



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 461 321	8 066 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 461 321</b>	<b>8 066 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		902 603	939 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 771
Annen driftskostnad		5 969 312	9 019 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 884 686</b>	<b>9 972 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 576 635</b>	<b>-1 906 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 592	280 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 592</b>	<b>280 695</b>
Annen finanskostnad		910 985	785 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>910 985</b>	<b>785 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-877 394</b>	<b>-504 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 699 241	-2 411 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 146	56 917
Sum varige driftsmidler		44 146	56 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 146	56 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 677	-560
Andre fordringer		453 606	385 433
Sum fordringer		488 283	384 873
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 564 548	4 780 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 564 548	4 780 527
Sum omløpsmidler		5 052 831	5 165 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 096 977</b>	<b>5 222 317</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 702 925	22 402 166
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 702 925</b>	<b>-22 402 166</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 702 925</b>	<b>-22 402 166</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 102 507	26 592 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 102 507</b>	<b>26 592 448</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 102 507</b>	<b>26 592 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 392	4 153
Leverandørgjeld		528 600	799 424
Skyldige offentlige avgifter		55 147	53 552
Annen kortsiktig gjeld		107 255	174 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>697 395</b>	<b>1 032 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 799 902</b>	<b>27 624 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 096 977</b>	<b>5 222 317</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499182

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 971 282 215  
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 461 321	8 066 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 461 321</b>	<b>8 066 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		902 603	939 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 771
Annen driftskostnad		5 969 312	9 019 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 884 686</b>	<b>9 972 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 576 635</b>	<b>-1 906 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 592	280 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 592</b>	<b>280 695</b>
Annen finanskostnad		910 985	785 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>910 985</b>	<b>785 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-877 394</b>	<b>-504 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 699 241	-2 411 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>



Organisasjonsnr: 971 282 215  
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		44 146	56 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 146	56 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 677	-560
Andre fordringer		453 606	385 433
Sum fordringer		488 283	384 873
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 564 548	4 780 527
Sum omløpsmidler		5 052 831	5 165 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 096 977</b>	<b>5 222 317</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 702 925	22 402 166
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 702 925</b>	<b>-22 402 166</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 702 925</b>	<b>-22 402 166</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 102 507	26 592 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 102 507</b>	<b>26 592 448</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 102 507</b>	<b>26 592 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 392	4 153
Leverandørgjeld	528 600	799 424
Skyldige offentlige avgifter	55 147	53 552
Annen kortsiktig gjeld	107 255	174 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>697 395</b>	<b>1 032 035</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 799 902</b>	<b>27 624 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 096 977</b>	<b>5 222 317</b>



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





# Årsmøte 2023

Herregårdsterrassen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 5343





## 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. april kl. 18:00 og lukker 29. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5343>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. april kl. 18:00 , Teams .

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. SAK 1 KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. SAK 2 KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. SAK 3 KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. SAK 4 KONSTITURERING – Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaktmesterboligen står uutnyttet siden lenge og kan ikke benyttes som bolig
8. Benytte vaktmesterbolig som gjesteilighet
9. Innkjøp av tørketrommel og tørkeskap
10. Frukttrær
11. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Herregårdsterrassen Sameie**



Sak 1

### **SAK 1 KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **SAK 2 KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

### **SAK 3 KONSTITUERING – Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.



Sak 4

## SAK 4 KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Berit Rødsand og Trine Kværum velges som protokollvitner for årsmøtet.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Herregårdsterrassen Sameie - Årsrapport .pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

### Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 250 000,-.



Sak 7

## Vaktmesterboligen står uutnyttet siden lenge og kan ikke benyttes som bolig

### Forslag fremmet av:

Carolina Fihnn

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Benytte vaktmesterbolig som felles areal/selskapslokale som går at bookes

Eksempler kan være:

- selskapslokale til feiringer etc.
- hobbyvirksomhet
- hjemmekontor på dagtid

Booking av lokale kan gjøres mot en summe penger, kan evt bookes i likhet med hvordan en booker vaskeriet.

Det kan enkelt innredes med møbler og annet fra Finn.no

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**

Lokalet er nå godkjent som bolig og i henhold til fjorårets avstemning vedrørende bruk av dette lokalet, innstiller styret på videre utredning og ferdigstillelse til bolig.

