



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 561 383	3 534 758
Sum inntekter		3 561 383	3 534 758
Kostnader			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		2 551 890	3 086 583
Sum kostnader		2 695 020	3 234 913
Driftsresultat		866 363	299 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 959	16 869
Sum finansinntekter		6 959	16 869
Annen finanskostnad		373 224	464 774
Sum finanskostnader		373 224	464 774
Netto finans		-366 265	-447 905
Ordinært resultat før skattekostnad		500 099	-148 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		500 099	-148 060
Årsresultat		500 099	-148 060
Totalresultat		500 099	-148 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 099	-148 060
Sum overføringer og disponeringer		500 099	-148 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			82 971
Sum fordringer		0	82 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 043	1 839 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 043	1 839 650
Sum omløpsmidler		1 824 043	1 922 621
SUM EIENDELER		5 074 088	5 172 666

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 297 302	12 797 400
Sum opptjent egenkapital		-12 297 302	-12 797 400
Sum egenkapital		-12 291 302	-12 791 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 898 519	17 524 348
Øvrig langsiktig gjeld		326 000	326 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 224 519	17 850 348
Sum langsiktig gjeld		17 224 519	17 850 348
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		817	1 356
Leverandørgjeld		140 054	112 362
Sum kortsiktig gjeld		140 871	113 718
Sum gjeld		17 365 390	17 964 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 074 088	5 172 666



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421051

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 554 984
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 561 383	3 534 758
Sum inntekter		3 561 383	3 534 758
Kostnader			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		2 551 890	3 086 583
Sum kostnader		2 695 020	3 234 913
Driftsresultat		866 363	299 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 959	16 869
Sum finansinntekter		6 959	16 869
Annen finanskostnad		373 224	464 774
Sum finanskostnader		373 224	464 774
Netto finans		-366 265	-447 905
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		500 099	-148 060
Årsresultat		500 099	-148 060
Totalresultat		500 099	-148 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 099	-148 060
Sum overføringer og disponeringer		500 099	-148 060



Organisasjonsnr: 948 554 984
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		0	82 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 043	1 839 650
Sum omløpsmidler		1 824 043	1 922 621
SUM EIENDELER		5 074 088	5 172 666
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	12 297 302	12 797 400
Sum opptjent egenkapital	-12 297 302	-12 797 400
Sum egenkapital	-12 291 302	-12 791 400
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 898 519	17 524 348
Øvrig langsiktig gjeld	326 000	326 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 224 519	17 850 348
Sum langsiktig gjeld	17 224 519	17 850 348
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	817	1 356
Leverandørgjeld	140 054	112 362
Sum kortsiktig gjeld	140 871	113 718
Sum gjeld	17 365 390	17 964 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 074 088	5 172 666



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Treschowsgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Treschowsgata Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/67>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for Treschowsgata Brl og Treschowsgaten Næringslokaler AS
4. Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag
5. Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgaten Næringslokaler AS
6. Forslag om oppgradering av utearealene mot gate og oppgradering/vedlikeholdstiltak i løpet av 2021/2022
7. Forslag om TV & Internett - tilbyder
8. Forslag om endring av gjesteparkeringsordning i garasjen til fast biloppstillingsplass
9. Forslag fra andelseier i 2019 om anskaffelse av hjertestarter
10. Forslag fra andelseier om nedleggelse av fellesvaskerier for ombygg til boenheter
11. Valg av styre for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten Næringslokaler AS
12. Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten Næringslokaler AS
13. Delegert til OBOS Generalforsamling
14. Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Treschowsgata Borettslag

Anne-Lise Siljeholm Hansen

Ida Kobberstad

Atle Berger

Jan Marcus Jeson Dieden

Magnus Hakan Iseri



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Idun Lyngstad og Trude Pedersen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.



Sak 3

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for Treschowsgata Brl og Treschowsgaten Næringslokaler AS

Forslag fremmet av: Styret

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 Treschowsgata.pdf
- 2. Årsrapport Treschowsgaten Næring.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Treschowsgata Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Treschowsgata Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 20.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21 kl. 18:00.

Selskapsnummer: 0067 Selskapsnavn Treschowsgata Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Idun Lyngstad og Trude Pedersen og velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for Treschowsgata Brl og Treschowsgaten

Næringslokaler AS

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 130 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgaten Næringslokaler AS

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Treschowsgata Borettslag

Saker til behandling:

Forslag om oppgradering av utearealene mot gate og oppgradering/vedlikeholdstiltak i løpet av 2021/2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om TV & Internett – tilbyder

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om endring av gjesteparkeringsordning i garasjen til fast biloppstillingsplass

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra andelseier i 2019 om anskaffelse av hjertestarter

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra andelseier om nedleggelse av fellesvaskerier for ombygg til boenheter

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av styre for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten Næring AS, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anne-Lise Siljeholm Hansen	
Styremedlem	Atle Berger	
Styremedlem	Ingvild Finstad	
Varamedlem	Eivind Blankenberg	
Varamedlem	Jon Vesterøy	
Varamedlem	Per August Kramer	

Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten Næringslokaler AS

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Johan Berg	
Medlem	Ragnhild Krüger	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Anne-Lise Siljeholm Hansen	
Varadelegert	Atle Berger	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise Siljeholm Hansen	Treschows Gate 21
Nestleder	Ida Kobberstad	Treschows Gate 19
Styremedlem	Atle Berger	Treschows Gate 19
Styremedlem	Jan Marcus Jeson Dieden	Treschows Gate 21
Styremedlem	Magnus Hakan Iseri	Treschows Gate 19
Varamedlem	Martin Bøhm-Pedersen	Korslundvegen 89
Varamedlem	Kari Dydland	Fougstads Gate 7
Varamedlem	Ingvild Kyrkjeeide Finstad	Treschows Gate 19
Varamedlem	Per August Krämer	Treschows Gate 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Lise Siljeholm Hansen Treschows Gate 21

Varadelegert

Ida Kobberstad 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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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 gate 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 561 383. Dette er kr 6 383 høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter som består av nøkler og dugnadspenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 695 020. Dette er kr 2 485 742 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drift- og vedlikeholdskostnader. I tillegg til ikke-igangsatte tiltak. Disse tiltakene vil bli flyttet til 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 500 099 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 31.12.2020 kr 1 683 172 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 270 001 som omfatter ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter drift/vedlikehold brannsikring og heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 342. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 1,8% pr. 01.03.2021. Løpetid for lånet er 17 år. Dette lånet ble tatt opp ved rehabilitering av tak og fasader i 2007 og 2008. Restbeløp pr. 01.03.2021 var kr 8 490 387.

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 1,8% pr. 01.03.2021 med løpetid på 26 år. Total låneramme for dette lånet er på kr 8 981 409. Restbeløp pr 01.03.2021 var kr 8 242 230.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er kr 87 500 ink. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



Treschowsgata Borettslag

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Treschowsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Treschowsgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
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



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2021
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

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 808 903	2 538 648	1 808 903	1 683 172
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	500 098	-148 060	-2 103 012	409 693
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-625 829	-581 686	-586 000	-666 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-125 731	-729 746	-2 689 012	-256 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 683 172	1 808 903	-880 109	1 426 865
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 824 043	1 922 621		
Kortsiktig gjeld	-140 871	-113 718		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 683 172	1 808 903		



Treschowsgata Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 555 408	3 531 048	3 555 000	3 555 000
Andre inntekter	3	5 975	3 710	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 561 383	3 534 758	3 555 000	3 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 130	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-5 045	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-94 035	-91 655	-94 037	-96 387
Konsulenthonorar	7	-295 089	-305 984	-25 000	-95 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-648 991	-1 163 615	-3 251 000	-1 270 001
Forsikringer		-163 553	-150 001	-157 500	-175 895
Kommunale avgifter	9	-467 129	-434 111	-466 195	-471 094
Energi/fyring		-202 497	-256 832	-350 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 884	-325 915	-345 000	-332 600
Andre driftskostnader	10	-331 962	-341 425	-325 700	-336 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 695 020	-3 234 913	-5 180 762	-3 144 007
DRIFTSRESULTAT		866 363	299 845	-1 625 762	410 993
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 959	16 869	0	0
Finanskostnader	12	-373 224	-464 774	-477 250	-1 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 265	-447 905	-477 250	-1 300
ÅRSRESULTAT		500 098	-148 060	-2 103 012	409 693
Overføringer:					
Udekket tap		0	-148 060		
Reduksjon udekket tap		500 098	0		



