



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 714 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 176 039	1 911 253
Sum inntekter		2 176 039	1 911 253
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	55 050
Annen driftskostnad		3 228 205	1 026 432
Sum kostnader		3 302 370	1 081 482
Driftsresultat		-1 126 331	829 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 646	4 327
Sum finansinntekter		2 646	4 327
Annen finanskostnad		205 115	255 540
Sum finanskostnader		205 115	255 540
Netto finans		-202 469	-251 213
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 328 800	578 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 328 800	578 558
Årsresultat		-1 328 800	578 558
Totalresultat		-1 328 800	578 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 328 800	578 558
Sum overføringer og disponeringer		-1 328 800	578 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 668 114	7 668 114
Sum varige driftsmidler		7 668 114	7 668 114
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 668 114	7 668 114
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 127	15 899
Sum fordringer		16 127	15 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 708	1 242 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 708	1 242 232
Sum omløpsmidler		1 960 835	1 258 132
SUM EIENDELER		9 628 949	8 926 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 292 545	963 745
Sum opptjent egenkapital		-2 292 545	-963 745
Sum egenkapital		-2 192 545	-863 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 685 971	9 701 472
Sum annen langsiktig gjeld		10 685 971	9 701 472
Sum langsiktig gjeld		10 685 971	9 701 472
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 383	45 851
Leverandørgjeld		1 090 141	18 601
Annen kortsiktig gjeld			24 066
Sum kortsiktig gjeld		1 135 524	88 518
Sum gjeld		11 821 495	9 789 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 628 949	8 926 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292780

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 714 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 176 039	1 911 253
Sum inntekter		2 176 039	1 911 253
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	55 050
Annen driftskostnad		3 228 205	1 026 432
Sum kostnader		3 302 370	1 081 482
Driftsresultat		-1 126 331	829 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 646	4 327
Sum finansinntekter		2 646	4 327
Annen finanskostnad		205 115	255 540
Sum finanskostnader		205 115	255 540
Netto finans		-202 469	-251 213
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 328 800	578 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 328 800	578 558
Årsresultat		-1 328 800	578 558
Totalresultat		-1 328 800	578 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 328 800	578 558
Sum overføringer og disponeringer		-1 328 800	578 558



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 668 114	7 668 114
Sum varige driftsmidler		7 668 114	7 668 114

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 668 114	7 668 114
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		16 127	15 899
Sum fordringer		16 127	15 899

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 708	1 242 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 708	1 242 232

Sum omløpsmidler		1 960 835	1 258 132
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		9 628 949	8 926 246
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 292 545	963 745
Sum opptjent egenkapital	-2 292 545	-963 745
Sum egenkapital	-2 192 545	-863 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 685 971	9 701 472
Sum annen langsiktig gjeld	10 685 971	9 701 472
Sum langsiktig gjeld	10 685 971	9 701 472
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 383	45 851
Leverandørgjeld	1 090 141	18 601
Annen kortsiktig gjeld		24 066
Sum kortsiktig gjeld	1 135 524	88 518
Sum gjeld	11 821 495	9 789 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 628 949	8 926 246



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6070 Treschowsgt. Terrasse D A/S





Til aksjonærene i Treschowsgt. Terrasse D A/S

Velkommen til generalforsamling, mandag 09.05.2022 - kl. 18.00

Sted: Sagene Samfunnshus

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Treschowsgt. Terrasse D A/S
avholdes mandag 09.05.2022 - kl. 18.00
Sted: Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG. Fra side: 18

- A) Utbygging til fiber.
 - B) Endring av Husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Etter en lang og tro tjeneste ønsker styremedlem Silje Frivold å gi stafettpinnen videre til et nytt medlem. Det har blitt forespurt flere personer om å delta i styret, uten mange interesserte, men Marthe Vaseng Arntsen ønsker å stille som styremedlem og erstatter for Silje. Da det ikke er flere som har meldt interesse foreslås at Marthe går inn i styret.

