



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 119 610	6 854 869
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 119 610</b>	<b>6 854 869</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		928 614	890 729
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 027	3 843
Annen driftskostnad		17 561 009	4 104 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 501 650</b>	<b>4 999 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 382 040</b>	<b>1 855 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		303 825	406 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303 825</b>	<b>406 164</b>
Annen finanskostnad		574 716	644 806
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>574 716</b>	<b>644 806</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-270 891</b>	<b>-238 642</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 652 930	1 616 769
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		69 688	19 216
Sum varige driftsmidler		69 688	19 216
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 354 421	10 402 994
Sum finansielle anleggsmidler		8 354 421	10 402 994
Sum anleggsmidler		8 424 109	10 422 210
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		69 362	140
Andre fordringer		377 855	401 021
Sum fordringer		447 217	401 161
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306 606	1 313 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306 606	1 313 685
Sum omløpsmidler		2 753 824	1 714 846
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 177 933</b>	<b>12 137 056</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		17 090 743	5 437 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 090 743</b>	<b>-5 437 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 090 743</b>	<b>-5 437 813</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		25 319 302	17 020 959
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 319 302</b>	<b>17 020 959</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 319 302</b>	<b>17 020 959</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 895	3 590
Leverandørgjeld		2 700 581	364 289
Skyldige offentlige avgifter		49 749	54 184
Annen kortsiktig gjeld		195 150	131 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 949 374</b>	<b>553 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 268 676</b>	<b>17 574 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 177 933</b>	<b>12 137 056</b>



## Årsmøte 2021

Herregårdsterrassen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 19. april 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Herregårdsterrassen Sameie. Avstemningen åpner 14. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5343>

Det holdes også et frivillig møte 14. april kl. 18:00 , Videomøte via Teams .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Honorar med prosjektarbeid- Rehabilitering av underetasjen
6. Endring av husordensregler - Nattero og helligdagsfred
7. Endring av husordensregler - Sjøppelhåndtering
8. Forslag fra beboer: Boring og banking i murvegger
9. Forslag fra beboer: Endring av husordensregler - Nattero og helligdager
10. Kollektiv medlemskap i Ljans Vel
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Herregårdsterrassen Sameie**

Toril Frida Fjærvoll

Tom Bache-Svendsen

Henning Fischer

Ioana Mihaela Marginean

Terje Svendsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Styrets innstilling**

Judith Karlsen og Berit Rødsand foreslås som kandidater til protokollvitne.

### **Forslag til vedtak**

Judith Karlsen og Berit Rødsand er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat som fremkommer som et underskudd på kr 11 652 930,- overføres til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd på kr 11 652 930,- overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport (1).pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Herregårdsveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Tom Bache-Svendsen	Herregårdsvn 8 B	2019-2021
Styremedlem	Henning Fischer	Herregårdsvn 8 A	2020-2022
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Herregårdsvn 8 A	2020-2021
Styremedlem	Terje Svendsen	Herregårdsvn 8 A	2020-2022
Varamedlem	Beathe Agnes Huitfeldt	Herregårdsvn 8 B	2020-2021
Varamedlem	Geir Lier	Herregårdsvn 8 B	2020-2021

### Valgkomiteen

Lars-Håvard Vestby Herregårdsvn 8 A 2020-2021

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

### Generelle opplysninger om Herregårdsterrassen Sameie

Sameiet består av 141 seksjoner.

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

Herregårdsveien 8 A

Herregårdsveien 8 B

Gårds- og bruksnummer :

194 672

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Herregårdsterrassen Sameie har en ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

**Styrets arbeid**

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 22 ordinære styremøter. Ved siden av ordinært årsmøte er det avholdt to ekstraordinære sameiermøter. Ett i Nordstrand Kirke der det ble stemt for å gå i gang med «Betongrehabilitering av underetasje» samt tillatelse for styret til å installere kameraovervåking på utsatte steder i bygget. Det andre ekstraordinære sameiermøte var digitalt med valg av nytt styremedlem og varamedlem.

**Lekeplassen**

Sameiet har i alle år hatt en lekeplass og vi ønsket å videreføre dette tilbudet til glede for sameiets barn. Lekeplassen var i så dårlig forfatning og uforsvarlig å bruke. Å sette i stand de 30 år gamle apparatene var hverken forsvarlig eller lønnsomt. Lekeapparatene ble derfor oppgradert.

