



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 282 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 066 073	7 119 610
Sum inntekter		8 066 073	7 119 610
Kostnader			
Lønnskostnad		893 964	928 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 027
Annen driftskostnad		9 065 859	17 561 009
Sum kostnader		9 972 594	18 501 650
Driftsresultat		-1 906 521	-11 382 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		280 695	303 825
Sum finansinntekter		280 695	303 825
Annen finanskostnad		785 354	574 716
Sum finanskostnader		785 354	574 716
Netto finans		-504 659	-270 891
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 411 180	-11 652 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 411 180	-11 652 930
Årsresultat		-2 411 180	-11 652 930
Totalresultat		-2 411 180	-11 652 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 411 180	-11 652 930
Sum overføringer og disponeringer		-2 411 180	-11 652 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 917	69 688
Sum varige driftsmidler		56 917	69 688
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			8 354 421
Sum finansielle anleggsmidler		0	8 354 421
Sum anleggsmidler		56 917	8 424 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-560	69 362
Andre fordringer		385 433	377 855
Sum fordringer		384 873	447 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 780 527	2 306 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 780 527	2 306 606
Sum omløpsmidler		5 165 400	2 753 824
SUM EIENDELER		5 222 317	11 177 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 402 166	17 090 743
Sum opptjent egenkapital		-22 402 166	-17 090 743
Sum egenkapital		-22 402 166	-17 090 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 592 448	25 319 302
Sum annen langsiktig gjeld		26 592 448	25 319 302
Sum langsiktig gjeld		26 592 448	25 319 302
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 153	3 895
Leverandørgjeld		799 424	2 700 581
Skyldige offentlige avgifter		53 552	49 749
Annen kortsiktig gjeld		174 905	195 150
Sum kortsiktig gjeld		1 032 035	2 949 374
Sum gjeld		27 624 483	28 268 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 222 317	11 177 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225362

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 282 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 066 073	7 119 610
Sum inntekter		8 066 073	7 119 610
Kostnader			
Lønnskostnad		893 964	928 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 027
Annen driftskostnad		9 065 859	17 561 009
Sum kostnader		9 972 594	18 501 650
Driftsresultat		-1 906 521	-11 382 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		280 695	303 825
Sum finansinntekter		280 695	303 825
Annen finanskostnad		785 354	574 716
Sum finanskostnader		785 354	574 716
Netto finans		-504 659	-270 891
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 411 180	-11 652 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 411 180	-11 652 930
Årsresultat		-2 411 180	-11 652 930
Totalresultat		-2 411 180	-11 652 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 411 180	-11 652 930
Sum overføringer og disponeringer		-2 411 180	-11 652 930



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 917	69 688
Sum varige driftsmidler		56 917	69 688

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			8 354 421
Sum finansielle anleggsmidler		0	8 354 421
Sum anleggsmidler		56 917	8 424 109

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		-560	69 362
Andre fordringer		385 433	377 855
Sum fordringer		384 873	447 217

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 780 527	2 306 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 780 527	2 306 606

Sum omløpsmidler		5 165 400	2 753 824
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 222 317	11 177 933
----------------------	--	-----------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 402 166	17 090 743
Sum opptjent egenkapital	-22 402 166	-17 090 743
Sum egenkapital	-22 402 166	-17 090 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 592 448	25 319 302
Sum annen langsiktig gjeld	26 592 448	25 319 302
Sum langsiktig gjeld	26 592 448	25 319 302
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 153	3 895
Leverandørgjeld	799 424	2 700 581
Skyldige offentlige avgifter	53 552	49 749
Annen kortsiktig gjeld	174 905	195 150
Sum kortsiktig gjeld	1 032 035	2 949 374
Sum gjeld	27 624 483	28 268 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 222 317	11 177 933



