



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971282215

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 219 240	11 949 234
Sum inntekter		12 219 240	11 949 234
Kostnader			
Lønnskostnad		793 415	926 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 670	12 771
Annen driftskostnad		8 668 080	6 563 009
Sum kostnader		9 475 165	7 502 686
Driftsresultat		2 744 074	4 446 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 189	108 627
Sum finansinntekter		169 189	108 627
Annen finanskostnad		1 351 876	1 292 172
Sum finanskostnader		1 351 876	1 292 172
Netto finans		-1 182 687	-1 183 545
Resultat før skattekostnad		1 561 387	3 263 002
Årsresultat		1 561 387	3 263 002
Totalresultat		1 561 387	3 263 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 561 387	3 263 002
Sum overføringer og disponeringer		1 561 387	3 263 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 705	31 375
Sum varige driftsmidler		17 705	31 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 705	31 375
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 987	8 625
Andre fordringer		529 915	474 886
Sum fordringer		578 902	483 511
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 426 393	5 340 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 426 393	5 340 802
Sum omløpsmidler		5 005 295	5 824 313
SUM EIENDELER		5 023 000	5 855 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 878 535	15 439 922
Sum opptjent egenkapital		-13 878 535	-15 439 922
Sum egenkapital		-13 878 535	-15 439 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 320 474	20 468 349
Sum annen langsiktig gjeld		18 320 474	20 468 349
Sum langsiktig gjeld		18 320 474	20 468 349
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 956	258 936
Leverandørgjeld		422 562	350 262
Skyldige offentlige avgifter		298	55 450
Annen kortsiktig gjeld		151 245	162 614
Sum kortsiktig gjeld		581 061	827 262
Sum gjeld		18 901 535	21 295 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 023 000	5 855 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 370437

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 282 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 219 240	11 949 234
Sum inntekter		12 219 240	11 949 234
Kostnader			
Lønnskostnad		793 415	926 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 670	12 771
Annen driftskostnad		8 668 080	6 563 009
Sum kostnader		9 475 165	7 502 686
Driftsresultat		2 744 074	4 446 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 189	108 627
Sum finansinntekter		169 189	108 627
Annen finanskostnad		1 351 876	1 292 172
Sum finanskostnader		1 351 876	1 292 172
Netto finans		-1 182 687	-1 183 545
Resultat før skattekostnad		1 561 387	3 263 002
Årsresultat		1 561 387	3 263 002
Totalresultat		1 561 387	3 263 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 561 387	3 263 002
Sum overføringer og disponeringer		1 561 387	3 263 002



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		17 705	31 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 705	31 375
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 987	8 625
Andre fordringer		529 915	474 886
Sum fordringer		578 902	483 511
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 426 393	5 340 802
Sum omløpsmidler		5 005 295	5 824 313
SUM EIENDELER		5 023 000	5 855 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 878 535	15 439 922
Sum opptjent egenkapital	-13 878 535	-15 439 922
Sum egenkapital	-13 878 535	-15 439 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 320 474	20 468 349
Sum annen langsiktig gjeld	18 320 474	20 468 349
Sum langsiktig gjeld	18 320 474	20 468 349
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 956	258 936
Leverandørgjeld	422 562	350 262
Skyldige offentlige avgifter	298	55 450
Annen kortsiktig gjeld	151 245	162 614
Sum kortsiktig gjeld	581 061	827 262
Sum gjeld	18 901 535	21 295 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 023 000	5 855 688



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5343
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Ljan menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Ringeklokke-tavle. Beboeroversikt.
9. Endring av vedtektenes pkt. 8 (1)
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Styret ber om forslag fra salen på protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 med kommentar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-



Sak 7

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å få lagt til følgende avsnitt i kap 1 i Husordensregel nr 4: Det skal ikke henge noe på utsiden av terrassefrontene, f.eks lysslynger, lys, blomsterkasser, blomster, bannere m.m

Forslag til vedtak

Ikke tillatt å henge noe på utsiden av terrassefrontene. Kap 1 i Husordensregel nr 4 endres med nytt avsnitt:: Det skal ikke henge noe på utsiden av terrassefrontene, f.eks lysslynger, lys, blomsterkasser, blomster, bannere m.m

Sak 8

Ringeklokke-tavle. Beboeroversikt.