Alle de nye lekeapparatene er godkjent etter den norske standarden NS-EN1176 samt at fallunderlag i gummi oppfyller krav som stilles av NS-EN1177. Alle produktene er sertifisert av TÜV.

**Betong Rehabilitering – Selvaag Prosjekt**

Tom Bache-Svendsen og Terje Svendsen har på vegne av styret jobbet sammen med Selvaag Prosjekt i gjennomføringen av det store rehabiliteringsprosjektet i underetasjen med tilhørende arbeider utomhus.

Styret er svært fornøyd med dette samarbeidet.

Prosjektet er av et så stort omfang med høy verdi, der styrets representanter har brukt mye tid på kostnadskontroll.

**Betong Rehabilitering - Garasje**

Her går prosjektet som planlagt og vi forventer at betongarbeider, katodiske arbeider, lys og infrastruktur til El bil lading vil være ferdig i løpet av april. Området på utsiden av de tre kjøreportene samt deler av kjørebanelen i sone 3 vil bli asfaltert i løpet av våren.

Arbeidene innvendig har vært omfattende, med blant annet ny Led-belysning, 5 nye brann/inngangsdører, innkassede soilrør, nye rister på kummer, hulkiler langs alle vegger og søyler, sandfang og avløp, infrastruktur for Elbilladere på samtlige P-plasser samt nye friske farver i hele garasjelegget.

Dessverre var vi nødt til å avvikle vaskeplassen inne grunnet fukt og forurensing.

**Betong Rehabilitering - Uteområdet foran A**

Det er etablert nye terrasser foran leilighetene på bakkeplan til venstre for inngangspartiet i A. Det er lagt ny skifer i trapper samt ny belegningssten på gangvei. Hele plenen foran A blokk måtte graves opp for etablering av membran over den lille garasjen. Til våren vil hele området få ny gressmatte samt ny beplantning. Muren som går fra gjesteparkering, forbi garasjene og bort til B inngangen vil bli pusset opp som en del av betongrehabiliteringen. Til sommeren vil det bli etablert 2 ladestasjoner på vår gjesteparkering foran A blokk.

**Byggets hoved-inntak av strøm**

Som et ledd i rehabiliteringen og etablering av infrastruktur for Elbil-lading ble det nødvendig med en oppgradering av det gamle hovedinntaket av strøm inn til sameiet. Vi har fått et moderne og trygt el-inntak som ikke lenger representerer en potensiell brannfare.

**Infrastruktur for EL-bil lading**

Ny lovpålagt infrastruktur for el-bil lading er installert i garasjelegget. Hver enkelt sameier har mulighet via vår samarbeidspartner å koble seg på denne løsningen.



## Vaktmesterleiligheten

Å få vaktmesterleiligheten godkjent som bolig viser seg å være langt mer komplisert enn først antatt, ref.Oslo kommune (Plan og Bygg) sine bestemmelser. Omregulering er svært komplisert og kostnadskrevende. Styret vil arbeide videre med å prøve å finne en løsning. Vi venter nok engang på svar fra kommunen angående den siste søknaden vår.

## Overvåkingskamra

Styret har innhentet en rekke tilbud for installasjon av overvåkingskamera på utsatte steder i bygget. Vi håper at kameraene er på plass iløpet av 2021.

## Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside, [www.herregårdsterrassen.no](http://www.herregårdsterrassen.no)  
Her finnes oppdatert informasjon om hva som skjer og saker som berører Sameiets drift.

## VIBBO

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

## Terrasseposten

Styret har i 2020 publisert 14 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.

## Nøkler

Kontantkjøp av nøkler (bodgang, trimrom, vaskeri, dekkrom, sykkelrom) er erstattet med innbetaling med VIPPS. Linker for dette finnes på VIBBO.

## Brebånd og TV

Ny avtale inngått med Get/Telia 01.02.2021

Alle i Sameiet vil ha Teliabox for TV og modem med 100mbs hastighet som standard. En oppgradering av Coaxanlegget vil bli gjennomført i løpet av 2021.