Treschowsgata Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
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			
Kortsiktige fordringer		0	82 971
Driftskonto OBOS-banken		317 359	726 280
Sparekonto OBOS-banken		1 506 684	1 113 370
SUM OMLØPSMIDLER		1 824 043	1 922 621
SUM EIENDELER		5 074 088	5 172 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-12 297 302	-12 797 400
SUM EGENKAPITAL		-12 291 302	-12 791 400
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 898 519	17 524 348
Borettsinnskudd	17	326 000	326 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 224 519	17 850 348
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		140 054	112 362
Påløpte renter		817	1 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 871	113 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 074 088	5 172 666
Pantstillelse	18	27 838 300	27 838 300
Garantiansvar		0	0



Treschowsgata Borettslag

Oslo, 09.03.2021
Styret i Treschowsgate Borettslag

Anne-Lise S. Hansen/s/

Atle Berger/s/

Jan Marcus Jeson Dieden/s/

Magnus Hakan Iseri/s/

Ida Kobberstad/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 239 328
TV/bredbånd	316 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 555 408

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	600
Diverse	1 875
Dugnad	2 650
Nøkler	850
SUM ANDRE INNETEKTER	5 975

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 130

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.



Treschowsgata Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 875
Tilleggstjenester, OBOS	-7 308
OBOS Prosjekt AS	-103 702
Multiconsult A/S	-182 204
SUM KONSULENTHONORAR	-295 089

Dette gjelder arbeider med utearealer, brannvarslingsanlegg og vedlikeholdsrapport

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger.	-478 608
Drift/vedlikehold VVS	-9 875
Drift/vedlikehold elektro	-9 815
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 726
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 973
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 615
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 959
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 991

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Posten drift/vedlikehold bygninger dekker takarbeider, nye inngangsdører til blokkene og dørautomatikk.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-264 341
Feieavgift	-8 190
Renovasjonsavgift	-194 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-467 129



Treschowsgata Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 650
Vaktmestertjenester	-126 684
Renhold ved firmaer	-128 074
Andre fremmede tjenester	-40 500
Trykksaker	-954
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-380
Telefon, annet	-3 340
Porto	-1 557
Gaver	-1 921
Bank- og kortgebyr	-2 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-331 962

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 683
SUM FINANSINNTEKTER	6 959

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-190 962
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 262
SUM FINANSKOSTNADER	-373 224

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



Treschowsgata Borettslag

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. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 847 560	
Nedbetalt tidligere	7 864 998	
Nedbetalt i år	389 817	
		-8 592 745

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 541 786	
Nedbetalt i år	236 012	
		-8 305 774

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 898 519
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952	-288 700
Økt 2207	-3 900
Økt 2008	-9 800
Økt 2010	-11 800
Økt 2014	-11 800

SUM BORETTSINNSKUDD	-326 000
----------------------------	-----------------



Treschowsgata Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	326 000
Pantelån	16 898 519
TOTALT	17 224 519

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 027 185
Tomt	172 860
TOTALT	3 200 045

AKSJEKAPITAL



Annens 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, 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.

Av saker som styret har arbeidet med siden forrige generalforsamling, kan nevnes:

- Oppfølging av ulike forsikringssaker. OBOS Forsikring har et forbedringspotensiale i sin oppfølging av kunder. Forvaltningskonsulenten er orientert om våre erfaringer.
- Det har vært noe klage på uro som etter ønske fra de involverte er fulgt opp med samtaler, og / eller kommunikasjon med aktuelle andelseiere.
- Det er kommunisert med andelseier hvor det er hensatt opp-pussingsavfall uten avtale og på ugrei måte.
- Styret har arbeidet for å få hoveddelen av andeleierne til å godta elektronisk kommunikasjon. Det er opprettet en FAQ på Vibbo.
- Styret har distribuert flere rundskriv, herunder ett om andelseiers egenkontroll av elektrisk utstyr i egen leilighet.
- 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 er forsterket med ekstra renhold av berøringsflater. I tider der dette har vært nødvendig, har overholdelse av smittevern også medført at styremøtene er blitt avholdt digitalt.
- Hovedinngangsdørene for begge blokker ble i perioder stående ulåst. De var heller ikke utadslående. Sideinngangsdør Treschowsgate 19, samt ytre kjellerdør, var også av eldre dato og var modne for utskifting. Disse dørene ble derfor skiftet ut. Det ble samtidig montert automatisk døråpner på hoveddører og sideinngangsdører. Låsbrikkesystemet ble gjennomgått og brikker som ikke ble oppgitt av nåværende andelseier ble slettet.
- Inntregning av vann fra nedfallstrenne i noen kjellerboder i Treschowsgate 21 er midlertidig ledet ut i skråning bak blokka.



- Tilbud på forvaltningstjenester, begge selskaper.

Det har vært innhentet tilbud fra flere ulike tilbydere og det er avholdt møte med representanter fra OBOS forvaltning. I flere omganger har styret etterspurt lavere tilbud slik at tilbudene blir av sammenliknbar størrelse og mht innhold i forvaltningstjenestene, herunder i forhold til hva styret opplever er nødvendige tillegg, eksempelvis elektronisk arkivtilgang.

- Styret har i løpet av våren og høsten 2020 og gjennom vinteren 2021 forhandlet med OBOS omkring oppdaterte forvaltningsavtaler for selskap 67 og 68. Tilbudet fra OBOS har blitt sammenlignet med fire andre alternative tilbydere av forvaltningstjenester. Gjennom forhandlingene klarte styret å få OBOS til å redusere årskostnaden for forvaltningstjenester for begge selskaper. Styret mener at OBOS nå har et konkurransedyktig tilbud på forvaltningstjenester totalt for begge selskaper. Siden OBOS samtidig også har lovet kostnadsfritt å gi oss digital tilgang til lagrede dokumenter, og i lys av at både styret og andelseierne har opparbeidet seg kjennskap til og erfaring i bruk av digitale tjenester fra OBOS ("styrerommet.no" og "Vibbo"), velger styret å fortsette å bruke OBOS sine forvaltningstjenester.

- Styret avdekket i løpet av 2020 at leiekontrakten mot Rema 1000 ikke hadde blitt KPI-justert i henhold til kontrakt siden oppstart av leieforholdet i 2013. Ca. kr. 320 000 var for lite fakturert i husleie i perioden 2013 - 2019. Dette ble etterfakturert til Rema 1000 i 2020, og kom således inn som en positiv engangseffekt i 2020-regnskapet til selskap 68. Rema1000 har også hatt en inntektsøkning i 2020. Leieinntekten fra Rema1000 har derfor i 2021 gitt totalt ca. kr. 1,3 mill. for 2020.

- Det er utarbeidet en plan for utearealet på taket for Treschowsgate 19B. Denne planen ble luftet i forbindelse med rundskriv av 14.09.20. Styret ba her om innspill innen utgangen av november 2020. Mottatte innspill gikk på plassering av sykkelbod i forhold til utsynsfelt fra vindu for leiligheter i de lavere etasjer samt at andelseierne kun ønsker sykkeloppbevaring i, eller i umiddelbar tilknytning til egen blokk. Det vil derfor ikke bli jobbet videre med plan for sykkelbod på taket av Treschowsgate 19B.

- Vi er kontaktet av Undervisningsbygg som skal bygge ny ungdomsskole og flerbrukshall på den tidligere lagertomten i Treschowsgate 16. Arbeidene til Undervisningsbygg vil bl.a. innebære nytt rørsystem i gaten (uten at våre påkoblingsmuligheter for overvannsrør påvirkes). Dette vil innebære fornyet graving i gaten. Det er presentert for oss som en vinn-vinn-situasjon dersom vi samtidig med disse arbeidene oppgraderer våre egne arealer mot gaten. Styret har derfor snudd om på rekkefølgen for arbeider med utearealene og har prioritert planer for områder rundt blokkene ut mot gaten. Disse planene omfatter også drenering rundt blokkene og arbeid med overvannshåndtering (dvs. rehabilitering av opprinnelig nedgravd system), tilgang for brannvesen, følgelig endret søppelhåndtering.