Forslag fremmet av:

Dag Rødsand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene, er det ønskelig at det settes opp tavle med beboere og tilhørende ringenummer. Viktig at det er angitt etasjenummer og blokk A / B.

Behovet er stort fordi besøkende og varelevering har problem med å finne fram til riktig ringekode. Dessuten fungerer det ikke godt nok ved å bruke bokstavene for å finne riktig etternavn. Dessutan er bokstavene så små at man ofte trenger briller.

Styrets innstilling

Styret ser ikke et behov for dette og henviser heller beboere til å oppgi leilighetsnummer til sine besøkende.

Forslag til vedtak

Det settes opp ringeklokke-tavle med beboeroversikt ved 3 inngangsdører.

Sak 9

Endring av vedtektenes pkt. 8 (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styrets innstilling
Vedtektens pkt. 8-1 Styrets - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Endres fra:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, dog slik at 2 av medlemmene skiftes ut annethvert år

Endres til:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, dog slik at 2 av medlemmene skiftes ut annethvert år

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til styrets innstilling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon om verv:

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på årsmøte.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på årsmøte.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 16 ordinære styremøter og 1 årsmøte. Det er også blitt holdt et informasjonsmøte angående oppussing av frontene.

Nye skilt

Vi har oppdatert skiltene med ny adresse ute på parkeringsplassene, ved alle innganger og i de forskjellige etasjene.

Terrassefronter

På informasjonsmøtet ble det opplyst om at frontene i A skulle rehabiliteres i 2024 og B i 2025.

I sommer hadde vi et veldig ustabil vær med mye regn som gjorde at prosjektet tok lang tid. På regnsværsdager ble presenning satt opp der det skulle jobbes. Det skulle slipes, betongskader skulle repareres, og det skulle pusses, primes og males på terrasse frontene. Betongen måtte også få tid og tørke mellom pussing, priming og maling. Det ble dessverre oppdaget mere betongskader enn forventet, særlig under taket ved terrassedøren. Styret er meget godt fornøyd med arbeidet som ble utført av Consolvo.

Ny adresse

29.mars 2024 endret Oslo Kommune vår adresse til Kruttverkveien 30 A og Kruttverkveien 30B. Vedtaket ble i sin tid klaget på av styret, men dette ble ikke tatt til følge.

Vaktmesterleiligheten

Styret har igjennom 2024 hatt flere møter for å vurdere ulike entreprenører og eksperter på rømningsveier.

Vi sitter igjen med ulike estimater på oppussingen, men styret er ikke fornøyd med de ulike tilbudene som er kommet.

Saken er fremdeles under arbeid i 2025, og vil bli diskutert på ekstraordinært sameiermøte i 2025.

Brannvarsling i garasje

- Varslingsanlegget i garasjen ble godkjent og satt opp med direkte kobling til brannvesenet. Vi har hatt 3 falske alarmer hvor brannvesenet var raskt på stedet.

Tette rør

Vi hadde tette rør i B, noe som påvirket alle leilighetene på bakkeplan. Dette førte til meget omfattende utbedring for å få det i orden. Kostnaden på dette ble på over 100.000 kr.

Ny vaktmester

Vaktmester Alberto gikk av med pensjon 3. oktober etter 6 år som vaktmester i sameiet og vi ønsker han lykke til med pensjonstilværelsen. Styret har jobbet mye med å erstatte disse tjenestene, og hatt lange anbudsprosesser med ulike selskaper. Valget falt til slutt på serviceselskapet Toma som vil, på to ulike avtaler, levere tjenester innenfor vaktmester og grøntanlegg.

- Ronny Mamelund vil være vår faste vaktmester og skal være i sameiet hver dag fra 07:00 til 11:00. Styret opplever gode tilbakemeldinger på denne ordningen.