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

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

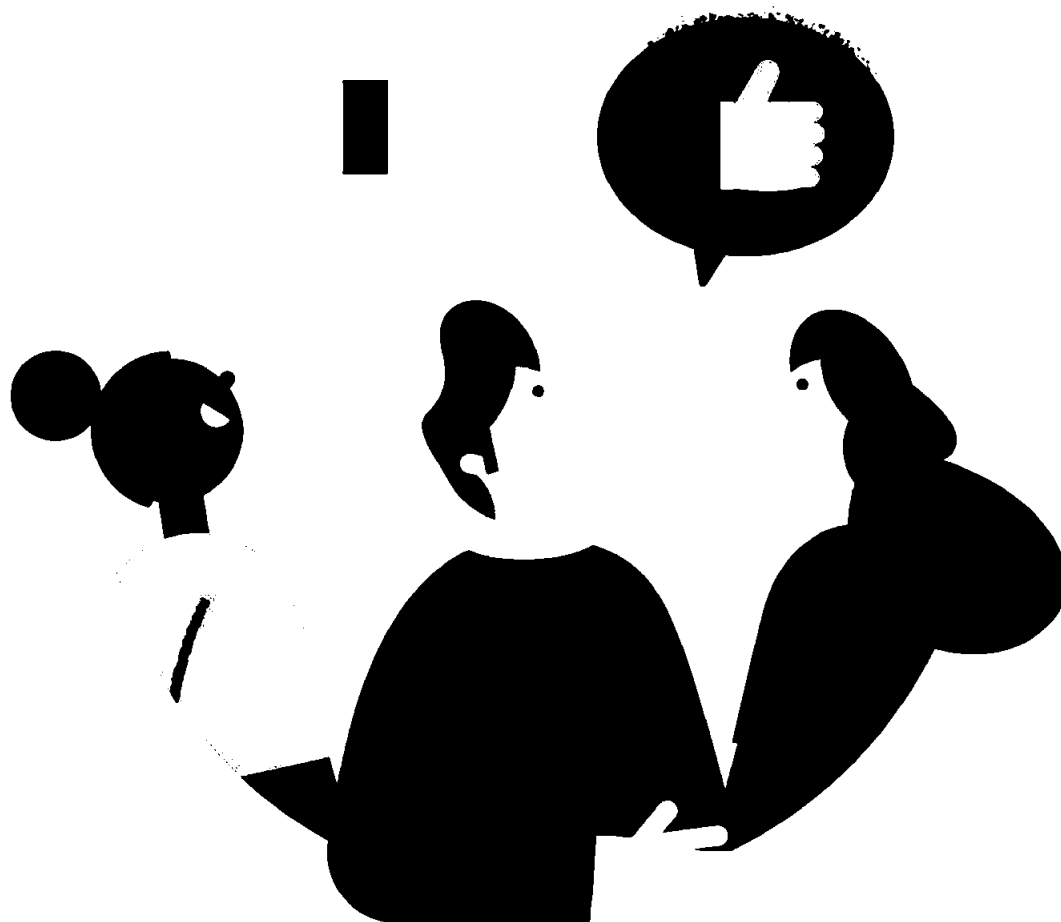
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5343 Herregårdsterrassen Sameie





Til seksjonseierne i Herregårdsterrassen Sameie

Velkommen til årsmøte, Onsdag 20.04.2022 kl. 18:00 i Ljan Kirke, Furumoen 16.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Herregårdsterrassen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Herregårdsterrassen Sameie
avholdes Onsdag 20.04.2022 kl. 18.00 i Ljan Kirke.