- For å få et eksternt uavhengig råd om ivaretagelse av borettslaget, har Multiconsult etter befaring og gjennomgang av grunnlagsmateriale, utarbeidet en plan.

- Utbedring av feil som har oppstått i brannvarslingsanlegget har avdekket at det er svært vanskelig å fremskaffe deler, noe som bl.a. medførte at sentralen i Treschowsgate 21 tidlig vår 2021 måtte skiftes. Styret har engasjert branningeniør som rådgiver. Befaring med denne branningeniøren fra Multiconsult, avdekket at baktrapp mellom underetasje og kjeller i Treschowsgate 19, som var kledd med gammel trepanel, var brannfarlig. Dette



trepanelet ble derfor fjernet i forbindelse med en dugnad. Gelenderet her er utbedret av smed, og veggene er malt.

For å sikre et best mulig nytt brannvarslingsanlegg ble kravspesifikasjon som ble utarbeidet av branningeniøren sendt ut for å få tilbud på nytt anlegg. Det er også engasjert byggeleder for å ivareta borettslagets interesser mht. kontraktsinngåelse og arbeidet med selve skiftet av brannvarslingsanlegget.

- Etter varsel om løse taksten, avdekket ekstern inspeksjon mistanke om at taksten på begge blokker ikke var festet riktig da taket for år tilbake ble tækket om. Entreprenør fra den gang ble kontaktet. Entreprenøren og byggeleder fra den gang innrømmet intet ansvar. Vi kontaktet juridisk kompetanse som sa at det kunne være vanskelig å vinne frem også fordi garantitiden for tidligere arbeider var utløpt. Tidligere entreprenør i saken foreslo å ettermontere flere snøfangere, erstatte ødelagte taksten samt reparere én ødelagt pipe, alt til en samlet redusert pris. Andre tilbydere ble også kontaktet, men uten hell. (Enten responderte disse ikke, eller så fremstod deres tilbud ikke overbevisende.) Arbeidene ble utført før høst- og vinterstormene satte inn.

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 ladeplass for elbil/hybridbil må medles 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600369. 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 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. 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Borettslag skal tjene til andelseiers bruk som egen bolig - ikke som investerings- og utleieobjekt. Det er derfor begrensninger for i hvilken utstrekning man kan leie ut en borettslagsleilighet. Utleie reguleres både av borettslagsloven og borettslagets egne vedtekter.

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 forbyes, 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.

24 Treschowsgata Borettslag

Link til søknadsskjema for bruksoverlating:

http://skjemaportalen.yolasite.com/resources/soknad_om_bruksoverlating.pdf

Korttidsutleie:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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

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 tekking 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	
2015	Forberedelse rør- og våtroms rehabilitering.	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 s. 68	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)



Treschowsgata Borettslag

2011 - 2012	Ventilasjonsanlegg + nye branndører	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. Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene.
2010 - 2011	Elektrisk arbeid	Det er i alle andeler montert en kombinert brann sirene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tettet. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplatå og ny branndør til loft.
2008 - 2009	Kjøp av parsell	Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.
2007 - 2008	Rehabilitering fasade, vinduer og tak	Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets utearealet. Oppgradering av utearealet.
2006 2003 - 2004 2002	Lysarmaturer Nye inngangsdører til leilighetene Brannslange og røykvarslere	Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008. Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.
2001	Elektrisk anlegg	Satte inn brannslange i alle leilighetene. I tillegg er det montert 2 røykvarslere i hver leilighet. Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise Siljeholm Hansen	Treschows Gate 21
Nestleder	Ida Kobberstad	Treschows Gate 19
Styremedlem	Atle Berger	Treschows Gate 19
Styremedlem	Jan Marcus Jeson Dieden	Treschows Gate 21
Styremedlem	Magnus Hakan Iseri	Treschows Gate 19
Varamedlem	Martin Bøhm-Pedersen	Korslundvegen 89
Varamedlem	Kari Dydland	Fougstads Gate 7
Varamedlem	Ingvild Kyrkjeeide Finstad	Treschows Gate 19
Varamedlem	Per August Krämer	Treschows Gate 21

Valgkomiteen

Per August Krämer
Ragnhild Krüger

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 965378936, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Treschowsgaten Nær.Lokaler 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 929 078.

Dette er kr 769 078 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etter fakturering av husleie til leietaker pga. manglende indeksregulering av husleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 439 684.

Dette er kr 424 428 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drifts- og vedlikeholdsutgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 373 210 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 094 842.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak drift/vedlikehold av garasje.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1 939. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S.

Lån

Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S har ingen lån.



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 1088.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Treschowsgaten Næringslokaler AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Treschowsgaten Næringslokaler AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

34 av 71



Uavhengig revisors beretning - Treschowsgaten Næringslokaler AS



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

TRESCHOWSGATEN NÆRINGSLOKALER AS ORG.NR. 965 378 936, KUNDENR. 68

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	1 751 389	1 166 853	1 160 000	1 373 000
Andre inntekter	2	177 689	14 486	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 929 078	1 181 339	1 160 000	1 373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-6 073	-6 197	-7 000	0
Revisjonshonorar	5	-6 336	-7 020	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-43 512	-42 408	-43 512	-44 599
Konsulenthonorar	6	-18 621	-27 836	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-88 223	-1 813 755	-505 000	-60 000
Forsikringer		-28 111	-26 430	-27 500	-30 050
Kommunale avgifter	8	-114 245	-63 489	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-18 261	-41 384	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-2 202	-2 287	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-439 684	-2 144 906	-864 112	-385 749
DRIFTSRESULTAT		1 489 394	-963 567	295 888	987 251
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 057	13 144	15 000	0
Finanskostnader		0	-25	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 057	13 119	15 000	0
RESULTAT FØR SKATT		1 492 451	-950 448	310 888	987 251
Skattekostnad	11	-119 241	0	0	0
ÅRSRESULTAT		1 373 210	-950 448	310 888	987 251
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 373 210	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-950 448		



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

68 - TRESCHOWSGATEN NÆR.LOKALER A/S

BALANSE

	Note	2 020	2 019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	297 599	303 672
SUM ANLEGGSMIDLER		297 599	303 672
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 613	689
Andre kortsiktige fordringer	13	86 961	146 534
Driftskonto OBOS-banken		758 288	304 793
Sparekonto OBOS-banken		1 452 817	320 362
SUM OMLØPSMIDLER		2 299 678	772 378
SUM EIENDELER		2 597 277	1 076 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		2 292 441	919 232
SUM EGENKAPITAL		2 392 441	1 019 232
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 238	0
Leverandørgjeld		31 310	54 868
Betalbar skatt		119 241	0
Skyldige offentlige avgifter	15	51 098	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 950	1 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 836	56 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 597 277	1 076 050
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

Oslo, 25.03.2021

Styret i Treschowsgaten Næringslokaler AS

Anne-Lise Siljeholm Hansen
Styrets leder/s/

Atle Berger/s/

Jan Marcus Jeson Dieden/s/

Magnus Hakan Iseri/s/

Ida Kobberstad/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATT

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

ANDRE INNTEKTER

Forretningslokaler	1 555 472
Garasjeleie	124 740
Avregning omsetningsleie	86 961
Lading av kjøretøy mm	3 700
Oslo Kommune ENØK-tilskudd	100 000
Viderefakturert kommunale avgifter	58 205
SUM ANDRE INNTEKTER	1 929 078



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 336.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-252
OBOS Prosjekt AS	-18 369
SUM KONSULENTHONORAR	-18 621

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse (etterarbeid takprosjekt)	-29 898
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-29 898
Drift/vedlikehold bygninger	-6 414
Drift/vedlikehold elektro	-17 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 223

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 303
Vann- og avløpsavgift	-34 915
Feieavgift	-819
Renovasjonsavgift	-22 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-114 245



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og kortgebyr	-2 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 202

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 816
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	3 057

NOTE: 11

SKATTEKOSTNAD

Resultat før skattekostnad	1 492 451
Permanente forskjeller:	
Renter på skatt	0
Endring midlertidige forskjeller	-950 448
Grunnlag betalbar skatt	542 003
Betalbar skatt (22%)	119 241

Årets skattekostnad **119 241**

Utsatt skattefordel er ikke balanseført

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	01.01.2020	31.12.2020	Endr.
Bygning	0	0	0
Underskudd til framføring	-950 448	0	-950 448
Sum midlertidige forskjeller	-950 448	0	-950 448
Utsatt skattefordel 22%	-209 099	0	-209 099

NOTE: 12

BYGNINGER

Saldo 1.1	13 213
Tilgang 1992	500 000
Avskrevet tidligere år	-209 541
Avskrevet i år	-6 073
SUM BYGNINGER	297 599

Gnr.222/bnr.196. Bygningen er avskrevet med 2% årlig.