### Forslag til vedtak

Benytte vaktmesterbolig som felles areal/selskapslokale som går at bookes



Sak 8

## Benytte vaktmesterbolig som gjesteleilighet

### Forslag fremmet av:

Carolina Fihnn

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hvis det er lov å sove i vaktmesterbolig om den får en brannstige kunde det være fint att bruke som overnattingsmulighet for gjester til beboere. Samme prinsipp som tidligere forslag så kan det bookes mot betaling. F.eks. 200kr per natt

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**

Lokalet er nå godkjent som bolig og i henhold til fjorårets avstemning vedrørende bruk av dette lokalet, innstiller styret på videre utredning og ferdigstillelse til bolig.

### Forslag til vedtak

Benytte vaktmesterbolig som gjesteleilighet

Sak 9

## Innkjøp av tørketrommel og tørkeskap

### Forslag fremmet av:

Carolina Fihnn

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er vanskelig å bli ferdig med klesvasken når det er kun en tørketrommel. Derfor hadde det vært fint med en til tørketrommel og evt tørkeskap.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**

Styret innstiller på å ikke kjøpe enda en tørketrommel da dette er en stor ekstrakostnad for sameiet på strøm og vedlikehold. Videre vil vi vurdere å bytte ut dagens tørketrommel dersom reparasjonskostnader tilnærmer seg prisen av en ny.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkjøp av tørketrommel og tørkeskap
- Mot Innkjøp av tørketrommel og tørkeskap

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det kjøpes inn tørketrommel
2. Det kjøpes inn tørkeskap

Sak 10

## Frukttrær

### Forslag fremmet av:

Elisabeth Elida Kolding

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Uteområdet, baksiden mot elven.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **FOR**

Da denne delen av tomten ikke tilhører sameiet, vil styret sammen med forrslagsstiller se på alternative omtåder for beplantning.

### Forslag til vedtak

Plante forskjellige frukttrær som alle kan nyte. Jeg kan bistå med innkjøp og planting. Hadde ansvar for dette sist sted jeg bodde.



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ioana Mihaela Marginean
- Tom Bache-Svendsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Zelenkova



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

			Valgperiode
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Herregårdsvn 8 B	2022-2024
Styremedlem	Tom Bache-Svendsen	Herregårdsvn 8 B	2021-2023
Styremedlem	Henning Fischer	Herregårdsvn 8 A	2022-2024
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Herregårdsvn 8 A	2021-2023
Styremedlem	Bjørn Olsen	Herregårdsvn 8 B	2022-2024
Varamedlem	Nina Zelenkova	Herregårdsvn 8 A	2022-2023

#### Valgkomiteen

Ellen Netland		Herregårdsvn 8 A	2022-2023
Lars-Håvard Vestby		Herregårdsveien 8 A	2022-2023

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 15 ordinære styremøter og 1 årsmøte som ble avholdt i Ljan kirke.

## Nye låser til trimrom og vaskeri

Styret har innført et nytt låsesystem med bruk av kodebrikke for tilgang til vaskeri og trimrom. For å dekke inn kostnadene for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av vaskeri og trimrom har vi økt prisene for bruk av disse 2 fasilitetene.

## Priser 2022

Trimrom: 12 mnd - 750 kr pr husstand pr år  
6 mnd - 500 kr pr husstand pr år  
Vaskeri: 12 mnd - 1000 kr pr husstand pr år  
6 mnd - 600 kr pr husstand pr år  
Engangsbeløp for brikke med programmering kommer i tillegg på 100 kr/stk. Nøkkel for å komme inn til gangen mellom badstu/trimrom, beholdes slik som i dag med samme depositum.

## Ringetablå/porttelefon

Styret så seg nødt til å få på plass en ny ringetablå løsning da det var vanskelig å få tak i nye deler som var defekt. Vi inngikk en avtale med Assistent Partner som leverandør som byttet ut det gamle ringetablået med en nytt og mer moderne løsning.

## Muren ved garasjen og mot inngangen til B + muren langs Kruttverkveien

Muren ved garasjen til inngangen i B ble pusset opp. Dette er en videreføring av prosjektet med oppussingen av garasjen som vi ikke fikk gjort i 2021.

## Vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten ble endelig godkjent som bolig med en rekke krav i siste halvdel 2022 etter at man i flere år har benyttet ulike konsulenter på dette uten å lykkes. Oslo Kommune Plan og Bygg hadde helt urealistiske krav til bla. sprinkling av bygget.