Kort om Marthe: Født og oppvokst i Molde, jobber som overingeniør i Statens Vegvesen. Bodd i Oslo i fem og ett halvt år. Første 3 årene leide hun en leilighet i blokken, siste 2 år har hun eid.

Vara: Det foreslås Kristian stensgård og Susanne Roald.

Oslo, 24.03.2022

Styret i Treschowsgt. Terrasse D A/S

Tor Egil Øen /s/

Silje Frivold /s/

Magnus Sørli Pedersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Egil Øen	Bentsebrugata 23 A
Styremedlem	Silje Frivold	Fürstveien 7
Styremedlem	Magnus Sørliie Pedersen	Bentsebrugata 23 B
Varamedlem	Adrian Møller Haugan	Bentsebrugata 23 A
Varamedlem	Kristian Borgen Stensgård	Bentsebrugata 23 A

Generelle opplysninger om Treschowsgt. Terrasse D A/S

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Treschowsgt. Terrasse D A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933714861, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 23

Gårds- og bruksnummer:
222 11

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

Treschowsgt. Terrasse D A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

2020 ble et spesielt år for oss alle. På grunn av pandemien måtte styret gjennomføre de fleste styremøtene digitalt og antall aktiviteter ble noe mindre enn det som vi hadde planlagt. Likevel fikk vi gjort en hel del i 2021, mye takket være god innsats og engasjement fra beboerne i Bentsebrugata 23.

Det ble gjennomført 5 styremøter i 2021 digitalt. Et styremøte ble gjennomført fysisk i forbindelse med overgangen mellom tidligere Styreleder Andreas Dyken og ny styreleder Tor Egil Øen.

Vi har i 2021 gjennomført 2 dugnader. En dugnad ble gjennomført hver for seg pga Corona, men i høst fikk vi til en samling med felles dugnad. Det var en kjempeinnsats på dugnaden og det ble bestilt pizza, kjøpt inn drikke og bakt kake. Vi fikk ryddet, klippet hekk, vasket vinduer og ryddet kjeller og loft.

Det ble våren 2021 byttet utvendig hoved-stoppekran da naboen måtte bytte sin. Vi hadde ikke planlagt dette, men siden naboblokken fikk påpakning på at de ikke hadde utvendig



stoppekran måtte dette installeres. Deres stoppekran er på vår tomt og det ble derfor gravd opp en del parkeringsplasser for å kunne skifte ut disse. Vi fikk byttet vår for kun montasjekostnadene til kranen som et «plaster på såret» siden vi ikke ble varslet om arbeidene som skulle foregå. Naboblokken tok ellers alle andre kostnader i forbindelse med disse arbeidene.

En veldig synlig ting er at vi har fått rehabilitert ferdig taket på blokken. Kontrakt ble signert med kontraktsum 1.698.070kr inkl mva. Totalt havnet prosjektet på ca kr 1.765.817 inkl. mva. Det ble gjort et låneopptak på kr 1.700.000. Taket ble rehabilitert uten store utfordringer. Styreleder deltok på 4 byggemøter med befaringer i samarbeid med OBOS.

Vi i styret har en del planer for 2022 og vil jobbe videre med å utvikle og drifte vårt borettslag etter beste evne. Så håper vi at vi alle kan møtes mer fysisk i 2022 til dugnader og ellers godt naboskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 931 693**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nedjustering av kapitalkostnadene. Andre inntekter er omtalt i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 302 370**.

Dette er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak takrehabilitering, spesifisert i note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 328 800** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr **244 346** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er underskudd på kr **-1 573 146**.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **825 311**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinært vedlikeholds nivå.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikrings selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgt. Terrasse D A/S.