Treschowsgaten Nær.Lokaler A/S

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	86 961
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 961

NOTE: 14

EGENKAPITAL

Innskutt aksjekapital	50 000
Forhøyelse av aksjekapital	50 000
Opptjent egenkapital	919 231
Årets resultat	1 373 210
SUM EGENKAPITAL	2 392 441

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-51 098
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-51 098

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-1 950
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 950



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

Se tekst i årsrapporten til selskap 067 (Treschowgaten Borettslag).

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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.

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. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowgaten Nær.Lokaler A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Treschowgaten Nær.Lokaler A/S

Større vedlikehold og rehabilitering

Se tekst i årsrapporten til selskap 067 (Treschowgaten Borettslag).



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgata Borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som tidligere år foreslås godtgjørelse for styret satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.



Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for Treschowsgaten Næringslokaler AS

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som tidligere år foreslås godtgjørelse for styret satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Forslag om oppgradering av utearealene mot gate og oppgradering/vedlikeholdstiltak i løpet av 2021/2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn, ulike påvirkende momenter:

* Som oppfølging etter tidligere årsmøte, har styret arbeidet videre med enhetlig plan for utearealene, både på taket av Treschowsgate 19B (hvor forslag ble presentert for innspill i rundskriv av 14.09.20), samt utearealene rundt blokkene, herunder mot gaten.

* For å følge opp innspill og vedtak på tidligere generalforsamling, har styret fått bistand av Multiconsult til å utarbeide en bygningshistorikk og en dynamisk vedlikeholdsplan for bygningsmasse i Treschowsgate 19, Treschowsgate 19B og Treschowsgate 21.

* Styret ble høsten 2020 kontaktet av Undervisningsbygg Oslo KF som skal bygge ny ungdomsskole og flerbrukshall i Treschowsgate 16. I den forbindelse er det et krav i reguleringsplanen om at Treschowsgate oppgraderes fra krysset med Bentsebrugata og opp til krysset med Ålesundgata. Gjennom kontakt med Undervisningsbygg, er det opplyst at oppgraderingen av gaten vil medføre graving inn på borettslagets område, men at Undervisningsbygg vil sette områdene i stand etter seg.

* Gjennom de pågående arbeidene med skifte av brannvarslingsanlegg, har befarer med branningeniør minnet om at våre utearealer ikke har tilstrekkelig plass for tilgang for brannvesenet inntil blokkenes balkongrekker, spesielt er dette et problem ved Treschowsgate 21.

* Styret ønsker minst mulig ulempe for oss alle med gjentakende gravearbeider rundt blokkene. Vi ønsker også, hvis mulig, å få lavest mulig utgifter til igangsetting etter gravearbeider, der dette berører samme område som Undervisningsbygg også kommer til å grave i. Styret foreslår derfor å søke å få gjennomført arbeider med utearealer mot gaten samkjørt med tiltak som vil skje i gaten. (Konkret: før man lager pene utearealer, bør arbeider som krever graving være utført. Arbeider som krever graving er: dreninger rundt blokkene (Multiconsult som har utarbeidet dynamisk vedlikeholdsplan, anbefaler dette utført innen 2030), utbedring av overvannsrør, utbedre grunn for tilgang for brannvesen, nye søppelskur, fundament for balkonger.

Undervisningsbygg har i det aller siste angitt at de ikke lenger vet sikkert NÅR oppgraderingsarbeidene i gaten vil bli utført. Dette vil i så fall kunne påvirke NÅR ulike arbeider hos oss vil bli utført. Styret vil holde andelseierne informert.

Styrets forslag er å gjennomføre tiltak i nedenstående dynamiske vedlikeholdsplan som er tidsfastsatt til 2021 og hvis (økonomisk mulig) 2022 samt forslag til endring i utearealene mot gate.

Det forutsettes at tiltakene kan gjennomføres uten økning av felleskostnadene. Tiltakene vil dog medføre at selskap O67 låner noe midler (til lav markedsleie) av selskap O68.



Forslaget krever tilslutning på simpelt flertall blant de som avgir stemme i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det stemmes for forslaget

Det stemmes mot forslaget

Vedlegg

1. Vedlegg 1.pdf

Mer detaljert bakgrunnsinformasjon:**Arbeid med enhetlige utearealer:**

Ad taket på Treschowsgate 19B: I lys av mottatte responser etter rundskriv høsten 2020, er forslag for taket av Treschowsgate 19B omarbeidet:

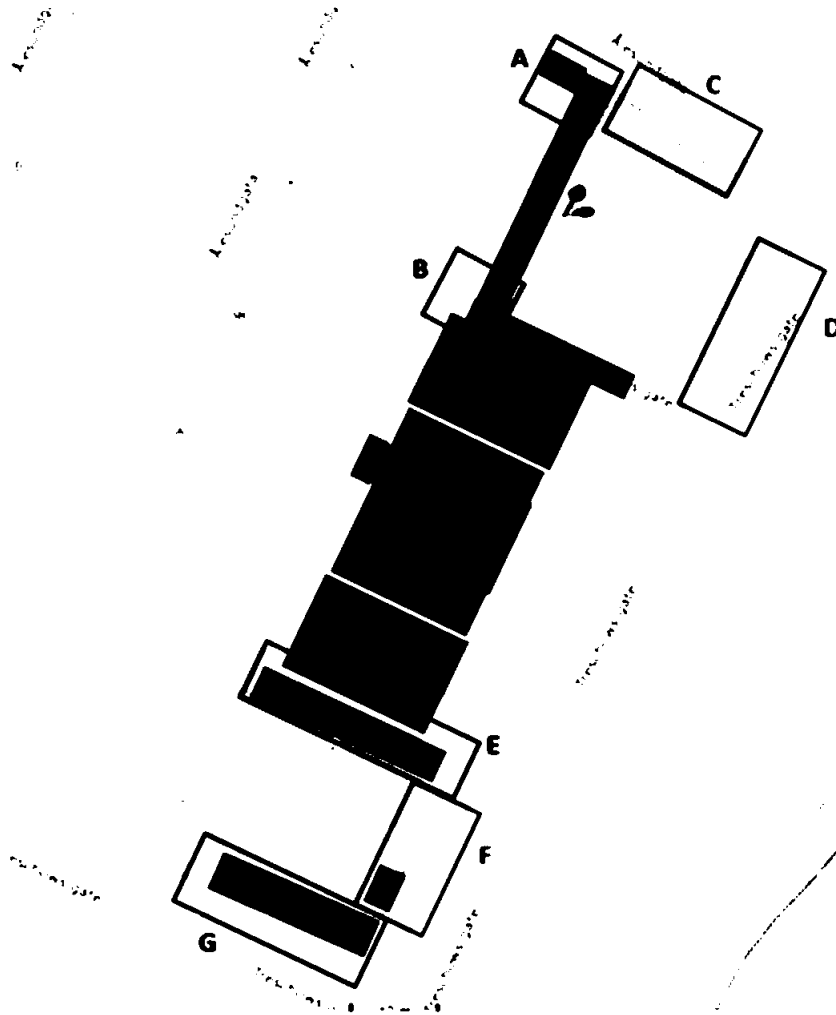
*sykkelskur er fjernet,

*egen belysning er fjernet.