Da vi inngikk avtalen med Selvaag vedr. betongrehab. fikk Selvaag benytte dette lokalet som anleggskontor og spisebrakke med toalett og dusj. Dette sparte sameiet for et betydelig sekssifret beløp. Prosessen før godkjenning pågikk i ca 2 år, noe som skyldtes en uforklarlig sendrektighet fra Plan og Bygg.

Styret vil fortsette arbeidet å innhente et tydeligere kostnadsbildet, men kan ikke se at sameiet har økonomi til å gjøre denne rehabiliteringen med det første. Vi vil invitere til et ekstraordinært sameiermøte for å ta opp denne saken da kostnadene ligger utenfor styrets fullmakter.

## Brebånd og TV fra Telia

Vi har hatt møte med Telia angående misnøye på problemer rundt TV signaler og internett, De er ferdig med oppgraderingen av nettet til Docsis 3.1 standard. Problemer vi har hatt med Telia i 2022 skal nå være løst.



### **Brannsikring av garasje**

Styret innhentet flere tilbud fra flere ulike leverandører for å finne den beste og rimeligste løsningen for å sikre brannvarsling i garasjen.

Vi signerte en avtale med Norsk Brannvern som siden da har montert brannvarslingsanlegg i garasjen.

### **Kunstige blomster/trær i bygget**

Vi har fått satt på plass mange nye planter og krukker rundt i sameiet for å skape en hyggeligere atmosfære. Det er også gjort en oppgradering i hovedinngangen til B, for å skjule de bombedørene som er der.

### **Diverse styrearbeid utover ordinært styrearbeid**

Styrets representanter har i tillegg til ordinært styrearbeid bidratt med blant annet kjøre avfall på Grønmo, måking av snø, strøing, kaste hensatt søppel i sameiet, murpuss, reparert murskader på terrasse og langs Kruttverkveien, vanning av plen og blomster, skadebegrensninger ved vannlekkasjer osv.

### **Vannlekasjer**

I 2022 har vi opplevd en rekke vannlekasjer fra avløpsrør som er i en meget dårlig forfatning. Noe avløpsrør er byttet og mer vil bli byttet i 2023.

Vi har hatt totalt 9 vannekasjer i 2022 og de fleste dekkes ikke av forsikringen fordi rørene er for gamle.

En av de mer alvorlige lekkasjene skyldes etter all sannsynlighet vanninntrengning gjennom grunnmur som vil medføre oppgraving av gavlvegg i B samt etablering av ny grunnmurspapp og nye drenerende masser.

Dette gravearbeidet er planlagt påbegynt i løpet av mars 2023

Disse lekkasjene har gitt styret et betydelig ekstraarbeid

### **Ny strømvtale**

Styret har inngått avtale med Fjordkraft etter at den gunstige 3-års avtalen med Ishavskraft gikk ut.

### **Nye panelovner**

Styret gjør ulike grep for å redusere strømbruken i sameiet for å holde kostnadene nede: - Et tiltak er at vi har byttet ut alle de gamle panelovnene i fellesområdene. Disse er satt på en temperatur på 15 grader og vil sikre at vi har korrekt ønsket temperatur i bygget samt en mye bedre kostnadskontroll.

### **Fellesavtale - elektriker**

Granrud Elektriske har igjennom mange år fått mange oppdrag i sameiet vårt og kjenner dermed våre lokaler godt. Nå har vi signert en fellesavtale som sikrer både sameiet og våre beboere gunstige priser. Husk å oppgi at vi har en avtale med de ved eventuelt booking av oppdrag. [www.granrud-el.no](http://www.granrud-el.no) - Telefon 22 15 20 26



## 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.

## Oppgardering av inngangspartiet i B

Gamle lamper utenfor hovedinngangen i B er blitt erstattet med 4 stk mere moderne lamper. I tillegg har vi satt opp 2 kunstige planter ved inngangen. Dørene inn til bomberommene ved denne inngangen har blitt tildekket med kunstige blomster.

## Eiendomsgrense

Styret har jobbet med å kartlegge hva vi eier av tomt på forsiden av A og B og hva kommunen eier. Kommunen eier en del av gressplenen foran B ned mot elven og trolig en del av tomten foran B (enden av blokken). Vi vil i 2023 eller 2024 komme i dialog med kommunen og prøve å få kommunens del overført eller solgt til oss. Vi deler i tillegg litt av gressplenen og gratishaugen med HG10V

## Nøkler

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

## Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad og en høstdugnad i 2022. Takk til alle som har stilt opp for sameiet på årets dugnader!

