



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 949 234	11 461 321
Sum inntekter		11 949 234	11 461 321
Kostnader			
Lønnskostnad		926 906	902 603
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 771
Annen driftskostnad		6 563 009	5 969 312
Sum kostnader		7 502 686	6 884 686
Driftsresultat		4 446 548	4 576 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 627	33 592
Sum finansinntekter		108 627	33 592
Annen finanskostnad		1 292 172	910 985
Sum finanskostnader		1 292 172	910 985
Netto finans		-1 183 545	-877 394
Resultat før skattekostnad		3 263 002	3 699 241
Årsresultat		3 263 002	3 699 241
Totalresultat		3 263 002	3 699 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 263 002	3 699 241
Sum overføringer og disponeringer		3 263 002	3 699 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 375	44 146
Sum varige driftsmidler		31 375	44 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 375	44 146
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 012	34 677
Andre fordringer		482 499	453 606
Sum fordringer		483 511	488 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 340 802	4 564 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 340 802	4 564 548
Sum omløpsmidler		5 824 313	5 052 831
SUM EIENDELER		5 855 688	5 096 977

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 439 922	18 702 925
Sum opptjent egenkapital		-15 439 922	-18 702 925
Sum egenkapital		-15 439 922	-18 702 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 468 349	23 102 507
Sum annen langsiktig gjeld		20 468 349	23 102 507
Sum langsiktig gjeld		20 468 349	23 102 507
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		258 936	6 392
Leverandørgjeld		350 262	528 600
Skyldige offentlige avgifter		55 450	55 147
Annen kortsiktig gjeld		162 614	107 255
Sum kortsiktig gjeld		827 262	697 395
Sum gjeld		21 295 611	23 799 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 855 688	5 096 977



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359774

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 949 234	11 461 321
Sum inntekter		11 949 234	11 461 321
Kostnader			
Lønnskostnad		926 906	902 603
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 771	12 771
Annen driftskostnad		6 563 009	5 969 312
Sum kostnader		7 502 686	6 884 686
Driftsresultat		4 446 548	4 576 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 627	33 592
Sum finansinntekter		108 627	33 592
Annen finanskostnad		1 292 172	910 985
Sum finanskostnader		1 292 172	910 985
Netto finans		-1 183 545	-877 394
Resultat før skattekostnad		3 263 002	3 699 241
Årsresultat		3 263 002	3 699 241
Totalresultat		3 263 002	3 699 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 263 002	3 699 241
Sum overføringer og disponeringer		3 263 002	3 699 241



Organisasjonsnr: 971 282 215
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		31 375	44 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 375	44 146
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 012	34 677
Andre fordringer		482 499	453 606
Sum fordringer		483 511	488 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 340 802	4 564 548
Sum omløpsmidler		5 824 313	5 052 831
SUM EIENDELER		5 855 688	5 096 977
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 439 922	18 702 925
Sum opptjent egenkapital	-15 439 922	-18 702 925
Sum egenkapital	-15 439 922	-18 702 925
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 468 349	23 102 507
Sum annen langsiktig gjeld	20 468 349	23 102 507
Sum langsiktig gjeld	20 468 349	23 102 507
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	258 936	6 392
Leverandørgjeld	350 262	528 600
Skyldige offentlige avgifter	55 450	55 147
Annen kortsiktig gjeld	162 614	107 255
Sum kortsiktig gjeld	827 262	697 395
Sum gjeld	21 295 611	23 799 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 855 688	5 096 977



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5343

Herregårdsterrassen Sameie



Velkommen til årsmøte i Herregårdsterrassen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Ljan menighetshus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykkelparkering for sameiets gjester
8. Belysning lekeplass
9. Endring av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Herregårdsterrassen Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. S. 5343 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

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



Sak 7

Sykkelparkering for sameiets gjester

Forslag fremmet av:

Nina Zelenkova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sommerhalvåret får sameiet ofte besøkende som kommer med sykkel. I fravær av opplagt sted å parkere sykler, blir det ofte brukt alternativer som å parkere på broa i A, inne i foajeen i 8.etasje A, i gangene e.l. Ofte gjelder det syklende skolebarn på besøk. Det er behov for en trygg og tydelig parkeringsmulighet utendørs med adgang fra oppsida ved Herregårdsveien - noe som besøkende kan henvises til. Et egnet sted kan være ved husveggen utenfor 4.etasje A, som erstatning til én bilparkeringsplass oppe eller tilsvarende.

Styrets innstilling

Ikke godkjennes.