Prisestimat for endring av taket på Treschowsgate 19B, med opparbeiding av gangstier, benker, og sedumfelt, har nå et prisestimat på totalt kr. 1.549.000. Dette tiltaket er søknadspliktig. Slik søknad sendes først når det er midler til å gjennomføre tiltaket.

Styret tenker at omarbeidet konkret forslag for dette, legges frem for generalforsamlingens vurdering når det finnes midler i selskap 068 for å kunne gjennomføre tiltaket.

Utearealene rundt blokkene foreslås endret på følgende vis:



Forklarende delkommentarer:

Det settes ut nye skap/beholdere for søppelkontainere ved A ved Treschowsgate 19 og ved punkt 10 ved Treschowsgate 21:



Dagens søppelhus ved Treschowsgate 21 synes å rotne nedenfra.

Det nye beholderne for søppelkontainere vil ha samme kapasitet for søppelkontainere som i dag.

Søppelhuset ved Treschowsgate 19 gjøres om til (helt) utvendig sykkelhus. (Innomhus sidesykelrom i Treschowsgate 19 omdisponeres til oppbevaringsrom for barnevogner for at plassering av slik i rømningsveiene i fellesarealene opphører.)

Samlet prisestimat for nye beholdere for søppelkontainere, begge blokker, er kr. 212.500. Dette betales ved lån (med lav markedsrente) fra selskap 068 til selskap 067.

Det etableres en korttidsgjesteparkeringsplass (inntil 3 timer) for alle andelseiere med innkjøring fra Ålesundsgaten ved B. Denne plassene reserveres, etter «først-til-mølla-prinsippet» via borettslagets Facebook-gruppe. Styret ber om fullmakt til å ta inn formulering om dette i husordensreglenes formulering om biloppstillingsplasser, se også sak 3.

Av hensyn til fasadebelegg mot Ålesundsgaten, har vi blitt rådet til å ta ned bartrær innenfor buskhekk ved Treschowsgate 19 mot Ålesundsgaten, jf skissens punkt C. Dette arbeidet vil bli utført i forkant av vårens dugnad, mens vi ved dugnad må arbeide selv for å fjerne plantekassene trærne står i.

For skissens punkt D ved Treschowsgate 19 mot gate vil benk, plantekasser (både tre og betong) og rullestensbed bli fjernet. Vi håper at samarbeidet/-samtidsarbeidet med Undervisningsbygg medfører at mye av kostnadene ved disse forarbeidene, prisestimert til kr. 175.000, blir minimale.

(Planter som kan gjenbrukes, vil ved dugnad bli tatt opp for nedsetting annet sted på borettslagets område.) Borettslaget vil søke støtte fra OBOS Miljøfond for å etablere «savaq» regnhøstingssystem, overdekket med smågatesten og hekk. Innerst mot husvegg vil det bli lagt asfalt. (Gis ikke slik støtte må vi vurdere om vi har anledning til å ta hele kostnaden selv, eller om området i denne omgang vil bli asfaltert.)

For skissens punkt F ved Treschowsgate 21 mot gate vil borettslaget søke støtte fra OBOS Miljøfond for å etablere «savaq» regnhøstingssystem, overdekket med smågatesten og hekk. Innerst mot husvegg vil det bli lagt asfalt. (Gis ikke slik støtte må vi vurdere om vi har anledning til å ta hele kostnaden selv, eller om området i denne omgang vil bli asfaltert.)

Samlet prisestimat for disse 2 punktene mht etablering av «savaq» regnhøstingssystem, er kr. 700.000. Herav er det altså håp om dekket nesten halvt beløp av OBOS Miljøfond. Den kostnad som ikke dekkes ved støtte, betales ved lån (med lav markedsrente) fra selskap 068 til selskap 067.



For skissens punkt E ved Treschowgate 21, må bedområde fjernes om forsterkes med smågatesten for å gi brannbiler tilgang til balkongrekke X33. (Planter og blomsterløk som kan gjenbrukes, vil ved dugnad bli tatt opp for nedsetting annet sted på borettslagets område. Når bakken er forsterket vil det bli vurdert mulighet for nedsetting av eføy el.likn. for å myke opp en ellers svært grå vegg rett mot blokkas hovedinngang.)

For skissens punkt G vil søppelhus ved Treschowgate 21 måtte rives og grunnen forsterkes slik at brannbiler kan kjøre inn for tilgang til balkongrekke Y32.

Samlet prisestimat for disse to punktene er kr. 280.000. Dette betales ved lån (med lav markedsrente) fra selskap 068 til selskap 067.

Dynamisk vedlikeholdsplan:

Objekt	Tiltak	Kostnad (tusen kr)	Utføres innen år
Utbedre drenering i 19 / 20	Ny drenering rundt 19 og 20	750	2021/22
Utbedre overvannsrør	Se kommentar 1)	750	2021/22
Forstøtningsmur 21	Ny forstøtningsmur	100	2025 – Styret foreslår at dette gjøres samtidig med drenering av andre gravearbeider altså i 2021
Tilgang for brannvesen	Nødv. grunnarbeider ? Skilting? Bommer? Gjesteparkering ute?	280	2021/22
Nye søppelboder	Begge blokker	213	2021/2022
Utearealer mot gaten			2021/2022
Dekke over parkering (garasje, dvs. selskap 068)	Brannbeskytte underkant Se kommentar 2)	200	2021/22
Fundament og søyler til balkonger i 19 og 21	Skifte ut 5 fundament med søyler Se kommentar 3)	250	2022
Balkonger 19 og 21	Utbedre topprekker og rustgjennomslag Se kommentar 4)	300	2021-30
Inngangsdører leiligheter (Status vurderes samtidig med utskiftingen av brannvarslingsanlegget)	Justering av dører, skifte ut slitte o-lister, reparere/skifte lister osv.	30	2021
Sokkelfasader 19 og 21	Malingsflick, feste løs skifer, riss sydfasade 21, slissebeslag over kjellerinngang 21 mv.	50	Er anbefalt utført i 2021 → men styret foreslår flyttet til



	Se kommentar 6)		2022 forutsatt at det da finnes midler
Kjellerinngang 19	Utbedre rekkverk og reposdekke	20	Er anbefalt utført i 2021 → men styret foreslår flyttet til 2022 forutsatt at det da finnes midler
Utbedre drenering i 19B	Ny drenering, ikke nordfasade	550	2025 – styrets kommentar: Usikkert om dette er stort problem, eller om det kan utsettes enda lenger?
Rister over area	Skifte ut og forsterke rister Tr 19 & 21 (har trolig sammenheng med utgang fra tilfluktsrom).	10	2025
Sokkelfasader 19 og 21	Oppgradere parti mellom terreng og dagens systempuss med isolasjon og puss.	225	2030- Styrets kommentar: utsettes inntil videre
Systempuss fasader	Vask av nordfasader Se kommentar 5)	60	2025
Kjellervindu 21	Vindu til sykkelrom skiftes	20	2021 -styrets kommentar: utsettes
Metallfasader 19B	Ny kledning inkl isolasjon	240	2030
Vaskerom 21 Styrets kommentar: kan også godt gjelde vaskerom Tr 19	Nytt belegg i tørkerom	20	2021 -styrets kommentar: utsettes
Parkeringsdekke 19B (Gjelder selskap 068)	Rehabilitering med nye bevegelsesfuger, hulkiler og belegg Se kommentar 7)	2.000	2023
Fyringspiper, sjakter, vaske / tørkerom mv.	Ingen tiltak		
Innvendige trapper	Rekkverk bør risikovurderes, stor spalte mellom trinn og nedre jernspile. Se kommentar 8)		

Aktuelle (utdypende / forklarende) kommentarer:

