mot

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Anne-Lise S. Hansen

Varadelegat (1 skal velges)

Atle Berger

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.