Styret ønsker å se etter egnede plasser for parkering av alle sykler utendørs for gjester og beboere

Forslag til vedtak

Styret bes om å finne et egnet sted for et stativ til et fåtalls sykler som skal forbeholdes gjesteparkering og etablere dette i kommende styreperiode.

Sak 8

Belysning lekeplass

Forslag fremmet av:

Jannike Kaarby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om belysning på lekeplass.

Styrets innstilling

Ikke godkjennes.

Styret mener at kostnaden er for stor i forhold til nytte.

Forslag til vedtak

Montere lyslykt som verner mot lekeplass i allerede eksisterende mast som står i rundkjøringen i enden av kruttverkveien.



Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å få en enhetelig lik inntrykk av hagene på bakkeplan ønsker styret tilbake opprinnelig utseende hvor gjerde står som skille mot gangvei ønsker vi å endre kap 6 i Husordensregel nr 4 hvor det i dag står:

Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Forslag til vedtak

Gjerde brukes som skille fra hageflekkene mot gangvei. Kap 6 i Husordensregel nr 4 endres til: Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Det samme gjelder for skille mellom leilighetene på bakkeplan og gangvei. Det skal være gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

De som er på valg er:

Leder: Toril Fjærvoll - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Bjørn Olsen - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Henning Fischer - stiller til gjenvalg.

Styremedlem: Tom Bache-Svendsen er valgt til 2025, men er flyttet og Vegard Nilsen er forslått valgt for 1 år.

Innstilling



Vegard Nilsen - sitter på kompetanse innenfor vann/avløp som er verdifull for sameiet og styret med diverse utfordringer på dette området. Har erfaring fra styret tidligere.

Henning Fischer - har vært styremedlem i flere år, og har kompetanse innenfor innkjøp og kontraktshåndtering i et større konsern

Bjørn Olsen - lang erfaring fra byggebransjen og teknisk kompetanse som er viktig for styret/sameie.

Toril Fjærvoll - Stiller til gjenvalg

Styret innstiller disse til gjenvalg/valg og mener at dagens styre da har en korrekt sammensetning som fungerer godt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Toril Fjærvoll**
Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Olsen**
lang erfaring fra byggebransjen og teknisk kompetanse som er viktig for styret/sameie.
- **Emma Madelene Huth Liljedahl**
- **Henning Fischer**
Har vært styremedlem i flere år, og har kompetanse innenfor innkjøp og kontraktshåndtering i et større konsern

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Vegard Nilsen**
sitter på kompetanse innenfor vann/avløp som er verdifull for sameiet og styret med diverse utfordringer på dette området. Har erfaring fra styret tidligere.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Emma Madelene Huth Liljedahl**
- **Mangler Kandidat** - velges på årsmøtet

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- **Bjørn Aarum**



- John Haga



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Herregårdsveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Tom Bache-Svendsen	Herregårdsveien 8 B	2023-2025
Styremedlem	Henning Fischer	Herregårdsvn 8 A	2022-2024
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Herregårdsvn 8 A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Olsen	Herregårdsvn 8 B	2022-2024
Varamedlem	Nina Zelenkova	Herregårdsvn 8 A	2023-2024

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 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 15 ordinære styremøter og 1 digitalt årsmøte

Nytt skilt på muren langs Kruttverkveien

Vi har oppdatert skiltet på muren ved inngangen til broen i Kruttverkveien da det gamle trengte en oppgradering,

Solcellepanel

Styret har innhentet en rekke tilbud på solcellepanell på taket. Styret har konkludert med at sameiet ikke har nødvendige oppstartsmidler til å sette dette igang på nåværende tidspunkt..



Ny adresse

Tidlig på sommeren mottok vi et varsel fra Plan og Bygg om at vi ville få ny adresse, Kruttverkveien 30A og 30B. Styret sendte inn klage på dette. Like før jul fikk vi beskjed om at klagen ikke ble tatt til følge. Addressen er gjeldene fra 29.mars 2024.

2 nye overvåkings kameraer er satt opp

Styret har sett et behov for å styrke sikkerheten og overvåkingen ytterligere to steder i bygget. Disse er satt opp på et knutepunkt i B-bygget og i mellomgangen mellom trimrommet og garderobene.

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.

Etter noen møter med entreprenører venter vi nå på et overslag fra OBOS Prosjekt og Selvaag Prosjekt. Første steg vil bli å etablere rømningsvei, noe som er et absolutt krav fra Plan og Bygg for at lokalet kan benyttes som leilighet.