- 1) *Utbedring av overvannsrør.* Undervisningsbygg har bekreftet at deres kommende arbeid i gaten, ikke vil påvirke borettslagets mulighet til å opprettholde påkoblingen for overvannsrørene til kommunalt anlegg.
Etter å ha vurdert alternativer, herunder etablering av fordrøyingsbed/regnbed, mener styret at det mest effektive og minst ressurskrevende for borettslaget er å rehabilitere eksisterende overvannsanlegg. Styret gjentar derfor forslaget 2019 om å utbedre dagens overvannsrør rundt begge blokkene: utbedringen vil bli utført som «rør-i-rør» av det eksisterende overvannssystemet som fra opprinnelig etablering ligger i bakken rundt blokkene. Vårt nåværende overvannsanlegg innebærer påkobling på offentlige kummer, og så lenge denne påkoblingen ikke endres, er det, pr. i dag, lov for oss å fortsette å ha slik påkoblingen. Da saken ble drøftet på generalforsamlingen våren 2019 ble det fremmet forslag om å vurdere å anlegge fordrøyning i form av et fordrøyningsvolum eller regnbed. Styret er svært takknemlige for at andelseier med fagkunnskap på området har utredet saken videre for borettslaget. Innvending film av deler av det opprinnelige overvannsrørsystemet viser at dette er i dårlig forfatning. Dersom dette rørsystemet er helt ødelagt, renner overvannet rett ut i grunnen. *Vedkommende andelseier konkluderer med at det å etablere fordrøyningsanlegg eller infiltrasjonsanlegg for å fordrøye alle nedbørshendelser ser ut til å kunne være meget kostbart, både mtp investering og vedlikehold. Det er også spørsmål om HVOR dette skulle plasseres i lys av det begrensede tomteareal borettslaget har.* Men muligheten for å kombinere en slik løsning med «savaq» regnhøstingssystem for å håndtere deler av regnet som faller på tomta, for så å også utbedre overvannsrørene slik at disse kan ta unna de største nedbørshendelsene kan være en god miljørettet løsning, som bidrar til mer grønt, mer lokal håndtering av overvann og fine rekreasjonsarealer.

For den interesserte kan også nevnes at det er gjort tekniske beregninger for å anslå den totale nedbørmengden som må legges til grunn for et helt nytt overvannsanlegg på tomta er basert på nedbørsdata fra en målestasjon med sammenlignbare nedbørmengder. Her er Blindern målestasjon i Oslo brukt. Disse nedbørmengdene er så sett i sammenheng med det effektive avrenningsarealet på tomta og konsentrasjonstiden for vannet på tomta. Dette er anslått til ca. 3400 m² og 4 min. Det er så lagt på en klimafaktor på mellom 1.3 - 1.5. Denne er usikker og kommuner bruker ulike faktorer her. Valgt faktor er satt til 1.3, men den store usikkerheten i klimaet gjør at den kan endre seg til 1.5. Gjentakstintervallet er satt til å være 10 år. Dette er basert på Oslo Kommune sin "Overvannshåndtering - Veileder for utbyggere" hvor de videre har referert til Norsk Vanns anbefalte minimums dimensjonerende gjentakstintervall. Det antas at påslippstillatelsen vil ligge på 4 l/s. Det er krevende å anslå denne nøyaktig. En lavere påslippstillatelse øker mengdene man på håndtere selv, og en høyere reduserer mengdene. Det er ikke sikkert man får innvilget påslipp og da må den totale mengden håndteres i form av infiltrasjon. Dersom det ikke er mulig med infiltrasjon grunnet løsmassene er man avhengig av påslipp på nettet.
Det er vurdert at etablering av regnbed/fordrøyingsbed/basseng, dvs. ikke kombinert med utbedring av dagens overvannsrør, vil kreve valg av område for etablering, graving og etableringsarbeider for regnbed. Dette synes svært vanskelig/umulig å få plassert på blokkenes tomteareal. Dersom arealer for etablering av slike bed ved begge blokker allikevel kan finnes, synes kostnader til etablering og vedlikehold å overstige kostnader ved å utbedre dagens overvannsrørsystem rundt blokkene.
- 2) Betongdekket mellom garasje og butikk har en del større felter med synlig armering, armeringsjernene mangler overdekning. Dette er en mangel fra oppføringstidspunktet. Uten overdekning reduseres brannmotstanden vesentlig. Ved en evt. kjøretøybrann kan dekket bli så varmt at det blir en lokal kollaps. Det fornuftige vil være å utbedre dekket samtidig med parkeringsdekket.
- 3) Når det gjelder stålsøyler under nederste balkonger er ikke problemet rust, men at fundamentene ikke står i ro. Samtlige fundamenter synker/beveger seg. Søyler som er festet inn i balkongdekke drar balkongene med seg og fører til sprekkdannelse i overgang balkongbrystning - yttervegg. Vårt forslag er enten å skifte ut søylene med justerbare søyler, det forutsetter at fundamentene er frostsikre. Frostsikre betyr at fundamentene ikke løfter seg om vinteren pga. telehiv. Dersom



fundamentene er frostsikre kan det monteres nye justerbare søyler som etterstrammes 1 til 2 ganger i året. Den beste løsningen er trolig å skifte ut dagens fundament og søyler med nye betongsøyler som settes ned på fjell. En slik løsning bør absolutt utføres samtidig/dersom dreneringen graves opp og legges på nytt. Dersom arbeidet gjøres samtidig med andre gravearbeider vil kostnadene bli vesentlig lavere enn om arbeidet gjøres separat.

- 4) Multiconsult foreslår å utbedre kun balkonger hvor det er et problem at «støpt topprekke» løsner/sprekker opp. Multiconsult registrerte lite av denne type skade på de balkongene de kontrollerte. Størst skade fant Multiconsult hos Liu i 7. etasje i 21. Erfaringsmessig vil problemet være størst på øverste balkongen hvor påkjenning av vær og vind er størst og på sydfasade der temperaturvariasjonen er størst. Multiconsult mener det ble valgt feil løsning på topprekken i 2008. Brystningstoppen ble støpt med en tilnærmet flat topp mens opprinnelig var det fall innover med en liten spalte mellom glasskjern og topprekke. Med flat topp blir vannet i større grad stående, noe som er uheldig. Når det ikke er fuge mellom glasskjern og topprekke blir det stående vann under/inntil glasskjern som danner grobunn for algevekst og sopp.

- 5) Multiconsult fant mindre skader på belegget til balkonggulvene. Skader på belegget som fører til oppfukning av betongdekket under er uheldig. De skadene Multiconsult registrerte var, etter det Multiconsult kunne forstå, små lokale skader som enten har oppstått som følge av pinholes/luftbobler ved legging av belegget eller mindre mekaniske skader. En fornuftig løsning på utbedring av denne type skader kan være at man først gjør en enkel kartlegging. Det kan gjøres ved å ta med dette som eget punkt neste gang styret sender spørreskjema til beboerne. Selve reparasjonen kan trolig utføres av samme person som utbedrer brystningstopp på balkonger.

Når det gjelder maling av fasader er Multiconsult skeptisk til at det foreslås å male en gjennomfarget tynnpussfasade allerede etter 10-12 år. Fasadesystemet som er valgt er tilnærmet vedlikeholdsfritt. I de aller fleste tilfellene er det tilstrekkelig å vaske fasadene. Fasadevask med riktig valg av vaskemiddel og korrekt bruk av høytrykkspyler gjør at en slik gjennomfarget tynnpussfasade kan holde i 25-30 år før overmaling. Det er viktig er å følge med og utbedre evt. mekaniske skader så snart disse oppstår. Så langt vi kan se er det per. i dag ingen mekaniske skader av betydning som trengs å utbedres/repareres. Grantrær på nordsiden av 19 anbefales fjernet. Større trær, og særlig de vintergrønne, skyggelegger fasader. Dette fører til økt fukt påkjenning og risiko for alge- og soppdannelse, noe som igjen er med å redusere levetiden.

- 6) Multiconsult mener at sokkelfasader bør oppgraderes tilsvarende som fasader over med isolasjon og systempuss. Styret anser ikke dette som prekært og foreslår at dette ikke vurderes videre nå.