Lån

Treschowsgt. Terrasse D A/S har 3 lån. I 2021 ble det tatt opp nytt låneopptak på **kr 1 700 000** i forbindelse med takrehabiliteringen. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til **note 18** i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på å øke felleskostnadene og Kabel TV/Internett med 5 %, fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Treschowsgate Terrasse D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Treschowsgate Terrasse D.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og foretningførers ansvar for årsregnskapet

Styret og foretningfører (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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROSJEKTFORREKNING: 2021-08-01, 13.07.2021, 13.07.2021, 13.07.2021, 13.07.2021, 13.07.2021



PENNEO

Signaturne i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"-sikker digital signatur.
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-92 1.1.1

ID: 188.95.000.000

2022-03-28 13:46:23 UTC



Penneo Dokument ID: 933714861-2021-03-28 13:46:23 UTC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D ORG.NR. 933 714 861, KUNDENR. 6070

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		646 348	682 076	668 472	652 032
Innkrevde felleskostnader	2	1 272 060	1 220 187	1 272 528	1 331 968
Andre inntekter	3	13 285	8 990	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 931 693	1 911 253	1 941 000	1 984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-5 050	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 579	-9 120	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 415	-86 938	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-23 061	-15 061	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 063 995	-155 083	-83 000	-98 000
Forsikringer		-89 346	-71 338	-76 000	-96 500
Kommunale avgifter	9	-220 564	-217 799	-230 000	-232 000
Energi/fyring	10	-465 306	-179 190	-320 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 886	-158 198	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-109 052	-133 705	-120 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 302 370	-1 081 482	-1 228 165	-1 312 665
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 370 677	829 771	712 835	671 335
Innbetalt andel fellesgjeld		244 346	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 126 331	829 771	712 835	671 335
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 646	4 327	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-205 115	-255 540	-204 000	-222 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-202 469	-251 213	-199 000	-217 000
ÅRSRESULTAT		-1 328 800	578 558	513 835	454 335
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	578 558		
Fra annen egenkapital		-1 328 800	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 622 814	7 622 814
Tomt		45 300	45 300
SUM ANLEGGSMIDLER		7 668 114	7 668 114
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 880	13 407
Andre kortsiktige fordringer	15	2 247	2 492
Driftskonto OBOS-banken		142 062	438 017
Sparekonto OBOS-banken		1 802 646	804 215
SUM OMLØPSMIDLER		1 960 835	1 258 132
SUM EIENDELER		9 628 949	8 926 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-2 292 545	-963 745
SUM EGENKAPITAL		-2 192 545	-863 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 685 971	9 701 472
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 685 971	9 701 472
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 090 141	18 601
Påløpte renter		4 613	5 219
Påløpte avdrag		40 770	40 632
Annen kortsiktig gjeld		0	24 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 135 524	88 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 628 949	8 926 246
Pantstillelse	19	17 660 000	15 960 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.03.2022

Styret i AS Treschowsgate Terrasse D

Tor Egil Øen /s/

Silje Frivold /s/

Magnus Sørli
Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 133 580
Parkering	83 280
Bredbånd	55 200
Kapitalkostnader på IN-lån	377 210
Kapitalkost. lån 2	269 383
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-138
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-107
Overført til kapitalkostnader	-646 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 272 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	13 285
SUM ANDRE INNTEKTER	13 285

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 470, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 911
Arkitekttjenester, HGZ Arkitektur AS	-17 150
SUM KONSULENTHONORAR	-23 061

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

Prosjektledelse - takarbeider, OBOS Prosjekt AS	-150 625
Hovedentreprenør, Nortekk AS	-1 698 071
Endringer	-67 748
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 916 443
Drift/vedlikehold bygninger	-45 346
Drift/vedlikehold VVS	-56 530
Drift/vedlikehold elektro	-2 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 466
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 183
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 063 995

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 668
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-220 564

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 523
Fjernvarme	-443 784
SUM ENERGI / FYRING	-465 306

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 990
Vaktmestertjenester	-27 325
Renhold ved firmaer	-56 825
Garanti felleskostnader / SMS	-9 364
Trykksaker	-710
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 470
Andre kontorkostnader	-1 042
Porto	-814
Bank- og kortgebyr	-2 499
Velferdskostnader	-2 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 052

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 646
SUM FINANSINNTEKTER	2 646

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 509
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 229
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 377
SUM FINANSKOSTNADER	-205 115

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	332 200
Tilgang 1985	2 760
Tilgang 2014	7 287 854
SUM BYGNINGER	7 622 814

Tomten er eiet av selskapet.