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.

Denne leiligheten vil i klargjort stand kunne gi sameiet betydelige inntekter ved evt. utleie.

Brannsikring av garasje

Brannsikring i garasjen er på plass. Den gjenstrår noen punkter:

- Automatisk varsling til brannvesenet. Det kommer på plass iløpet av 1.kvartal 2024
- Noen markeringslys og to brannslanger + noen røyktettelister på dører

Store vannmengder ned mot bygget vårt

Uværet «Hans» utløste enorme vannmengder ned mot bygget vårt på baksiden mellom A og B.

Det rant store vannmengder laget noen dype renner bak bygget mellom A og B og videre ned langs bygget ved B. Styret besluttet å forebygge eventuelle nye vannmengder mot bygget, ved å felle inn øverste del i 2 rør for å føre vannet ned i kummene.

Gulv i søppelrom

Styret har fått rehabilitert gulvene i søppelrommene. Her flasset malingen og illeluktende flytende avfall fra søppelkasser samlet seg under malingsflak og medførte vond lukt. Gulvene er blitt slipt, påført grunning, tilført epoxymaling med antisklibelegg samt at terskler er reparert/fjernet for å enklere kjøre containere inn og ut. Vask og renhold vil bli enklere fremover da det er laget hulkil mot alle vegger.

Vegger og tak malt i mellomganger

Vegger og tak malt i mellomganger mellom garasje og inngang til blokka (A og B)

Dekkrom

Styret har startet jobben med å få på plass oppgraderte dekkrom og vil få det på plass i løpet av 2024.

Snørydding

Styret har innhentet flere tilbud og inngått avtale med Vaktmesterkompaniet om snørydding foran garasje og gjesteparkeringsplasser. Vi så dette som en nødvendighet slik at det kan være måket til enhver tid og særlig på de dager som vaktmester har fri.

Strøkasse

For å lette arbeidet med å strø oppe ved gangbroa og på gjesteparkeringen har styret kjøpt inn en egen strøkasse som står ved siden av pappcontaineren

Møte med leverandører

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

Vannlekkasjer

I 2023 har vi hatt 7 vannlekkasjer og opplevd en rekke fra avløpsrør som er i en meget dårlig forfatning. Noen avløpsrør er byttet og flere vil bli byttet i 2024.

Ny strømvtaale for lading av el-bil på gjesteparkering

Styret har overtatt strømmåleren fra Elaway på el-bil lading inngått med Styret har inngått strømvtaaleavtale med Volt for denne måleren.

Oppgarderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp

Entreprenøren Steg AS ble så og si ferdig med denne jobben tidligere enn planlagt. Det gjenstår noe arbeid som ikke kan tas før våren 2024. Dette er å få tilbake gressplen foran B i den stand det var før de startet gravingen + planering på baksiden av B. Uværet Hans er årsaken til at dette må taes på nytt.

Oppgradering bak B-bygget

Vi har oppgradert gang veien bak B-bygget med nytt gress og heller. Dette er noe som har vært ønsket lenge og vil gi området et betydelig løft. Begge disse jobbene har det vært hensiktsmessig å ta nå mens det allerede har vært arbeid her med maskiner og mannskap.

Radon

Vi har foretatt radonmåling i leiligheter på bakkeplan i B. Resultatet av målingene er mottatt og styret følger opp disse resultatene. Det er utarbeidet en plan for å øke kapasiteten på anlegget og få verdiene betydelig ned.

Norsk Brannvern

Styret kom ikke til enighet med Norsk Brannvern for en ny inspeksjonsrunde før jul. Denne inspeksjonsrunden ble derfor utsatt og vil bli gjennomført i februar 2024

Inngangspartiet i B

Styret måtte igangsette graving langs gavlvegg ved inngangen i B. Årsaken til dette var at vi har hatt vanninntrenging i grunnmur. Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg.

En del belegningsstein måtte tas opp, noe som avdekket at den gamle varmekabelen hadde defekter. Det ble derfor fjernet sten i hele området det ligger kabler. og ny kabel ble lagt.

I forbindelse med dette brøstømte styret også oppgradere selve inngangspartiet under taket siden hellene der var meget stygge. Dette fikk vi meget gode priser på, spesielt da det allerede var arbeid på plassen. Dagens heller ble fjernet, og erstattet med samme sten og skifer som inngangspartiet foran A.

Maling av veggene skulle også utføres, men måtte utsettes til våren 2024 pga mye regn og dårlig tørke.