## H-nummer

Grunnet problemer med å finne frem til riktig leilighet i byggene våre for ambulanse/politi/brannvesen samt varelevering og besøkende, har styret bestemt å innføre H-nummer i stedet for leilighetsnummer. H-nummer vil fremkomme på nye skilt på postkasser,leilighetsdører og i korridorene.

## Radon

Styret følger opp resultater av radonmålinger og vil gjennomføre eventuelle tiltak

## Automatisk åpner i A

Vi har fått ny elektrisk døråpner i inngangen til A bygget nede.

## Rabatter

Styret har innhentet rabatter på en rekke tjenester som kommer beboerne til gode. Vi får rabatter hos Rørleggertjenesten og Flügger Farve Ekebergveien 312 og styret jobber videre med å få gode rabatter hos andre leverandører.



## Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad og en høstdugnad i 2020. Coronaregler har blitt fulgt på disse dugnadene.

## 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

- 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 Fornyning 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 postkasselanlegg.  
Garasjen ble feiet og vasket.  
Ny vaskemaskin til vaskeriet.  
Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.
- 2007 Montert nødlis 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**

2021 Rensing av ventilasjonsanlegget

Ubestemt Rørfornyng soilrør

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 119 610,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 18 501 650,-.

Dette er kr 12 605 650,- høyre enn budsjettet og skyldes flere forhold.

«*Drift- og vedlikehold*» står for tilnærmet hele avviket, som har sammenheng med større pågående vedlikeholdsprosjekt av bygningsmassen. Det dreier seg om rehabilitering av bærende konstruksjoner i byggets underetasje med en kostnadsramme på kr 16 800 000,-. Prosjektet startet i 2020 og ferdigstilles i 2021. Pr. 2020 er prosjektet kostnadsført med kr 13 083 769,-.

Avsatte midler til ordinært «*drift- og vedlikehold*» avviker positivt med kr 211 454,-.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 11 652 930,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital og egenkapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 195 551,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Budsjettet innebærer utbetaling av restlån med kr 7 320 000,- og en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.02.2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap).

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 verdøkninger 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.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000,- til betongrehabilitering.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 470 000,-.



## Lån

Herregårdsterrassen har 3 lån i OBOS Banken.

1. Lån til rehabilitering av terrasser, opprinnelig kr 26 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet.
2. Lån til utbedring av gangbro, gavlvegger og maling av byggets bakside samt refinansiering av gammelt lån. Opprinnelig kr 7 165 000,-.
3. Lån til rehabilitering av underetasjen, opprinnelig kr 18 000 000,-. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet når det er fullt utbetalt i 2021. Eierne vil få beskjed når dette kan iverksettes.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

## 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 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene samt økning TV/Bredbånd fra kr 315,- til kr 409,- pr. mnd. fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Herregårdsterrassen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Herregårdsterrassen Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: Q8XUK-CCWEC-40T4I-LIL4E-AF82P-JAGLO



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 944 580	6 622 478	6 956 000	7 395 000
Antenneanlegg		63 639	0	63 000	65 000
Andre inntekter	3	111 391	232 391	50 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 119 610</b>	<b>6 854 869</b>	<b>7 069 000</b>	<b>7 495 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-678 614	-690 729	-632 000	-690 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-12 027	-3 843	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 015	-13 775	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-220 573	-214 358	-220 000	-226 000
Konsulenthonorar	7	-97 037	-124 495	-150 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-14 472 315	-767 031	-1 600 000	-7 135 000
Forsikringer		-328 743	-490 623	-436 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 037 008	-952 403	-1 038 000	-1 050 000
Energi/fyring		-415 490	-541 256	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-516 246	-506 669	-540 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-459 582	-494 276	-460 000	-571 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 501 650</b>	<b>-4 999 457</b>	<b>-5 896 000</b>	<b>-11 687 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-11 382 040</b>	<b>1 855 411</b>	<b>1 173 000</b>	<b>-4 192 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	303 825	406 164	0	0
Finanskostnader	12	-574 716	-644 806	-594 000	-805 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-270 891</b>	<b>-238 642</b>	<b>-594 000</b>	<b>-805 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 652 930</b>	<b>1 616 769</b>	<b>579 000</b>	<b>-3 387 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 616 769		
Udekket tap		-11 652 930	0		