## Nye dører til søppelrom

Vi har satt inn nye brannsikre dører til søppelrommet i A og B. I tillegg har vi snudd døren i B slik at det er enklere å gå inn/ut av av rommet samtidig som noen beveger seg i gangen.

## Terrasseposten

Styret har i 2022 publisert 7 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.herregardsterrassen.no](http://www.herregardsterrassen.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](http://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](mailto:styret.herregardsterrassen@boligsameie.net).



## Større vedlikehold og rehabilitering som er utført

- 2022 Brannsikting 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  
Fornyet avtale med GET/Telia som TV og bredbandsleverandør  
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 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.  
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**

2026 Rørfornyning/bytting av soilrør

Ubestemt Fronter på terrassene

Ubestemt Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 8 066 073,-.

Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 9 972 594,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 355 438,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herregårdsterrassen Sameie.

### Lån

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. Lånet er nedbetalt 30.05.2026.
2. Lån til utbedring av gangbro, gavlvegger og maling av byggets bakside samt refinansiering av gammelt lån. Opprinnelig kr 7 165 000,-. Lånet er nedbetalt 30.10.2037.
3. Lån til rehabilitering av underetasjen, opprinnelig kr 18 000 000,-. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet. Lånet er nedbetalt 30.08.2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2023.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnader fra 01.01. og ytterligere 10% fra 01.05.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Herregårdsterrassen Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Herregårdsterrassen Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: SS375-HIUDN-KIW33-ZOCEA-M5G4Z-L8N6Z



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 666 608	7 381 391	9 789 000	10 818 000
Antenneanlegg		67 146	65 301	0	70 000
Andre inntekter	3	82 473	619 381	60 000	90 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 816 227</b>	<b>8 066 073</b>	<b>9 849 000</b>	<b>11 053 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-652 603	-643 964	-705 000	-670 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-12 771	-12 771	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-18 509	-16 350	-15 000	-17 000
Andre honorarer		0	-46 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-233 440	-226 858	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-49 860	-38 905	-50 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 453 042	-5 244 276	-2 975 000	-3 125 000
Forsikringer		-497 377	-473 781	-500 000	-545 000
Kommunale avgifter	9	-1 142 190	-1 078 027	-1 130 000	-1 380 000
Energi/fyring		-299 814	-639 823	-700 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-540 045	-690 884	-700 000	-692 000
Andre driftskostnader	10	-735 036	-610 954	-600 000	-682 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 884 686</b>	<b>-9 972 594</b>	<b>-7 871 000</b>	<b>-9 199 000</b>
<b>DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:</b>		<b>2 931 541</b>	<b>-1 906 521</b>	<b>1 978 000</b>	<b>1 854 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 645 094	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 576 635</b>	<b>-1 906 521</b>	<b>1 978 000</b>	<b>1 854 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 592	280 695	0	0
Finanskostnader	12	-910 985	-785 354	-829 000	-1 043 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-877 394</b>	<b>-504 659</b>	<b>-829 000</b>	<b>-1 043 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 699 241</b>	<b>-2 411 180</b>	<b>1 149 000</b>	<b>811 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 411 180		
Til annen egenkapital		3 699 241	0		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	44 146	56 917
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 146</b>	<b>56 917</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 653	3 681
Kundefordringer	14	34 677	-560
Forskuddsbetalte kostnader		429 726	360 771
Andre kortsiktige fordringer	15	11 228	20 981
Driftskonto OBOS-banken		1 019 973	1 339 581
Driftskonto OBOS-banken II		3 541	4 189
Skattetrekkkonto OBOS-banken		32 089	31 132
Sparekonto OBOS-banken		3 508 945	3 405 625
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 052 832</b>	<b>5 165 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 096 976</b>	<b>5 222 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16	-18 702 925	-22 402 166
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 702 925</b>	<b>-22 402 166</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån	17	23 102 507	26 592 448
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 102 507</b>	<b>26 592 448</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 916	93 034
Leverandørgjeld		528 600	799 424
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	55 147	53 552
Påløpte renter		6 392	4 153
Annen kortsiktig gjeld	19	66 339	81 871
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>697 394</b>	<b>1 032 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 096 976</b>	<b>5 222 317</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15. mars 2023  
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/