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 seksjonseier 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

Forslag fra beboer:

Sak 1) Vaktmestertjeneste i bygget

Sak 2) Tidligere vaktmesterleilighet

Sak 3) Parsellen mellom 8 og 10

Sak 4) Området bak med trapper fra 4.etg. og Kruttverksveien

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 15. mars .2022

Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Tom Bache-Svendsen/s/ Henning Fischer/s/

Ioana Mihaela Marginean/s/ Terje Svendsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Herregårdsveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Tom Bache-Svendsen	Herregårdsvn 8 B	2021-2023
Styremedlem	Henning Fischer	Herregårdsvn 8 A	2020-2022
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Herregårdsvn 8 A	2021-2023
Styremedlem	Terje Svendsen	Herregårdsvn 8 A	2020-2022
Varamedlem	Beathe Agnes Huitfeldt	Herregårdsveien 8 B	2021-2022
Varamedlem	Geir Lier	Herregårdsvn 8 B	2021-2022

Valgkomiteen

Lars-Håvard Vestby Herregårdsvn 8 A 2021-2022

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

Generelle opplysninger om Herregårdsterrassen Sameie

Sameiet består av 141 seksjoner.

Herregårdsterrassen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971282215, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Herregårdsveien 8 A
Herregårdsveien 8 B

Gårds- og bruksnummer:
194 672

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Herregårdsterrassen Sameie har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 19 ordinære styremøter og 1 digitalt årsmøte.

Betong Rehabilitering – Selvaag Prosjekt AS

Betongprosjektet ble avsluttet i juni og endte på 16,6 millioner kroner, mot budsjettet 16,8 mill. Inkludert i prosjektet har vi bl.a fått på plass ny hovedtavle for strøm, infrastruktur for elbil-lading, og ny belysning i garasjen.

Styret er godt fornøyd med gjennomføringen og resultatet av prosjektet, og har hatt et tett samarbeid med Selvaag igjennom hele prosessen for å følge opp detaljer og ikke minst for å holde god styring på kostnader.

I forbindelse med prosjektet har det kommet frem flere punkter som har krevet ytterligere oppgraderinger, dette spesielt etter en sikringsrapport fra Norsk Brannvern. For bl.a nye brann og innbruddsikre dører i garasjen, ny plen og beplantning over lille garasjen har vi hatt behov for å bruke ytterligere 420.000 kr

Da det vil komme på ytterligere kostnader i forhold til mer nødvendig brannsikring i garasjen og fellesområdene samt andre små prosjekter (nytt gjerde mot parkeringsplassen i A, nye brannsikre dører til søppelrom i A og B, har styret valgt å benytte seg av hele den totale lånerammen på 18. mill.

I forbindelse med kostnader relatert til infrastruktur for elbil-lading, har vi mottatt støtte på kr 571 818,- fra Klimaetaten i Oslo Kommune.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringene i sameiet er oppdatert med nye skilter. Mulighet for el-bil lading til våre gjester er satt opp på en gjesteparkeringsplass nede ved A mot betaling. Instruks er montert på skilt hvordan dette gjøres.

EL-bil lading

Sameiet har inngått en avtale med Ladeklar (nå Elaway) om kjøp/leie samt service og administrasjon av el-bil lading i garasjen. Dette betyr at alle som skal ha lader for elbil, selv må inngå en avtale med Elaway om kjøp eller leie av ladestasjon.

Elaway håndterer all kundeservice, fakturering, drift og overvåkning av ladeanlegget.

Elaway og styret har valgt «Zaptec Pro» som ladestasjon til El-biler i sameiet. Dette er det eneste alternativet for Elbil-lading i vårt felles garasjeanlegg.

Se mere info på hjemmesidene våre, <http://www.herregårdsterrassen.no/page/el-bil-lading>

Vaktmesterleiligheten

Å få vaktmesterleiligheten godkjent som bolig viser seg å være langt mer komplisert enn først antatt, ref.Oslo kommune (Plan og Bygg) sine bestemmelser.

Omregulering er svært komplisert og kostnadskrevende. Styret har jobbet i flere år med prøve å finne en løsning. Vi venter nok engang på svar fra kommunen angående den siste søknaden vår.