Gnr.222/bnr.11

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	2 247
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 247

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 1000 aksjer à kr 100.

Aksjonærene i leilighet:

4,5,6,12,17,23,32,33,38,39 eier 17 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

1,2,3,7,9,10,11,13,14,15,16,19,21,22,27,28,29,30,35,37 eier 26 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

20, 24,26,31,34 eier 30 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

8,18,25,36,40 eier 32 aksjer hver.

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

**NOTE 17:****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-4 657 870
Egenkapital fra IN tidligere år	2 693 191
Egenkapital fra IN 2021	244 346
Reduksjon EK fra IN	-572 212
SUM UDEKKET TAP	-2 292 545

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er er beregnet

med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over

årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 2,500 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2013	-10 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 263 274
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	209 843
Nedbetalt tidligere, IN	2 693 191
Nedbetalt i år, IN	244 346
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-6 089 346

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.21: 0,719 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2002	-5 460 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 302 063
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	244 767
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-2 913 170



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,500 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-1 700 000

Nedbetalt i år

16 545

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-1 683 455

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 685 971

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 685 971
Påløpte avdrag	40 770
Beregnete IN-forpliktelser	2 365 325
TOTALT	13 092 066

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

Bygninger	7 622 814
Tomt	45 300
TOTALT	7 668 114



INNKOMNE FORSLAG

1. Utbygging til fiber.

Fibernet til Treschow Terrasse D

Kjære beboer,

Styret har vært i en dialog med 2 leverandører av fiber for å få etablert en fiberbasert bredbåndsinfrastruktur til beboerne. Her følger litt informasjon angående dette.

Behovet for stabile, raske og rimelige bredbåndsforbindelser har blitt svært stort de siste årene. Ja, det har rett og slett blitt en nødvendig del av våre dagligliv. Bakgrunnen til dette er at vi nå bruker nett til for eksempel å lytte til musikk, vi ser film og serier, lagrer filer i skyen, har hjemmekontor via server, spiller spill og, ikke minst, kommuniserer med venner og kjente. Dette er noe bygården i likhet med omtrent "alle" andre bygårder har sett seg nødt til å ta stilling til. Nåværende infrastruktur i bygården er ikke kompatibel med utviklingen i markedet.

Styret har fremforhandlet noen viktige punkter i forbindelse med det, mulig nye fibernet:

* Leverandøren står for hele investeringen i forbindelse med utbyggingen av fibernet. Alle får en kostnadsfri installasjon i leiligheten bestående av alt av nødvendig utstyr for bredbåndet. Dette inkluderer også et mesh-system som sørger for optimal dekning i hele leiligheten. (Mesh -Systemet kan sløyfes for en lavere pris om dette ikke er nødvendig) (dette gjelder kun en leverandør)

* Leverandøren dekker alle vedlikeholdskostnader av nettet

* Ingen etablerings-kostander eller andre skjulte gebyrer.

* Leverandørene kan levere hastigheter inntil 1000/1000 mbps til samtlige leiligheter. På denne måten har styret klart å få på plass en ny og fremtidsrettet infrastruktur som tilfredsstillers kapasitetskravet i deres bygård nå, og i fremtiden.

Et godt og stabilt internett:

Fiberbredbånd har mange fordeler sammenlignet med bredbånd levert over telefon- eller kabel-TV nettet:

- Billigere - Månedsprisen er lavere, men samtidig er hastigheten alltid høyere
- Garanterte hastigheter – Med fibernet får dere den hastigheten dere er lovet
- Ubegrenset kapasitet - Ingen påvirkning av hastighet grunnet andres bruk i bydelen eller gården
- Synkrone hastigheter - Viktig for dere som har hjemmekontor, bruker skylagring eller digitale strømmetjenester som f.eks. Netflix, Viaplay, HBO Nordic og TV2 Sumo
- Stabil tjeneste - Uansett valgt hastighet så er kvaliteten den høyeste på markedet

Ingen vil dobbelt faktureres eller stå uten nett i overgangen.