- Toma vil stille med et eget team som vil klippe plenene i sesongen og sørge for at det er fint rundt oss.

- Bøtteballetten AS, som vasker fellesarealene våre, vil ta over støvsugingen på fredager i sameiet.



Vi har stor tro på at disse avtalene vil være gode for sameiet vårt selv om vi kutter ned på timer. Det er heller ikke store kostnadsforskjeller på vaktmesterordning vi hadde med vaktmester ansatt i sameiet på heltid. Vi har brukt Toma når Alberto har hatt ferie eller vært syk, og har derfor gode erfaringer med dem fra tidligere.

Vegger malt

Vegger er malt ute i inngangspartiet til B (hovedinngangen).

Dekkrom

Styret har hatt en betydelig opprydding i dekkbodene ved å blant annet få oversikt over hvilke personer som eier hvilke dekk. Dekk uten eier er ryddet bort og vi har sikret at samtlige har fått en plass som er dimensjonert for sine dekk.

Samtidig gikk vi over til elektroniske låser med chip, som sikrer en enklere tilgang til rommene.

Møte med leverandører

Styret bestreber seg på å ha best mulige avtaler med våre leverandører. Vi har derfor hatt en rekke møter med samarbeidspartnere og leverandører som leverer forskjellige tjenester. Disse møtene har gitt gode resultater for sameiet med tanke på priser og betingelser.

Vannlekkasjer

I 2024 har vi hatt 3 vannlekkasjer fra tette rør samt 1 lekkasje fra taket i B der to leiligheter ble berørt. Taket er utbedret med bistand fra taktekkere og rørleggere.

Oppgavderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp

Styret er ikke fornøyd med jobben med tilbakestilling av plenen foran B samt noe jobb på baksiden av B. Entreprenøren Steg AS og Oslo Kommune – Vann og Avløp har lovet å rette dette opp våren 2025. Styret har fulgt dette tett opp for å sikre tilbakeføring av våre grøntarealer.

Radon

Vi følger fortløpende opp verdier av radonmålinger i sameiet. I den forbindelse har vi montert en ny og kraftig vifte på *utsiden* i bygget i enden av B. Denne har ekstra lydisolering og øker utluffingen fra leiligheter på bakkeplan i B. Viften er kasset inn.

Rengjøring garasje

Garasjen ble feiet og vasket.

Tepperens

Alle tepper i korridorene ble rensset

3-års befarings med Selvaag

Selvaag har vært på 3-års befarings av garasjeanlegget og har utbedret belegg/puss fra vegg på ulike steder i garasjen.

Når det gjelder vannlekkasje i taket fra murer ved inngangsparti er det en pågående sak mellom styret og Selvaag. Styret mener dette er ren reklamasjonssak og det er Selvaag uenig i. Nytt møte blir avholdt i 1.kvartal 2025.

Gjerder på bakkeplan i B



Styret har satt opp gjerder på hager som ikke hadde dette fra før av . Det er gjerde mot gangvei og skille mellom leiligheter. Beplantningen som sto der gjerdene er satt opp, er ivaretatt ved å bli flyttet innenfor eller rett utenfor gjerdene. Dette har gitt et mer helhetlig inntrykk.

Rammeavtale rørlegger

Vi har inngått en rammeavtale med Oslo- Akershus Rørleggerbedrift. Denne avtalen er også tilgjengelig for beboere som ønsker å benytte seg av den.

Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad og en høstdugnad i 2024

Takk til alle som har stillt opp for sameiet på årets dugnad!

Terrasseposten

Styret har i 2024 publisert 8 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

2024

Rehabilitering av fronter i A

Oppgraderte skilter på parkeringsplasser og fellesområder ute/inne

Utskifting av lås på 2 dekkrom

Montert kraftig vifte for utsuging av radon på utsiden av B (tverrveggen)

Ny adresse – Kruttverkveien 30A og Kruttverkveien 30B

Oppkobling til brannvesen i garasjen

2023

Nye varmekabler i inngangspartiet i B

Heller under tak i inngangspartiet i B erstattet med rød stein lik den i A

Oppgradert gangveien bak B-blokka med gress og heller



Etablert 2 nye drenerør ned til kum for å bedre drenering ned mot baksiden av bygget (mellom A og B).

Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg ved inngangspartiet i B

2022

Brannsikring i garasje

Utskifting av ringetablåer

Utbedring og oppgradering av inngangsparti ved B

Utskifting av kunstige blomster/trær i bygget

Utskifting av lås på vaskeri og trimrom

2021

Ferdigplen og beplantning av blomster og trær

Kameraovervåking tatt i bruk

Fornytt avtale med GET/Telia som TV og bredbåndsleverandør

Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt

Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget

Ferdigstillelse 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

Fornytt avtale med GET som TV-leverandør

2016

Rehabilitering av terrasser

2013

Fornyng 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 nødlys 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.

Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.

2004

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

2025

Pussing og maling av fronter på terrassene i B

2025/2026

Oppgardering av vaktmesterleilighet

2026/2027

Rørfornyng/bytting av soilrør

Ubestemt

Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Kruttverkveien 30B	2024-2026
Styremedlem	Vegard Nilsen	Kruttverkveien 30A	2024-2025
Styremedlem	Henning Fischer	Kruttverkveien 30A	2024-2026
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Kruttverkveien 30A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Olsen	Kruttverkveien 30B	2024-2026
Varamedlem	Jan-Carl Milla Larsen	Kruttverkveien 30B	2024-2025
Varamedlem	Victoria J. Skottun-Geeves	Kruttverkveien 30A	2024-2025
Valfkomite	Bjørn Aarum	Kruttverkveien 30B	2024-2025
Valgkomie	John Haga	Kruttverkveien 30B	2024-2025

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

Gårds- og bruksnummer:

194 672

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

ÅRSREGNSKAP 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 11 721 825,-

Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.



**Kostnader**

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 9 475 165,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Finanskostnader avviker positivt. Må sees i sammenheng med innkrevde lånekostnader som innkreves i takt med renteutvikling og nedbetalingsplan.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 424 235,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 1 500 000,- til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering av oppgang B.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
		11 531	10 844		
Innkrevde felleskostnader	2	797	697	11 517 000	11 844 000
Vaskeri	10	29 000	26 400	35 000	35 000
Antenneanlegg	11	73 582	0	70 000	70 000
Andre inntekter	3	87 446	110 159	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 721 825	10 981 256	11 672 000	11 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-493 415	-676 906	-701 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-13 670	-12 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 467	-18 286	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-255 328	-242 813	-256 000	-269 000
Konsulenthonorar	7	-156 142	-41 449	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-3 130 948	-1 445 477	-4 400 000	-3 330 000
Forsikringer		-594 885	-530 881	-584 000	-662 000
Kommunale avgifter	9	-1 634 296	-1 380 091	-1 629 000	-1 874 000
Energi/fyring		-960 027	-1 116 245	-1 105 000	-1 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-931 969	-901 034	-925 000	-962 000
Andre driftskostnader	12	-992 019	-886 733	-904 000	-1 459 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 475 165	-7 502 686	-10 889 000	-10 089 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		2 246 660	3 478 570	783 000	1 910 000
Innbetalt andel fellesgjeld		497 415	967 978	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 744 075	4 446 548	783 000	1 910 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	169 189	108 627	0	0
Finanskostnader	14	-1 351 876	-1 292 172	-1 392 000	-1 269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 182 687	-1 183 545	-1 392 000	-1 269 000
ÅRSRESULTAT		1 561 387	3 263 002	-609 000	641 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 561 387	3 263 002		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	17 705	31 375
SUM ANLEGGSMIDLER		17 705	31 375
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 987	8 625
Forskuddsbetalte kostnader		526 339	465 984
Andre kortsiktige fordringer	16	3 576	8 902
Driftskonto OBOS-banken		737 477	700 792
Driftskonto OBOS-banken II		0	3 560
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	32 359
Sparekonto OBOS-banken		3 688 917	4 604 091
SUM OMLØPSMIDLER		5 005 296	5 824 313
SUM EIENDELER		5 023 000	5 855 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	18	-13 878 535	-15 439 922
SUM EGENKAPITAL		-13 878 535	-15 439 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	19	18 320 474	20 468 349
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 320 474	20 468 349
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 054	94 000
Leverandørgjeld		422 562	350 262
Skyldige offentlige avgifter	20	298	55 450
Påløpte renter		6 956	122 786
Påløpte avdrag		0	136 150
Annen kortsiktig gjeld	21	16 191	68 614
SUM KORTSIKTIG GJELD		581 061	827 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 023 000	5 855 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 10. mars 2025
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/