Multiconsult foreslår å etterisolere og montere ny kledning på metallfasadene til 19B. Dagens fasader har nådd sin levetid og gjør at næringsbygget fremstår som lurvete. Styret anser ikke dette som prekært og foreslår at dette ikke vurderes videre nå.

- 7) Parkeringsdekket, nærmere bestemt belegget på betonggulvet, i 19B har nådd sin levetid. Belegget flaser av, og det er ikke tett overgang mellom kjøredekke og søyler/vegger. Veisalt som følger med bilene, trekkes opp i betongvegger- og søyler og fører til rust på armeringen. Dersom det ikke gjøres noe med parkeringsdekket i løpet av 1-2 år vil skadeomfanget øke raskere og føre til vesentlig større reparasjonskostnader.



- 8) Trapperom i begge blokker har opprinnelig stålrekkverk med relativt store åpninger. For tilsvarende nybygg er kravet max 10 cm.



Sak 7

Forslag om TV & Internett - tilbyder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslagets avtale med tidligere Get er utgått (mht kontraktstidsperiode). Vi er anbefalt av OBOS forvaltning at sak om vurdering av tilbyder for slikt produkt legges frem for vurdering av generalforsamlingen. Personer vi har snakket med anbefaler at vi fortsatt velger tilbud som hensyntar at borettslagets andelseiere har en variert aldersfordeling og trolig kompetansenivå. Kundeservice er også av betydning.

Styrets kommentar:

Styret har over tid vurdert ulike tilbud. Noen tilbydere fremstår som noe annerledes, f.eks. fordi de er gått over til å være fiberbasert. Telia (tidligere Get) baserer seg på dagens infrastruktur med noen oppgraderinger. Ut fra prisene i prislister vi har fått, så er f.eks. leverandøren «HomeNet» tilsvarende Telia.

Styret er av den oppfatning at bytte av leverandør er aktuelt dersom totaliteten i tilbudet synes bedre. Skifte av leverandør kan være krevende, både med tanke på å få avtale i orden med ny leverandør, eventuell graving og legging av fiber og den interne trekkingene av nye kabler til alle leiligheter.

Styrets totalvurdering er derfor at siden pris, innholdet i tilbudet, hastighet og kundeservice fra Telia synes godt, foreslår styret å beholde Telia som leverandør.

Forslag til vedtak

Basert på mottatte tilbud fra Telia, er styrets forslag å velge pakke "BB250" fra Telia. Med denne pakken vil hastigheten på inkludert internett øke fra dagens 50 mbps til 250 mbps, som er en hastighet styret vurderer vil være tilstrekkelig for de aller fleste, og man vil sannsynligvis slippe å gjøre tilvalg på ekstra internetthastighet som mange gjør med dagens løsning.

Dersom man ønsker tilvalg på minste TV-pakke, koster dette kr 199 per måned, og da blir sum månedskostnad per husstand kr 368. Dette er en besparelse på kr 71 per måned basert på dagens avtale som koster kr 439 per måned, pluss at internetthastigheten i grunnpakken har femdoblet seg.

Forslaget krever tilslutning på simpelt flertall blant de som avgir stemme i generalforsamlingen.

Jeg støtter forslaget om å akseptere tilbud fra Telia og valg av pakke «BB250»:

Jeg støtter ikke forslaget om å akseptere tilbud fra Telia og valg av pakke «BB250»:

Vedlegg

1. Vedlegg 2.pdf



Styret har mottatt to tilbud på TV og internett fra Telia (tidligere Get):

1. BB250: Fast kr 169 per husstand per måned. Inkluderer kun internett på 250 mbps. Minstepris for TV-pakke ("Mini") er kr 199 per måned.
2. Axxess: Fast kr 29 per husstand per måned. Ingen tjenester inkludert. Minstepris for TV-pakke ("Mini") er kr 199 per måned. Minstepris for internett (150 mbps) er kr 329 per måned.

Se oppsummering av begge tilbudene her:

	Axxess	BB250
Fastpris per måned per husstand	29	169 *
Minstepris TV-pakke ("Mini") per måned (valgfri)	199	199
Minstepris internett per måned (valgfri)	329 **	
Sum per husstand per måned	557	368

* Inkluderer internett på 250 mbps

** 150 mbps

Sak 8

Forslag om endring av gjesteparkeringsordning i garasjen til fast biloppstillingsplass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets kommentar:

Biloppstillingsplassene i garasjen i Treschowsgate 19B forvaltes i tråd med «Regler for biloppstillingsplass i garasjeanlegget», jf gjeldende husordensregler for borettslaget. Ved inngangen til mars måned står det totalt 12 andelseiere på venteliste for å få leie fast en biloppstillingsplass i garasjen i Treschowsgate 19B. Styret har merket seg at det kan synes som Oslo kommunes ordning med «Beboerparkering» (jf <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref>) ikke gjør det k

Forslag til vedtak

Styret foreslår med dette å gjøre plassen som ved forsøksordning har vært benyttet som gjesteparkeringsplass i garasjen, om til en fast biloppstillingsplass. (Det henvises

samtidig til forslag om å etablere en korttids gjesteparkeringsplass for hele borettslaget samtidig med arbeid med utearealene, se sak 6.)

Forslaget krever tilslutning på 2/3 blant de som avgir stemme i generalforsamlingen.

Jeg støtter forslaget om å etablere en ny fast biloppstillingsplass i garasjen i Treschowsgate 19B:

Jeg støtter ikke forslaget om å etablere en ny fast biloppstillingsplass i garasjen i Treschowsgate 19B:



Sak 9

Forslag fra andelseier i 2019 om anskaffelse av hjertestarter

Forslag fremmet av: Norin Øvreneess

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

(Saken er i samråd med andelseier utsatt til generalforsamlingen 2021)

Jeg ønsker å foreslå, til generalforsamling, at man installerer hjertestartere i både nr 19 & 21.

Styrets kommentar:

En hjertestarter (defibrillator) kan brukes til å stanse en unormal hjerterytme og starte opp hjertet på nytt. Foruten hjertestartere som brukes i sykehus, så finnes det i dag mindre, hendigere, automatiske, mobile hjertestartere der bruken er selvforklarende. Slike enkle hjertestartere finnes i dag på mange offentlige steder, i handlesentra og i private bedrifter der det finnes personer som er trent i å bruke den - men i nødsituasjoner kan de også brukes uten opplæring. På <https://www.113.no/hjertestarterregisteret/> finnes også informasjon om hvem som er ansvarlig for vedlikehold av hjertestarteren og hvem som har ansvar for opplæring i bruk. (Så vidt styret er kjent med, finnes det en hjertestarter hos Rema1000 som nå er åpen kl. 07-23 6 dager pr. uke, mer oppunder jul.)

Styret tenker at tanken bak forslaget i utgangspunktet er god. Ved sykdom er det svært viktig å kontakte medisinsk bistand umiddelbart ved å ringe 113. Borettslaget ligger fysisk i kort avstand fra store sykehus i Oslo. Innkjøp av hjertestarter, som i så fall måtte anskaffes én pr. blokk, har en kostnads-, drifts- og opplærings-side. Styret kan derfor ikke se totalt sett at anskaffelse av hjertestarter er å anbefale. Dersom en person får hjerteproblemer skal man umiddelbart igangsette hjerte-lungeredning og samtidig tilkalle bistand ved å ringe 113, trolig vil da ambulanse med kvalifisert personell veldig raskt være på plass, og kanskje raskere enn at man løpet etter&igangsetter hjertestarter.)

Dersom borettslaget ønsker, kan styret ta initiativ slik at det gis opplæring i hjerte-lungredning i forbindelse med en dugnad når pandemitiden er over.

Forslaget fra andelseieren krever tilslutning på simpelt flertall blant de som avgir stemme i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det stemmes for forslaget

Det stemmes mot forslaget



Sak 10

Forslag fra andelseier om nedleggelse av fellesvaskerier for ombygg til boenheter

Forslag fremmet av: Ida Kobberstad

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Blokkene i Borettslaget er fra 1950-årene. Blokkene har vært. Er og kan forventes i fremtiden å være i behov for utbedringer og rehabiliteringer ut fra slitasje, behov for vedlikehold og nye krav. Utgifter påløper. En løsning for å hindre ytterligere økt husleie er å sette fokus på muligheter for å øke inntektene ut over leieinntekter fra Rema1000 og husleieinntekter.