Overvåkingskamera

Vi har i de siste par år vært plaget med hærverk og innbruddsforsøk samt innbrudd i postkasser m.m. På ekstraordinært sameiemøte i 2020 ble det vedtatt at styret fikk tillatelse til å sette opp kameraovervåking på utsatte steder i bygget. Vi innhentet tilbud fra flere leverandører og i 2021 inngikk vi en avtale med Stanley Security AS.

Stanley Security har over 40 års erfaring med leveranse av kameraløsninger. Deres systemer ivaretar de lover og regler som gjelder for dette området. De har veldig god erfaring med levering til borettslag og sameier.

Vi har inngått en leieavtale på 3 år med 17 overvåkingskameraer som dekker bygget godt. Data lagres lokalt i 7 dager og det er kun 2 fra styret som har tilgang til dataene hvis det skulle være nødvendig.

Kamraene har resultert i at vi har oppdaget tyveri fra postkasser og uvedkommende som har tatt seg inn i garasjen og gjort innbrudd i biler. Alt er meldt til politiet og det er levert inn gode bilder fra kameraene. En gjerningsmann er tatt av politiet og en annen kjent bande er observert, men denne saken er henlagt. Etter disse hendelsene har styret byttet kode på åpneren til garasjen, sikret inngangsdører og postkasser ekstra godt.

Brebånd og TV

Ny 3-års avtale inngått med Get/Telia ble inngått 01.02.2021.

Dessverre har det vært mange problemer med TV signaler og internett for mange i sameiet. Dette har styret tatt opp med Telia. Vi har ikke fått den kvalitet vi hadde blitt lovet da vi inngikk avtalen. Telia er nå nå igang med oppgradering av fiber som skulle skjedd i 2021.

H-nummer

Grunnet problemer med å finne frem til riktig leilighet i byggene våre for ambulanse/politi/brannvesen samt varelevering og besøkende, har styret innført H-nummer i stedet for leilighetsnummer på skilter i bygget. H-nummer er erstattet på postkasser,leilighetsdører og etasjeskilt i gangene. Det gamle leilighetsnummeret benyttes som nummer på garasjeplassen og boder til hver enkelt beboer og over inngangsdøren til hver leilighet.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget hadde ikke vært skikkelig rensert på 15 år. Det er tatt stikkprøver i forskjellige leiligheter og det var ikke noe særlig oppløftende. Mengden støv/forurensing i kanalene/anlegget kan være direkte helsefarlig og brannfarlig samt at det påvirker innemiljøet negativt.

Vi bestemte oss for å innhente tilbud fra flere leverandører hvor PowerClean kom best ut på pris/kvalitet og ble valgt. Rens av kanalene i leilighetene og i fellesområdene ble utført sensommer/høst 2021.



I tillegg har GK (vår leverandør av vifter og ventilasjonssystem) byttet ut en del motorer samt komplette vifte/motorsett. Det er også montert en ny vifte i den lille garasjen, da det ikke var fungerende vifte her tidligere. Vi har valgt å tidsstyre ventilasjonen i garasjeområdene da disse tidligere har hatt unødvendige mange driftstimer i døgnet.

Ventilasjonen i bygget og garasjen skal nå være tilfredsstillende.

Trimrommet

Trimrommet ble oppgradert med ny maling på vegger og tak.

Det er kastet to ødelagte sykler som er blitt erstattet med en ny stillestående spinningssykel. Nye vekter/manualer er kjøpt inn for å dekke tidligere mangler.

Heisen i A og B

OTIS har gjennomført en omfattende oppgradering av defekte deler i heisanlegget vårt. Heisene er nå i tilfredsstillende stand.

Døde og falleferdige trær

Styret fikk ryddet og felt døde og falleferdige trær bak lekeplassen og langs Ljans elven på vår tomt.

Radon

Styret følger opp resultater av radonmåling.

De berørte leilighetene er fulgt opp og har selv dialog med firma for videre oppfølging.

Arbeidet dekkes av sameiet.