Bjørn Sverre Lefdal Olsen/s/

Ioana Mihaela Marginean/s/

Henning Fischer/s/

Vegard Nilsen/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.

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 felleslåns 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	8 181 348
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 443 602
Lånekostnad II (Adm-avtale)	937 788
Kabel-TV	604 608
Internett	309 072
Bodleie	39 972
Internett 2	11 844
Frysebokser	6 552
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	736
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-3 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 531 797

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	1 012
Opprydding kundereskontro	134
Lading av kjøretøy	59 858
Nettinnbetalinger	6 350
Nøkler	16 550
Skilt	3 542
SUM ANDRE INNTEKTER	87 446

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-353 852
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 250
Påløpte feriepenger	-50 601
Arbeidsgiveravgift	-97 892
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-11 397
Refusjon sykepenge	23 828
Yrkesskadeborsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-493 415

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 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 467.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 674
Selvaag	-110 468
SUM KONSULENTHONORAR	-156 142

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 338 440
Drift/vedlikehold VVS	-201 803
Drift/vedlikehold elektro	-68 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 768
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 131
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 598
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-9 869
Reparasjon og vedlikehold annet	-3 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 130 948

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 290 456
Renovasjonsavgift	-343 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 634 296

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	29 000
SUM INNTEKTER VASKERI	29 000
SUM VASKERI	29 000



**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	73 582
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	73 582

SUM ANDRE ANLEGG	73 582
-------------------------	---------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-72 524
Skadedyrarbeid/soppkontrol	
I	-11 184
Håndverktøy	-1 167
Annet driftsmateriale	-39 236
Lyspærer og sikringer	-24 176
Vaktmestertjenester	-280 533
Vakthold	-125 779
Renhold ved firmaer	-340 718
Snørydding	-8 832
Andre fremmede tjenester	-43 173
Kontor- og datarekvisita	-2 126
Trykksaker	-2 776
Andre kontorkostnader	-13 030
Telefon/bredbånd	-10 321
Porto	-3 900
Drivstoff	-1 445
Bilgodtgjørelse	-1 411
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-284
Bank- og kortgebyr	-4 432
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 184
Tap på fordringer,	-188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-992 019

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	168 688
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
SUM FINANSINNTEKTER	169 189

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS -banken	-1 351 737
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-1 351 876



**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-34 968	
Avskrevet i år	-9 828	
		17 703
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	16 812	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-23 057	
Avskrevet i år	-3 842	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 705

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte		1 430
Avregningskonto		2 147
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 576

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

		-31 906
Opptjent egenkapital		028
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år		17 530 078
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år		497 415
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-13 878 535

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: 18****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 verdiøkninger 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: 19**GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -26 000 000

Nedbetalt tidligere 21 507 198

Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale 1 150 799

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 253 432

Nedbetalt i år administrasjonsavtale 84 357

-2 004 214

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -7 165 000

Nedbetalt tidligere 1 658 550

Nedbetalt i år 243 758

-5 262 692

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -10 680 000

Økning 2021 -7 320 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 838 799

Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale 5 541 305

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 153 270

Nedbetalt i år administrasjonsavtale 413 058

-11 053 568

SUM GJELDSBREVLÅN**-18 320 474**



12

Herregårdsterrassen sameie

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -298

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -298

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld -16 191

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -16 191





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 5343 Selskapsnavn: HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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