**ORG.NR. 971 282 215, KUNDENR. 5343**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	69 688	19 216
Langsiktige fordringer	14	8 354 421	10 402 994
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 424 109</b>	<b>10 422 210</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 019	15 750
Kundefordringer	15	69 363	140
Forskuddsbetalte kostnader		372 644	358 739
Andre kortsiktige fordringer	16	1 192	26 532
Driftskonto OBOS-banken		371 085	1 271 589
Driftskonto OBOS-banken II		5 784	9 891
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27 654	30 777
Sparekonto OBOS-banken		1 902 083	1 428
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 753 824</b>	<b>1 714 846</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 177 934</b>	<b>12 137 056</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-17 090 743	-5 437 813
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 090 743</b>	<b>-5 437 813</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 319 302	17 020 959
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 319 302</b>	<b>17 020 959</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 471	61 885
Leverandørgjeld		2 700 581	364 289
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	49 749	54 184
Påløpte renter		3 895	3 590
Annen kortsiktig gjeld	20	148 679	69 962
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 949 375</b>	<b>553 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 177 934</b>	<b>12 137 056</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 10. mars 2021  
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/

Tom Bache-svendsen/s/

Henning Fischer/s/

Ioana Mihaela Marginean/s/

Terje Svendsen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. 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.

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

Felleskostnader	6 363 816
Kabel-tv	532 980
Bod	49 020
Fryseboks	10 584
Lånekostnad 1	1 704 310
Reg.IN light lån 1	20 129
Avregning	-1 724 439
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 956 400</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Fryseboks	-2 520
Bod	-9 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 944 580</b>

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

Automatpenger	11 500
Økonomisk krav til dekning ifbm. Vannlekkasje	68 031
Ladepunkt Elbil	26 657
Nettinnbetalinger	430
Nøkler	-1 299
Skilt	6 072
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>111 391</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-488 941
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 500
Påløpte feriepenger	-68 842
Arbeidsgiveravgift	-115 760
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 959
Pensjonskostnader	-10 207
Yrkesskadeforsikring	-3 927
Arbeidsklær	-2 397
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-678 614</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 2019/2020, og er på kr 250 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 2 619, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 015.

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

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 724
Andre konsulentonorarer	-58 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 037</b>

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

Selvaag AS, Betongrehab forprosjektering	-84 500
Selvaag AS, Betongrehab utførelse	-12 999 269
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 083 769</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-193 290
Drift/vedlikehold VVS	-23 727
Drift/vedlikehold elektro	-68 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-556 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 246
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-349 935
Kostnader dugnader	-8 263
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 472 315</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-763 350
Renovasjonsavgift	-273 658
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 037 008</b>

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

Lokalleie	-2 500
Container	-50 151
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 678
Verktøy og redskaper	-1 933
Driftsmateriell	-31 347
Lyspærer og sikringer	-14 868
Renhold ved firmaer	-222 576
Snørydding	-9 287
Andre fremmede tjenester	-30 761
Kontor- og datarekvisita	-14 979



Trykksaker	-10 156
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 619
Andre kontorkostnader	-16 794
Telefon/bredbånd	-4 890
Telefon, annet	-3 026
Porto	-7 215
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 950
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 224
Bilgodtgjørelse	-3 535
Reisekostnader	-1 080
Bank- og kortgebyr	-4 319
Velferdskostnader	5 303
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-459 582</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 268
Andre renteinntekter	299 977
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>303 825</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-298 958
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 248
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 487
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 023
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-574 716</b>

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

Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet i år	-8 184	
		54 315

## Snøfreser nr. 1

Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-7 685	
Avskrevet i år	-3 843	
		15 372

## Snøfreser

Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	-16 812	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **69 688**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-12 027****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

## Lån sameiere ( OBOS02)

Opprinnelig 2017 (Saldo 08.02)	24 966 711	
Nedbetalt tidligere	-14 563 717	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-1 384 702	
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonsiere	-663 871	
Saldo 31.12		8 354 421

---

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** **8 354 421****NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	69 923	
Tap på krav	-560	

---

**SUM KUNDEFORDRINGER** **69 363****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 192	
--	-------	--

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **1 192**

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	547 035	
Nedbetalt i år	277 519	
		-6 340 446

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Nedbetalt i år	55 565	
		-10 624 435

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 597 006	
Nedbetalt i år	2 048 573	
		-8 354 421

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-25 319 302****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 654
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 095

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -49 749**



**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 842
Avregningskonto	-12 725
Avsetning 2020	-67 112
Gebyrer	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-148 679</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

### Nøkler/skilt

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2165964. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.