Automatisk åpner i A

Gammel elektrisk døråpner er byttet ut ved hovedinngangen oppe og nede i A.

Ny åpner vil også bli satt opp i inngangen til B.

Nøkler

Kontantkjøp av nøkler (bodgang, dekkrom, sykkelrom) er erstattet med innbetaling med betaling via VIBBO.

Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad og to høstdugnader i 2021. Smittevernsregler har blitt fulgt på disse dugnadene.

Takk til alle som har stilt opp for sameiet på årets dugnader!

Terrasseposten

Styret har i 2021 publisert 9 stk utgaver av Terrasseposten for å sikre god kommunikasjon ut til beboere. Terrasseposten kan leses på hjemmesidene våre i tillegg at den blir distribuert i alle postkasser i sameiet.

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no

Her finnes oppdatert informasjon om hva som skjer og saker som berører Sameiets drift.

VIBBO

Styret har tatt i bruk VIBBO (www.vibbo.no) for å varsle (på sms og email) om viktige saker som ikke kan vente til neste Terrassepost kommer ut.

Vibbo skal ikke benyttes for å kontakte styret, vennligst benytt styrets mail under.



Styret

Styret har kontor i 4. etg. i A-bygget med kontortid første tirsdag hver måned mellom kl. 19.00 og kl.19.30. Styret har epost: styret.herregardsterrassen@boligsameie.net.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført

- 2021 Ferdigplen og beplantning av blomster og trær
Kameraovervåking tatt i bruk
Fornyet avtale med GET/Telia som TV og bredbandsleverandør
Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt
Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget
Ferdigstilling av betongrehabiliteringsprosjektet
Felling av trær og grener langs Ljanselven og bak lekeplass
- 2020 Oppgradering av lekeplassen
Betong-rehabilitering av underetasje
Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget
Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje
- 2018 Rehabilitering resterende gavlvegger. Malingsfjerning og maling bakside av blokk Rehabilitering av gangbro. Spyling av avløpsrør
- 2017 Bytte av punkterte vinduer i fellesområder
- 2016 Fornyet avtale med GET som TV-leverandør
- 2016 Rehabilitering av terrasser
- 2013 Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen
- 2012 Spylt rør i hele bygget
Nytt dekke på tak.
Garasjen er feiet.
- 2011 Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet.
Ny tørketrommel på vaskeriet.
- 2010 Ny heis i A er ferdigstilt
Beslag på terrassekantene der det manglet
- 2009 Ny heis i B er ferdigstilt.
Fasaden på hele huset og sidevegger er malt
- 2008 Skiftet 13 boddører i trappeganger.
Montert døråpner i alle korridor dører.
Montert nytte postkasseanlegg.
Garasjen ble feiet og vasket.
Ny vaskemaskin til vaskeriet.
Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.
- 2007 Montert nøddlys i alle korridorer og trappeganger
Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.
Lagt ny takpapp over deler av B-bygget
Kjøpt tredemølle til trimrommet.
- 2005 Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde varmekabler fra før.
Montert strømsparende regulering av gangbroen.



- 2004 Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.
Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.
Fjernet fliser på gangbroen.
Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.
Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B
Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige trappene foran A-bygget.

Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover

- 2022 Brannsikring i garasje og korridorer
2022 Utskifting av ringetablåer
2022 Utbedring og oppgradering av utvendig inngangsparti ved B
Ubestemt Rørfornyning soilrør



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 066 073,-.

Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 972 594,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 411 180,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 133 366,-.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Budsjettposten "drift og vedlikehold" inneholder bl.a følgende større oppgraderinger og nødvendig vedlikehold for 2022:

- Brannsikkerhet i garasjen og fellesområder som må utbedres etter en grundig teknisk brannanalyse fra Norsk Brannvern
- Utbedring og oppgradering av utvendig inngangsparti ved B.
- Nytt ringetablå/porttelefon (se egen info i Terrasseposten)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 26 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herregårdsterrassen Sameie.