Det avtales direkte fra entreprenør om tidspunkt for installasjoner, og alle vil få bistand til å koble seg til.

Det er viktig å se dette som en nødvendig oppgradering av sameiet, hvilket har vært en trend de senere årene å gjøre. Fibernettet vil være i sameiets eierskap etter avtaleperioden.

Overgangen til fiber er basert på at beboerne vil gjøre en god besparelse på dette, samtidig som det er en fremtidsrettet, fornuftig og ikke minst høyst nødvendig løsning. I lys av utbyggingen åpnes det opp for bestilling av TV kanaler beboere selv kan bestille om dette er ønskelig. Dette vil det komme nærmere info om.

Eventuelle innvendinger eller generelle spørsmål bes rettes mot styret.

Med vennlig hilsen

Styret

Tilbyderne:

Home_Net:

Tilbud 1: Fiber med 100/100 mbps linje. Det faktureres 279 kr pr boenhet via felleskostnader. Her kan beboer selv øke hastighetene hvis dette er ønskelig, samt bestille egne TV pakker hvis ønskelig. Kostnadene for økning av hastighet og/eller TV vil faktureres direkte til beboer.

100/100 mbps

kr 279,- per måned via fellesutgiftene

Inkludert:

Fiber@home

Wifi@home premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer:

TV fra RiksTV

Riks TV Rikspakken

Kr 399,-

RiksTV Basis

Kr 299,-

RiksTV Favoritter

Kr 199,-



Tilbud 2: Fiber med 1000/1000 mbps linje. Det faktureres 329 kr pr boenhet via felleskostnader. Dette er høyeste hastigheten som leveres via fibernettet. Her kan beboer selv bestille egne TV pakker hvis ønskelig. Kostnadene for TV vil faktureres direkte til beboer.

1000/1000 mbps

kr 329- per måned via fellesutgiftene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@home Premium

TV valgfritt fra RiksTV

Riks TV Rikspakken	Kr 399,-
RiksTV Basis	Kr 299,-
RiksTV Favoritter	Kr 199,-

Kollektiv TV fra RiksTV løper fra 149,-

Telenor:

Tilbud fra Telenor er Frihet S. Dette gir alle beboere 350/350 mbps internett. Det vil faktureres 330kr i måneden via felleskostnadene. Her får man 120 poeng som fritt kan brukes til å endre bredbåndshastigheten, og TV-og strømmeinnhold så ofte du vil. Dette tilbudet er også uten TV, men dette kan bestilles og man faktureres direkte fra Telenor. Leie av TV boks kommer i tillegg.



Styrets innstilling:

Styrets holdning til tilbudene er at Home-Net sitt tilbud nr 1 er det som er tilpasset og mest hensiktsmessig for vårt borettslag. For mange vil 100/100 mbps fiberlinje holde og dette gjør at man holder kostnader nede i størst mulig grad samt at hver enkelt beboer selv har mulighet til å bestille høyere hastighet, samt TV hvis ønskelig. Kostnadene for utbyggingen gjør selv leverandørene. Estimerte kostnader for leverandøren for denne utbyggingen er ca 600.000kr. Denne kostnaden dekkes av leverandøren i sin helhet.

Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV, vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs ruter med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

HomeNet koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos HomeNet.

HomeNet sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen følger styrets innstilling som foreslått og velger HomeNet.