Sak 5

## **Honorar med prosjektarbeid- Rehabilitering av underetasjen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Under prosjektet med rehabilitering av underetasjen har det påløpt vesentlig mer arbeid og oppfølging enn man kan karakterisere som «normalt» styrearbeid.

Styret har delegert dette arbeidet til Tom Bache-Svendsen og Terje Svendsen.

De har brukt utallige timer og dager av sin tid på dette, for å sørge for optimal kostnadskontroll, kvalitetskontroll og fremdrift av prosjektet. Uten deres innsats kunne vi dermed risikert økte utgifter, reklamasjoner og forsinkelse av prosjektet.

Kostnader har vært særdeles viktig, da dette prosjektet hadde en kostnadsrammer på 16,8 millioner. Styrets to representanter har vært knallharde og tydelige med Selvaag og deres underleverandører på å holde budsjettet, og lykkes med det så langt.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling, uten at Tom og Terje har hatt mulighet til å påvirke innstillingen, er at disse to styrerepresentantene påskjønnnes et engangsbeløp på kr 46.000,- som fordeles mellom de to for deres store mengder arbeid i prosjektet.



Sak 6

## Endring av husordensregler - Nattero og helligdagsfred

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens husordensregel pkt. 3

Nattero og helligdagsfred

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Håndverksarbeid og musikkøvinger må ikke utføres etter kl. 20.00. Søn- og helligdager er håndverksarbeid ikke tillatt. Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning.

Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 må det vises hensyn til naboene. Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, rettes klagen til Politiet eller skriftlig til styret. Om klagen krever øyeblikkelig inngripen, må Politiet og styret varsles.

Styrets innstilling:

Å endre punkt 3 til:

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Håndverksarbeid\* må ikke utføres etter kl. 20.00. på hverdager.

Lørdager er håndverksarbeid kun tillatt mellom kl. 09.00 og 17.00.

Søn- og helligdager er håndverksarbeid ikke tillatt.

Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning og musikkøvinger må ikke utøves etter kl. 20 alle dager.

Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 må det vises hensyn til naboene. Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, rettes klagen til Politiet eller skriftlig til styret. Om klagen krever øyeblikkelig inngripen, kan Politiet varsles.

\*Med håndverksarbeid menes her arbeid som medfører støy og sjenanse for naboer

### Forslag til vedtak

Pkt. 3 i husordensreglene endres iht. styrets innstilling.



Sak 7

## Endring av husordensregler - Sjøppelhåndtering

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens husordensregel pkt. 5: Sjøppelhåndtering

Vi har sjøppelrom i garasjen i 1. etg. i A-blokken og ved garasjeinngangen i 2.etg. i B-blokken.

Alt avfall må pakkes godt inn ihht. Oslo kommunes gjeldende regler for avfallshåndtering, bringes til sjøppelrommene og legges opp i sjøppelcontainerne som finnes der. Dette påbudet er viktig i helsemessig henseende, og unnløtelse av å etterkomme dette vil kunne medføre stenging av sjøppelrommene.

Papir, papp og kartonger (kartong må brettes sammen) skal legges i papircontainere som er plassert på gjesteparkeringene foran A-blokken og ved utgang i 8. etasje. Flasker, glass og metall skal legges i glassbeholderne utenfor Joker-butikken eller i beholder i garasjen. Smått elektrisk avfall og lyspærer/batterier kastes i egne containere i sjøppelrommet i A-blokken.

Større gjenstander, skap, møbler, maling og alt annet spesialavfall skal leveres på Grønmo eller andre avfallsstasjoner av beboere selv.

Styrets forslag:

Endre pkt. 5 til:

Vi har sjøppelrom i garasjen i 1. etg. i A-blokken og ved garasjeinngangen i 2.etg. i B-blokken.