Lån

Herregårdsterrassen har 3 lån i OBOS Banken.

1. Lån til rehabilitering av terrasser, opprinnelig kr 26 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet.
2. Lån til utbedring av gangbro, gavlvegger og maling av byggets bakside samt refinansiering av gammelt lån. Opprinnelig kr 7 165 000,-.
3. Lån til rehabilitering av underetasjen, opprinnelig kr 18 000 000,-. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Herregårdsterrassen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Herregårdsterrassen Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MZ0EZ-W1L1P-KW10V-T3WY6-JYG4W-16V55



HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE ORG.NR. 971 282 215, KUNDENR. 5343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 381 391	6 944 580	7 395 000	9 789 000
Antenneanlegg		65 301	63 639	65 000	0
Andre inntekter	3	619 381	111 391	35 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 066 073	7 119 610	7 495 000	9 849 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-643 964	-678 614	-690 000	-705 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-12 771	-12 027	0	-13 000
Revisjonshonorar	6	-16 350	-14 015	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-46 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-226 858	-220 573	-226 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-38 905	-97 037	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-5 244 276	-14 472 315	-7 135 000	-2 975 000
Forsikringer		-473 781	-328 743	-470 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 078 027	-1 037 008	-1 050 000	-1 130 000
Energi/fyring		-639 823	-415 490	-500 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-690 884	-516 246	-680 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-610 954	-459 582	-571 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 972 594	-18 501 650	-11 687 000	-7 858 000
DRIFTSRESULTAT		-1 906 521	-11 382 040	-4 192 000	1 991 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	280 695	303 825	0	0
Finanskostnader	12	-785 354	-574 716	-821 000	-829 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-504 659	-270 891	-821 000	-829 000
ÅRSRESULTAT		-2 411 180	-11 652 930	-5 013 000	1 162 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 411 180	-11 652 930		



HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE ORG.NR. 971 282 215, KUNDENR. 5343

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	56 917	69 688
Langsiktige fordringer		0	8 354 421
SUM ANLEGGSMIDLER		56 917	8 424 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 681	4 019
Kundefordringer	14	-560	69 363
Forskuddsbetalte kostnader		360 771	372 644
Andre kortsiktige fordringer	15	20 981	1 192
Driftskonto OBOS-banken		1 339 581	371 085
Driftskonto OBOS-banken II		4 189	5 784
Skattetrekkkonto OBOS-banken		31 132	27 654
Sparekonto OBOS-banken		3 405 625	1 902 083
SUM OMLØPSMIDLER		5 165 400	2 753 824
SUM EIENDELER		5 222 316	11 177 933
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	1, 16, 17	-22 402 166	-17 090 743
SUM EGENKAPITAL		-22 402 166	-17 090 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 592 448	25 319 302
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 592 448	25 319 302
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 034	46 471
Leverandørgjeld		799 424	2 700 581
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	53 552	49 749
Påløpte renter		4 153	3 895
Annen kortsiktig gjeld	20	81 871	148 679
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 032 034	2 949 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 222 316	11 177 933
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15. mars 2022
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Tom Bache-Svendsen/s/ Henning Fischer/s/
Ioana Mihaela Marginean/s/ Terje Svendsen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets fellelån hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 655 547
Kabel-tv	639 012
Bod	49 812
Fryseboks	10 584
Etterbetaling kabel-TV	39 762
Kapitalkostnader IN light lån 1	1 530 222
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 1	-1 528 636
Reg.IN light lån 1	-1 586
Kapitalkostnader IN light lån 2	132 850
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 2	-123 235
Reg.IN light lån 2	-9 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 394 717

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-9 840
Fryseboks	-3 486
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 381 391