Tom Bache-svendsen/s/

Henning Fischer/s/

Ioana Mihaela Marginean/s/

Bjørn Olsen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Felleskostnader	6 682 068
Lånekostnad 1	1 470 335
Lånekostnad 2	710 128
Tv	692 028
Bod	49 812
Reg.IN light lån 1	33 950
Reg.IN light lån 2	31 071
Fryseboks	10 584
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 679 976</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-9 840
Fryseboks	-3 528
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 666 608</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	34 700
Brann	8 724
Regnskapskorrigeringer	51
Nettinnbetalinger	29 850
Nøkler	6 112
Skilt	3 036
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>82 473</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-464 155
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 000
Påløpte feriepenger	-66 374
Fri bil, tlf etc.	-140
Arbeidsgiveravgift	-109 000
Pensjonskostnader innskudd	-11 378
Refusjon sykepenge	2 444
Bedriftshelsetjeneste	-1 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-652 603</b>

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 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 207, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 509.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 891
Andre konsulentonorarer	-7 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 860</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-773 716
Drift/vedlikehold VVS	-26 284
Drift/vedlikehold elektro	-116 029
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-788 252
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 903
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-248 973
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 073
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 875
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-360
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 453 042</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-863 031
Renovasjonsavgift	-279 159
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 142 190</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-51 061
Skadedyrarbeid	-10 935
Verktøy og redskaper	-35 812
Driftsmateriell	-53 444
Lyspærer og sikringer	-21 705
Vaktmestertjenester	-89 888
Vakthold	-122 690
Renhold ved firmaer	-248 304
Strøsand	-5 531
Andre fremmede tjenester	-45 952
Kontor- og datarekvisita	-849
Trykksaker	-7 239
Andre kostnader - Dugnad	-6 207
Andre kontorkostnader	-10 090
Telefon/bredbånd	-7 185
Telefon, annet	-3 672
Porto	-3 260
Drivstoff biler, maskiner osv.	-193
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-700
Bilgodtgjørelse	-923
Reisekostnader	-240
Bank- og kortgebyr	-4 334
Velferdskostnader	-2 126
Konstaterte tap	-198
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-735 036</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 015
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 080
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 497
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 592</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 096
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 807
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-478 879
Renter på leverandørgjeld	-1 203
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-910 985</b>

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

Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-17 112	
Avskrevet i år	-8 928	
		36 459
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-15 371	
Avskrevet i år	-3 843	
		7 686
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	-16 812	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **44 146**

---

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

Tryg forsikring	24 160,70
Boligbygg Oslo KF	11 076
Tap på krav	-560

---

**SUM KUNDEFORDRINGER** **34 677****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med adm. avtale	9 798
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 430

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **11 228****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-35 265 025
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	14 917 006
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 645 094

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **-18 702 925**

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.

**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: 17****GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	1 122 503	
Nedbetalt i år	287 338	
		-5 755 159

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	18 973 491	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	676 858	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 295 189	
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonseiere	143 061	
		-4 911 401

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Økninig 2021	-7 320 000	
Nedbetalt tidligere	397 526	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	3 402 174	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	262 320	
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonseiere	1 502 033	
		-12 435 947

**SUM GJELDSBREVLÅN****-23 102 507**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-32 089
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 058
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-55 147</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 374
Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 339</b>

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring 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](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 29.04.23

**Selskapsnummer:** 5343 **Selskapsnavn:** Herregårdsterrassen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 SAK 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 SAK 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</b></p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 SAK 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</b></p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 SAK 4 KONSTITURERING - Valg av protokollvitner</b></p> <p>Berit Rødsand og Trine Kværum velges som protokollvitner for årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 250 000,-.

For

Mot

**Sak 7 Vaktmesterboligen står utnyttet siden lenge og kan ikke benyttes som bolig**

Benytte vaktmesterbolig som felles areal/selskapslokale som går at bookes

For

Mot

**Sak 8 Benytte vaktmesterbolig som gjesteleilighet**

Benytte vaktmesterbolig som gjesteleilighet

For

Mot

**Sak 9 Innkjøp av tørketrommel og tørkeskap**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For innkjøp av tørketrommel og tørkeskap

Mot innkjøp av tørketrommel og tørkeskap

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Det kjøpes inn tørketrommel

Det kjøpes inn tørkeskap

**Sak 10 Frukttrær**

Plante forskjellige frukttrær som alle kan nyte. Jeg kan bistå med innkjøp og planting. Hadde ansvar for dette sist sted jeg bodde.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlemmer** (kun 2 skal velges)

Ioana Mihaela Marginean

Tom Bache-Svendsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Nina Zelenkova

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.