Utbedringer på tak

Etter lekkasje i tak på leilighet ble takpappen utbedret.

Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad i 2023. Høstdugnaden ble avlyst på grunn av dårlig vær.

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

Bytte av bøker

Etter et fint innspill fra en av våre beboere, har styret fått montert opp tre bokhyller i 8 etg. (bak veggen mot vinduene) Her er dere velkommen til å forsyne dere av bøker, og fylle på med bøker av god kvalitet du ikke lenger har bruk for.

Terrassefronter

Vi har fått mange klager på at det ikke ser tiltalende ut på fremsiden av A og B av både beboere og meglere. Malingen flasser, rustne armeringsjern vises på enkelte terrasser. Styret har innhentet tilbud på puss og maling av terrassefrontene. Dette vil bli drøftet på et ekstraordinært sameiermøte til våren, der det bl.a. vil bli foreslått å bruke av oppsparte midler.

Terrasseposten

Styret har i 2023 publisert 8 stk utgaver av Terrasseposten for å sikre god kommunikasjon ut til beboere. Terrasseposten kan leses på hjemmesidene våre i tillegg at den blir distribuert i alle postkasser i sameiet.

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no

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

VIBBO

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

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



Styret

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

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført

- 2023 Nye varmekabler i inngangspartiet i B
Heller under tak i inngangspartiet i B erstattet med rød stein lik den i A
Oppgradert gangveien bak B-blokka med gress og heller
Etablert 2 nye drenerør ned til kum for å bedre drenering ned mot baksiden av bygget (mellom A og B).
Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg ved inngangspartiet i B
- 2022 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
Fornytt 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 Fornytt avtale med GET som TV-leverandør
- 2016 Rehabilitering av terrasser
- 2013 Fornytt av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen
- 2012 Spylt rør i hele bygget
Nytt dekke på tak.
Garasjen er feiet.
- 2011 Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet.
Ny tørketrommel på vaskeriet.
- 2010 Ny heis i A er ferdigstilt
Beslag på terrassekantene der det manglet





- 2009 Ny heis i B er ferdigstilt.
Fasaden på hele huset og sidevegger er malt
- 2008 Skiftet 13 boddører i trappeganger.
Montert døråpner i alle korridor dører.
Montert nytte postkasseanlegg.
Garasjen ble feiet og vasket.
Ny vaskemaskin til vaskeriet.
Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.
- 2007 Montert nødlys i alle korridorer og trappeganger
Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.
Lagt ny takpapp over deler av B-bygget
Kjøpt tredemølle til trimrommet.
- 2005 Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde
varmekabler fra før.
Montert strømsparende regulering av gangbroen.
Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.
- 2004 Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.
Fjernet fliser på gangbroen.
Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.
Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B
Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige
trappene foran A-bygget.

Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover

- 2024 Pussing og maling av fronter på terrassene
- 2024/2025 Oppgardering av vaktmesterleilighet
- 2026 Rørfornyng/bytting av soilrør
- Ubestemt Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 var til sammen kr 10 981 256,-,
Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 7 502 686,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Finanskostnader avviker negativt som skyldes hyppige renteøkninger på sameiets lån. Må sees i sammenheng med innkrevde lånekostnader som øker i takt med reteutviklingen.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 997 051,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,- til rehabilitering av fasade omfatter sliping, pussing og maling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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. 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. Lånet er nedbetalt 30.10.2037.
3. Lån til rehabilitering av underetasjen. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LSNW6-3GUO3-V86YU-4E0QE-X8HLO-EZYOL