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 100
Økonomisk krav til dekning ifbm. Vannlekkasje	2 296
IF Skadeforsikring NUF, dekning	13 056
Regnskapskorrigeringer	118
IN, for mye innbetalt	27
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	10 000
Skilt	5 566
Oslo kommune, tilskudd	571 818
SUM ANDRE INNTEKTER	619 381

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-465 153
Annen lønn, ikke feriepengar	-3 000
Påløpte feriepengar	-66 326
Arbeidsgiveravgift	-118 395
Pensjonskostnader innskudd	-9 188
Refusjon sykepengar	19 550
Arbeidsklær	-1 452

SUM PERSONALKOSTNADER **-643 964**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 211, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 350.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 405

SUM KONSULENTHONORAR **-38 905**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gartnerhagen AS	-165 279
Selvaag AS, betongrehabilitering	-3 634 190
VVS-arbeider, Rørleggertjenesten AS	-34 283
Sport og Grøntalegg AS	-102 500
Norfo AS, montering av branndør	-149 150

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-4 085 402**

Drift/vedlikehold bygninger	-293 499
Drift/vedlikehold VVS	-38 307
Drift/vedlikehold elektro	56 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 736
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 697
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 873
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 355
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 327



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 725
Kostnader dugnader	-2 097
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 244 276

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-801 632
Renovasjonsavgift	-276 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 078 027

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 970
Verktøy og redskaper	-1 205
Driftsmateriell	-42 985
Lyspærer og sikringer	-25 481
Vakthold	-73 737
Renhold ved firmaer	-266 419
Snørydding	-3 202
Andre fremmede tjenester	-39 090
Kontor- og datarekvisita	-5 759
Trykksaker	-1 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 211
Andre kontorkostnader	-4 558
Telefon/bredbånd	-7 185
Telefon, annet	-4 300
Porto	-3 403
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 444
Bank- og kortgebyr	-4 452
Velferdskostnader	-38 643
Konstaterte tap	-61
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-610 954

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
Andre renteinntekter	276 724
SUM FINANSINNEKTER	280 695



20

Herregårdsterrassen Sameie

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 724
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-172 429
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-406 926
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 275
SUM FINANSKOSTNADER	-785 354

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-8 184	
Avskrevet i år	-8 928	
		45 387

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-11 528	
Avskrevet i år	-3 843	
		11 529

Snøfreser

Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	-16 812	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **56 917**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-12 771****NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Tap på krav	-560
SUM KUNDEFORDRINGER	-560

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 431
Sykepenger	19 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 981

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-19 501 923
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-20 549 951
Saldo 01.11.2021, lån OBOS-banken ovf langs.fordring i balansen	14 247 535
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 402 174
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-22 402 166

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-7 165 000
Nedbetalt tidligere	824 554
Nedbetalt i år	297 949
	-6 042 497

OBOS-banken (OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 680 000
Økning i år	-7 320 000
Nedbetalt tidligere	55 565
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	341 961
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonsiere	3 402 174
	-14 200 300



OBOS-banken AS (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -26 000 000

Nedbetalt tidligere 17 645 579

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 327 912

Innfridd i år, Innfrielse fra seksjoniere 676 858

-6 349 651

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -26 592 448

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -31 132

Skyldig arbeidsgiveravgift -22 420

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -53 552

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -66 326

Avregningskonto -15 545

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -81 871



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Vaktmester Alberto D'Angelo ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i Sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 99043249, men kun innenfor ordinær arbeidstid, 08-16.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles pr. Epost evt. via Vibbo eller direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Mona Kvandahl. Epost: mona.kvandahl@obos.no
Skilt til inngangsdør, postkasse og ringeklokke-tablå bestilles hos 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

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2165964. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 skumapparat, pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Hvert år sørger Norsk Brannvern for tilsyn og kontrollerer at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseiers ansvar å skaffe nytt.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Herregårdsterrassen Sameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



INNKOMEN FORSLAG

Forslag fremmet av Hilde Kristin Nygård

Sak 1- Vaktmestertjeneste i bygget

Forslaget går ut på å utrede muligheten for om det å kjøpe enkelte vaktmestertjenester vil kunne dekke Herregårdsterrassen 8A og B sine vaktmesterbehov, og at man med dette kan avvikle den fulltidstjenesten en 100% stilling er.