2. Endring av husholdningsregler. Redusere tidspunkter for bråk.

Det er etter gjentatte klager på støy i forbindelse med oppussing og generell støy i blokken blitt satt opp forslag endring i husholdningsregler. Dette ikke for å forhindre at beboerne kan pusse opp, eller arrangere sammenkomster i sin egen boenhet, men for å sette strengere regler så hver enkelt må involvere naboer og andre beboere i større grad om støyende aktiviteter forekommer. Det oppfordres til egen dialog beboere imellom før klager sendes til styret.

Punkt 2 under «indre orden»

- Mellom kl 23 og 07 skal det være ro i leilighetene. Spesielle høylytte aktiviteter som banking og boring kan bare skje på hverdager mellom 09 og 21, og i helger/helligdager mellom 12 og 21.

Forslag til endring:

- *Mellom kl 23 og 07 skal det være ro i leilighetene. Spesielle høylytte aktiviteter som banking og boring kan bare skje på hverdager mellom kl 09 og 19 og lørdag mellom kl 12 og 18. Søndager og helligdager skal det ikke bedrives støyende arbeider.*

Punkt 3 under «indre orden»

- Ved selskapeligheter som holdes ut over kl 23, skal tilstøtende leiligheter varsles i god tid. Lydnivået skal legges til et u-sjenerende nivå kl 00.00

Forslag til endring:

- *Ved selskapeligheter skal tilstøtende leiligheter varsles minimum 48 timer i forkant. Lydnivå skal legges ned på et u-sjenerende nivå kl 23.00.*

Punkt 7 under «indre orden»

- Snekring/ restaurering i leilighet skal klareres med styret på forhånd i de tilfeller dette intereferer med tidspunkter for ro og hvile.

Forslag til endring:

- *Snekring/ restaurering i leilighet skal klareres med styret på forhånd i de tilfeller dette intereferer med tidspunkter for ro og hvile. Det Skal varsles med opphengte lapper i alle oppganger ved støyende arbeider minimum 48 timer i forkant. Ved oppussing over lengere perioder bes det om å vise hensyn til beboere ved å holde en god dialog om fremdrift og informere om perioder hvor det blir støyende arbeider.*

Styrets innstilling:

Det er etter vurdering av klager gjennom 2021 vurdert at det må strammes inn på husholdningsregler. Blokken vi bor i er gammel og lydoverføringer mellom leiligheter er høy. Styrets holdning til endringene er at ordensreglene er strenge, men fortsatt fleksible nok til at man skal kunne utføre arbeid og selskapeligheter i egen leilighet selv ved noe strengere regler. Det baseres på, og oppfordres til kommunikasjon mellom beboerne om man går ut over tidene som er satt til ro og hvile.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Rene Bygårder og Rene Trapper har nå ansvaret for vask og kontroll i bygget. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er for tiden to plasser som leies ut til Bilkollektivet. Gå inn på Bilkollektivet.no for å leie bil av dem.

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597261. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 2286 8398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04** og **30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene..

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet 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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowsgt. Terrasse D A/S 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Tak	Rehabilitering av taket
2017 - 2017	Rørfornyng	Rørfornyng: Siste del av bunnledningene.
2015 - 2015	Rørfornyng	Rørfornyng av bunnledningene. Gjennomført mars 2015.
2013 - 2014	Fasaderehabilitering og Nye balkonger	
2010 - 2010	Fjernvarme	Gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme våren 2010.
2009 - 2009	Asfaltering av utearealene	
2009 - 2009	Innkjøp av nye sykkelstativer	
2006 - 2006	Rehabilitering av fyrrommet	Rehabilitering av fyrrommet i 2006
1997 - 2003	Diverse rehabiliteringer	Skiftet ytterdører i 3 oppganger i 1997 Våtromsrehabilitering foretatt våren 2001 Asfaltert deler av parkeringsplassen høsten 2002 Skiftet inngangsdører i 2002. Oppussing av oppganger 2002/2003
1993 - 1993	Tak	Taket er tekket, fasaden og trappeoppgangene er pusset opp og el. anlegget er skiftet i 1993.



6070 Treschowsgt. Terrasse D A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



27 Treschowsgt. Terrasse D A/S



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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