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 844 697	9 666 608	10 818 000	11 517 000
Antenneanlegg		71 237	67 146	0	70 000
Andre inntekter	3	65 322	82 473	90 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 981 256	9 816 227	10 908 000	11 672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-676 906	-652 603	-670 000	-701 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	13	-12 771	-12 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 286	-18 509	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-242 813	-233 440	-245 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-41 449	-49 860	-80 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-1 445 477	-2 453 042	-3 125 000	-4 400 000
Forsikringer		-530 881	-497 377	-545 000	-584 000
Kommunale avgifter	9	-1 380 091	-1 142 190	-1 381 000	-1 629 000
Energi		-1 116 245	-299 814	-1 500 000	-1 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-901 034	-540 045	-692 000	-925 000
Andre driftskostnader	10	-886 733	-735 036	-682 000	-904 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 502 686	-6 884 686	-9 187 000	-10 889 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 478 570	2 931 541	1 721 000	783 000
Innbetalt andel fellesgjeld		967 978	1 645 094	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 446 548	4 576 635	1 721 000	783 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 627	33 592	0	0
Finanskostnader	12	-1 292 172	-910 985	-1 043 000	-1 392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 183 545	-877 394	-1 043 000	-1 392 000
ÅRSRESULTAT		3 263 002	3 699 241	678 000	-609 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 263 002	3 699 241		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	31 375	44 146
SUM ANLEGGSMIDLER		31 375	44 146
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 613	12 653
Kundefordringer		1 012	34 677
Forskuddsbetalte kostnader		465 984	429 726
Andre kortsiktige fordringer	14	8 902	11 228
Driftskonto OBOS-banken		700 792	1 019 973
Driftskonto OBOS-banken II		3 560	3 541
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 359	32 089
Sparekonto OBOS-banken		4 604 091	3 508 945
SUM OMLØPSMIDLER		5 824 313	5 052 831
SUM EIENDELER		5 855 689	5 096 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-15 439 922	-18 702 925
SUM EGENKAPITAL		-15 439 922	-18 702 925
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 468 349	23 102 507
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 468 349	23 102 507
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 000	40 916
Leverandørgjeld		350 262	528 600
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	55 450	55 147
Påløpte renter		122 786	6 392
Påløpte avdrag		136 150	0
Annen kortsiktig gjeld	19	68 614	66 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		827 262	697 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 855 689	5 096 977





13

Herregårdsterrassen Sameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Tom Bache-svendsen/s/ Ioana Mihaela Marginean/s/

Henning Fischer/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av





eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 555 428
Lånekostnad I (adm)	1 477 367
Lånekostnad II (adm)	853 515
Kabel-TV	593 610
Internett	276 078
Diverse	49 812
Regulering IN lån 2 (adm)	36 744
Frysebokser	10 584
Regulering IN lån 1 (adm)	5 226
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 858 364

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-10 055
Fryseboks	-3 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 844 697

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	26 400
Brann utstyr	6 753
Regnskapskorrigeringer	211
Nettinnbetalinger	24 250
Nøkler	3 100
Skilt	4 048
Tilbakeføring	560
SUM ANDRE INNTEKTER	65 322



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-478 458
Ordinær lønn, vikarer	-1 620
Annen lønn, ikke feriepengar	-3 000
Påløpte feriepengar	-68 614
Arbeidsgiveravgift	-114 540
Pensjonskostnader innskudd	-10 674

SUM PERSONALKOSTNADER **-676 906**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 286.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 189
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 411
Selvaag	-850

SUM KONSULENTHONORAR **-41 449**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-207 641
Drift/vedlikehold VVS	-335 794
Drift/vedlikehold elektro	-97 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-496 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-208 119
Drift/vedlikehold brannsikring	124 587
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 432
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 759
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 000
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 445 477**



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

Vann- og avløpsavgift	-1 064 641
Renovasjonsavgift	-315 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 380 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 804
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 841
Verktøy og redskaper	-21 353
Driftsmateriell	-53 926
Lyspærer og sikringer	-9 565
Vaktmestertjenester	-200 648
Vakthold	-155 925
Renhold ved firmaer	-267 258
Snørydding	-4 036
Andre fremmede tjenester	-40 985
Data/programmer	-829
Trykksaker	-3 894
Andre kontorkostnader	-7 801
Telefon/bredbånd	-10 547
Telefon, annet	-249
Porto	-3 495
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 671
Bank- og kortgebyr	-4 313
Velferdskostnader	-1 085
Konstaterte tap	-510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-886 733

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 370
SUM FINANSINNTEKTER	108 627

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-244 075
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-336 769
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-711 306
OBOS-banken	0
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-1 292 172



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

Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-26 040	
Avskrevet i år	-8 928	
		27 531
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-19 214	
Avskrevet i år	-3 843	
		3 843
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	-16 812	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **31 375**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-12 771****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 472
Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte	1 430

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **8 902****NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-32 970 000
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	16 562 100
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	967 978

SUM ANNEN EGENKAPITAL **-15 439 922**

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



**NOTE: 16****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.

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	1 409 841	
Nedbetalt i år	248 709	
		-5 506 450

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 268 680	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	819 919	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 238 518	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	330 880	
		-3 342 003

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Økning 2021	-7 320 000	
Nedbetalt tidligere	659 846	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	4 904 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	178 953	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	637 098	
		-11 619 896

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 468 349**

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

Forskuddstrekk	-32 359
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 091
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 450

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 614
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 614

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.

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.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 5343 Selskapsnavn: Herregårdsterrassen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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