Forslag:

Avvikle dagens 100% vaktmestertjeneste med basis i å forvalte en person i stilling, mot å kjøpe inn tjenester fra et vaktmesterselskap.

Styrets innstilling:

Dersom årsmøtet vedtar at vi ikke skal ha en vaktmester på 100% stilling vil styret se på ulike alternativer.

Sak 2: Den tidligere vaktmesterleilighet

Det lite formålstjenlig for fellesskapet at den tidligere vaktmesterleiligheten i 8 etg står tom og er uten inntekt år etter år.

Det foreslås å utrede muligheter for å se på ulike alternativer:

Forslag:

Sette den i stand for utleie / selskapslokale mv

Styrets innstilling:

Få regulert lokalet til boligareal.

Vi ser fortsatt, etter to års arbeid, etter en mulighet for å komme i mål med å gjøre vaktmesterleiligheten regulert til leilighet. Dette har vist seg å være svært vanskelig, og vi har fremdeles en søknad inne på dette til Plan og Bygg. Styret får bistand fra Selvaag i denne saken.

Sak 3: Parsellen mellom 8 og 10

Forslaget går ut på å utrede ulike alternative løsninger / bruksutnyttelse av disse områdene.

Forslag:

Utrede ulike alternative løsninger for å ta i bruk denne uutnyttede parsellen.



Eksempler kan være:

1. lage enke platåer med heller og en felles trapp hvor vi kan plante bærbusker i hvert platå. (Bringebær, ripsbusker, stikkelsbær mv) Plattåene vi sikre at det er enkelt å høste bærene. Fint med bark også i en slik bærhelling.
2. Rydde skråningen og plante juletrær

Styrets innstilling: Grøntkomitèen ser på alternativer.

Sak 4: Området bak med trapper fra 4.Etg og til Kruttverksveien.

Dette området har forfalt og trenger utbedring.

Spesielt er dette en viktig vei ut og opp når heisen står.

Forslag:

At det nedsettes en komite som ser på ulike alternativer.

Eksempler kan være:

1. Her kan man f.eks få ryddet bort dagens heller og få lagt en lett fremkommelig trapp i skifer, med plan rullestol / barnevogn fremkommelighet på siden.
2. Alternativt er å legge heller som i dag, men som er plane.
3. Alternativ kan man legge et sklisikkert belegg som på gangbroen, men da på et plant underlag.

Styrets innstilling: Styret har jobbet mye med dette og fått inn ulike tilbud.

Da dette har vist seg å være meget dyrt, har vi måtte utsette det.

Vår innstilling er å få på plass en komitè, når vi ser vi har økonomi til dette.



5343 Herregårdsterrassen Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Toril Frida Fjærvoll Adresse: Herregårdsveien 8B
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ioana Mihaela Marginean Adresse: Herregårdsveien 8A
E-postadresse:
Navn: Tom Bache-Svendsen Adresse: Herregårdsveien 8B
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Henning Fischer Adresse: Herregårdsveien 8A
E-postadresse:
Navn: Bjørn Olsen Adresse: Herregårdsveien 8B
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nina Zelenkova Adresse: Herregårdsveien 8B
E-postadresse:
2. Navn: Adresse:
E-postadresse:
3. Navn: Adresse:
E-postadresse:
4. Navn: Adresse:
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

E. Andre utvalg

Navn: Adresse:
Navn: Adresse:
Navn: Adresse:

Dato: 21.03.22 I valgkomiteen for Herregårdsterrassen Sameie

Lars-Håvard Vestby
.....
.....





5343 Herregårdsterrassen Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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