Alt avfall må pakkes godt inn ihht. Oslo kommunes gjeldende regler for avfallshåndtering, bringes til sjøppelrommene og legges opp i sjøppelcontainerne som finnes der. Dette påbudet er viktig i helsemessig henseende, og unnløtelse av å etterkomme dette vil kunne medføre stenging av sjøppelrommene.

Papir, papp og kartonger (kartong må brettes sammen) skal legges i papircontainere som er plassert på gjesteparkeringene foran A-blokken og ved utgang i 8. etasje. Flasker, glass og metall skal legges i glassbeholderne utenfor Joker-butikken eller i beholder i garasjen. Smått elektrisk avfall og lyspærer/batterier kastes i egne containere i sjøppelrommet i A-blokken.

Større gjenstander, skap, møbler, maling og alt annet spesialavfall skal leveres på Grønmo eller andre avfallsstasjoner av beboere selv.

Gule sekker/containerer o.l. skal ikke settes ut uten samtykke fra styret i forhold til plassering og varighet.

### Forslag til vedtak

Vedta tillegget til pkt 5. vedrørende gule sekker og containere



Sak 8

## **Forslag fra beboer: Boring og banking i murvegger**

**Forslag fremmet av:** Gunn Solberg

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er på sin plass å vurdere om lørdagen skal fredes når det gjelder boring og banking i murveggene, det er utrolig sjenerende å høre på når det jobbes til kl 1930 på kveldstid, på en lørdag.

Det bør være mulig å bore og banke i vegger fra mandag til fredag. En påminnelse om å ta hensyn til naboer kan kanskje være på sin plass?

### **Styrets innstilling**

Stem nei til dette forslaget, da styret har fremmet liknende forslag i Sak 6.

### **Forslag til vedtak 1**

Det bør være mulig å bore og banke i vegger fra mandag til fredag. En påminnelse om å ta hensyn til naboer kan kanskje være på sin plass?

### **Forslag til vedtak 2**

Stem nei til dette forslaget, da styret har fremmet liknende forslag i Sak 6.



Sak 9

## **Forslag fra beboer: Endring av husordensregler - Nattero og helligdager**

**Forslag fremmet av:** Berit Rødsand

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikkøvinger må ikke utføres etter kl. 20.00. Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning. Ved selskaperligheter etter kl. 23.00 må det vises hensyn til naboene. Klage på sjenerende støy, som for eksempel festbråk, må rettes til vedkommende beboer eller politiet. Hvis det ikke er mulig å komme til enighet med beboer sendes en skriftlig klage til styret. Om klagen krever øyeblikkelig inngripen, må politiet og styret varsles.

Håndverksarbeid

### **Styrets innstilling**

Stem nei til dette forslaget, da styret har fremmet lignende forslag i Sak 6

### **Forslag til vedtak 1**

Nytt pkt 4

Søn- og helligdager er håndverksarbeid ikke tillatt. Det er forbudt å utføre støyende håndverksarbeid som pigging av gulv, boring og snekring på lørdag. Håndverksarbeid som ikke medfører sjenerende støy er tillatt på lørdager.

Skal det foretas omfattende renovering av leiligheter, som medfører støy over et lengre tidsrom, skal styret varsles skriftlig om dette. Tidsrom for støyende arbeid skal estimeres i varselet. Styret kan ut i fra dette gå ut med informasjon til berørte beboere.

### **Forslag til vedtak 2**

Stem nei til dette forslaget, da styret har fremmet lignende forslag i Sak 6



Sak 10

**Kollektiv medlemskap i Ljans Vel**

**Forslag fremmet av:** Sonja Semcesen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at Sameiet tegner kollektivt medlemskap i Ljans vel.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**

Sameiet tegner kollektivt medlemskap i Ljans Vel.



Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år samt 1 kandidat til valgkomite` for 1 år.

#### **Innstilling**

Styremedlemmer:

Tom Bache-Svendsen velges for 2 år

Ioana Mihaela Marginean velges for 2 år

Varamedlemmer:

Geir Lier velges for 1 år

Beate Agnes Huitfeldt (Pia) velges for 1 år

Valgkomite`

Lars Vestby velges for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Tom Bache-Svendsen**

**Ioana Mihaela Marginean**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Beate Agnes (Pia) Huitfeldt**

**Geir Lier**

**Valg av 1 Valgkomite`** Velges for 1 år

**Lars Vestby**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.