Jeg ber derfor om at følgende forslag fremmes i Generalforsamling 2021 for avstemming: Gjennomføring av behovsvurdering av vaskeriene i nr. 19 og 21 vedrørende mulighet for ombygg til boenheter, samt utestående plan til konkret gjennomføring av tiltak.

Formål:

Øke inntekter til borettslaget.

Øke tilbud om boliger i området.

Begrunnelse:

Etter vannrehabiliteringen for noen år tilbake er det i alle boenheter lagt opp for vaskemaskin og tørketrommel. Mange beboere har selv vaskemaskin og/eller tørketrommel i egen boenhet.

Det anslås en bruksrate på 40-60% når det gjelder bruk av fellesvaskeriene. Dette betyr at vaskeriene står mye ubrukt og at nærmere halvparten av andelseierne, gjennom husleien, bidrar til å betale for fellesgoder som de selv ikke har behov for å benytte seg av.

Vaskeriene fremstår som slitte og bærer preg av behov for oppussing. Fellesvaskeri med tørkerom må anses for å være utdaterte ordninger.

Styrets kommentar:

Saken har også vært oppe i tidligere styrer. Fellesvaskeriene og mulig fremtidig oppjusteringsbehov er også nevnt i dynamisk vedlikeholdsrapport fra Multiconsult

Borettslaget har pr. 01.01.21 60 andeler.

I lys av husordensreglens foreskrevne 45 frie vask pr. kort pr år, er det delt ut følgende antall kort de siste årene:

fra og med medio desember 2015 for bruk til desember 2016: til 45 andeler

fra og med medio desember 2016 for bruk til desember 2017: til 38 andeler

fra og med medio desember 2017 for bruk til desember 2018: til 42 andeler



fra og med medio desember 2018 for bruk til desember 2019: til 37 andeler

fra og med medio desember 2019 for bruk til desember 2020: til 34 andeler

fra og med medio desember 2020 og fram til medio april 2021 for bruk ut 2021 (flere kan tilkomme): til 32 andeler.

I tillegg kommer salg av tilleggskort, jf husordensreglene, anslagsvis inntil en håndfull antall kort pr. år.

Strømmåler som dekker vaskeriene, dekker også andre fasiliteter. Vi har derfor bedt firmaet som har vedlikehold av maskinene i vaskeriene om å gi oss estimater for strømforbruk pr. maskin (frittstående sentrifuge samt varmeovner er ikke medtatt):

Treschowsgate 19

Vaskemaskin E.lux W-365 1,45 kw. pr. vask (beregnet ved 6,5 kg tørt tøy)

Vaskemaskin Girbau HS-6008 1,44 kw pr. vask (beregnet ved 8 kg tørt tøy)

Tørketrommel Speed Queen T 9 kw pr. tørk (beregnet til 8 kg tørt tøy)

Varmefifte i tørkerom trekker kanskje ca 10 kw pr. time tørk.

Treschowsgate 21

Vaskemaskin Girbau HS-6008 1,44 kw pr. vask (beregnet ved 8 kg tørt tøy)

Vaskemaskin Girbau HS-6013 2,27 kw pr. vask (beregnet ved 13 kg tørt tøy)

Tørketrommel Speed Queen T 9 kw pr. tørk (beregnet til 8 kg tørt tøy)
Varmefifte i tørkerom trekker kanskje ca 10 kw pr. time tørk

Regnskapsførte utgifter for vaskeriene, ikke inkludert strøm, er i 2019 totalt kr. 9.419, i og 2020 er det regnskapsført totalt kr. 10.615.

Styret antar at en eventuell vurdering av miljøsidene ved å ha tilgang til fellesvaskeri, kontra at alle henvises til å ha vaskemaskin (og ev. tørketrommel) i egen leilighet, vil henge sammen med fellesvaskeriets egenskaper, så som maskinenes alder, kapasitet og tilgjengelighet. Det er ikke innhentet spesifikk vurdering av dette forholdet i utarbeidelsen av denne kommentaren.

Dersom forslaget vedtas må felles varmtvannssentral i hver av blokkene og andre fellesanliggende (f.eks. rør til utekraner) flyttes for at lokalene kan selges for omgjøring til leiligheter. Alternativt lokale for plassering av blokkenes felles varmtvannssentral må av driftshensyn ha adgang fra fellesarealene og må ha sluk. For Treschowsgate 21 er det mulig at det finnes rom som kan utbygges til dette i underetasjen. I Treschowsgate 19 er dette noe mer usikkert, eventuelt kan kanskje dagens Velferdsrom endres til dette med



tilhørende nødvendige endringer også her. (I så fall må fremtidige beboermøter holdes i leide lokaliteter).

Husordensreglene har formuleringer om bruk av vaskeriene og om ro i leilighetene. I lys av erfaringer om bruk av vaskemaskiner i leiligheter nattetid som forstyrret naboer, antar styret at dersom forslaget vedtas, må husordensreglene endres ved at formuleringer om bruk av vaskerienes tas ut og aktuelle deler overføres til formuleringer om bruk av vaskemaskin og eventuell tørketrommel i leilighetene.

Styret tenker at dersom forslaget vedtas bør det ikke iverksettes før ved årsskiftet 2021/22 slik at beboere som i dag ikke har vaskemaskin i egen leilighet, gis tid til å omstille seg.

Dersom forslaget vedtas, vil styret arbeide videre med å vurdere mulige løsninger, herunder for blokkens felles varmtvannsentraler, nødvendige endringer i husordensregler og hvordan salget skal foregå.

Styret vil i så fall komme tilbake til generalforsamlingen med oppfølgings sak angående aktuelle forhold.

(For at det ikke skal kunne stilles habilitetsspørsmål i saken, har andelseier Kobberstad ikke vært en del av styrets utarbeidelse av kommentaren til denne saken.)

Forslaget krever tilslutning på 2/3 blant de som avgir stemme i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det stemmes for forslaget

Det stemmes mot forslaget



Sak 11

**Valg av styre for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten
Næringslokaler AS**

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Anne-Lise Siljeholm Hansen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Atle Berger

Ingvild Finstad

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Eivind Blankenberg

Jon Vesterøy

Per August Kramer

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



0067 Treschowsgata Borettslag
0068 Treschowsgaten Næringslokaler AS

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Anne-Lise Siljeholm Hansen Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: a.l.s.hansen@mn.ui.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Magnus Iseri Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: magnushakaniseri@gmail.com
Navn: Marcus Dieden Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: marcusdieden@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingvild Finstad Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: ingvild.finstad@gmail.com
Navn: Atle Berger Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: bergeratle@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jon Vesterøy Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: jonvesteroy@gmail.com
2. Navn: Per August Kramer Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: perkramer@gmail.com
3. Navn: Eivind Blankenberg Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: eivind.blank@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne-Lise Siljeholm Hansen Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: a.l.s.hansen@mn.ui.no

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Atle Berger Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: bergeratle@gmail.com

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Johan Berg Adresse: Treschows gt 21
E-postadresse: jberg@jberg.org
Navn: Ragnhild Krüger Adresse: Treschows gt 19
E-postadresse: kruger@online.no

Dato 01.mars 2021

I valgkomiteen for Treschowsgata Borettslag:

Johan Berg

Ragnhild Krüger



Sak 12

**Valg av valgkomite for Treschowsgata Borettslag og Treschowsgaten
Næringslokaler AS**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Johan Berg og Ragnhild Krüger foreslås som valgkomite

Forslag til vedtak

Johan Berg og Ragnhild Krüger er valgt



Sak 13

Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Anne-Lise Siljeholm Hansen foreslås som Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag til vedtak

Anne-Lise Siljeholm Hansen er valgt



Sak 14

Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Atle Berger foreslås som varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag til vedtak

Atle Berger er valgt.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.