



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 073 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LJAN TERRASSE
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 787 515	2 489 039
Sum inntekter		2 787 515	2 489 039
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 646 427	2 287 889
Sum kostnader		1 714 887	2 356 349
Driftsresultat		1 072 628	132 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 380	21 957
Sum finansinntekter		48 380	21 957
Annen finanskostnad		609 581	370 723
Sum finanskostnader		609 581	370 723
Netto finans		-561 201	-348 766
Resultat før skattekostnad		511 427	-216 076
Årsresultat		511 427	-216 076
Totalresultat		511 427	-216 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		511 427	-216 076
Sum overføringer og disponeringer		511 427	-216 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 725 766	2 725 766
Sum varige driftsmidler		2 725 766	2 725 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 725 766	2 725 766
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 035
Andre fordringer		148 982	135 377
Sum fordringer		148 982	147 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 102 791	1 677 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 102 791	1 677 205
Sum omløpsmidler		2 251 773	1 824 618
SUM EIENDELER		4 977 539	4 550 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 967 282	8 478 709
Sum opptjent egenkapital		-7 967 282	-8 478 709
Sum egenkapital		-7 866 482	-8 377 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 229 481	11 501 096
Øvrig langsiktig gjeld		1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		12 496 931	12 768 546
Sum langsiktig gjeld		12 496 931	12 768 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 555	2 836
Leverandørgjeld		249 669	130 257
Annen kortsiktig gjeld		37 866	26 654
Sum kortsiktig gjeld		347 090	159 747
Sum gjeld		12 844 021	12 928 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 977 539	4 550 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398419

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 073 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LJAN TERRASSE
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 787 515	2 489 039
Sum inntekter		2 787 515	2 489 039
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 646 427	2 287 889
Sum kostnader		1 714 887	2 356 349
Driftsresultat		1 072 628	132 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 380	21 957
Sum finansinntekter		48 380	21 957
Annen finanskostnad		609 581	370 723
Sum finanskostnader		609 581	370 723
Netto finans		-561 201	-348 766
Resultat før skattekostnad		511 427	-216 076
Årsresultat		511 427	-216 076
Totalresultat		511 427	-216 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		511 427	-216 076
Sum overføringer og disponeringer		511 427	-216 076



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 725 766	2 725 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 725 766	2 725 766
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		148 982	135 377
Sum fordringer		148 982	147 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 102 791	1 677 205
Sum omløpsmidler		2 251 773	1 824 618
SUM EIENDELER		4 977 539	4 550 384
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 967 282	8 478 709
Sum opptjent egenkapital	-7 967 282	-8 478 709
Sum egenkapital	-7 866 482	-8 377 909
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 229 481	11 501 096
Øvrig langsiktig gjeld	1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld	12 496 931	12 768 546
Sum langsiktig gjeld	12 496 931	12 768 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 555	2 836
Leverandørgjeld	249 669	130 257
Annen kortsiktig gjeld	37 866	26 654
Sum kortsiktig gjeld	347 090	159 747
Sum gjeld	12 844 021	12 928 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 977 539	4 550 384



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 5843
Ljan Terrasse AS



Velkommen til generalforsamling i Ljan Terrasse AS

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 generalforsamlingen:

25. april 2024 kl. 18:00, Styrerrommet, Ljan Terrasse 1.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Vedtektsendringer: ansvar ved utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden
8. Igangsettelse av bergvarmeprosjektet
9. Innføring av avgift for vedlikehold på fellesutgiftene - som kan refunderes etter innsats
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ljan Terrasse AS



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.

Forslag til vedtak
Velges på møtet.

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
Velges på møtet.



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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.



Sak 7

Vedtektsendringer: ansvar ved utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Skifte følgende tekst under § 4-1 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt:

Fra:

[...] Jfr Borettslagslova §§ 5-11 og 5-12"

Til:

[...] Jfr Borettslagslova §§ 5-11 og 5-12, med unntak "utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden" direkte tilknyttet en boenhet, som er andelseierens vedlikeholdsansvar.

Ved bruk av borettslagets forsikring relatert vinduer og ytterdører i en boenhet, vil andelseier stå ansvarlig for betaling av egenandelen.

Forslag til vedtak

Godkjenne vedtektsendringer

Sak 8

Igangsettelse av bergvarmeprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende og foregående styre har jobbet med evaluering av tilbud om bergvarmeløsning til borettslaget. Prisestimer er mellom 2.95 og 3.2 M nok.

Styret ønsker godkjenning fra generalforsamlingen om å igangsette prosjektet basert på ett av disse tilbudene.

Videre, styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån opptil 3.2 M nok for å finansiere prosjektet.

Forslag til vedtak

Godkjenne igangsettelse av prosjekt og opptak av lån

Vedlegg

2. tilbud_aparo.pdf

3. Pristilbud på varmepumpeløsning rev jan 24.pdf



Sak 9

Innføring av avgift for vedlikehold på fellesutgiftene - som kan refunderes etter innsats

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har behov for økt vedlikehold i borettslaget i tiden fremover. For å øke oppmøte/deltakelse på dugnad, så innfører vi kr. 100 kr. ekstra på felleskostnadene pr. beboer pr. måned.

Forslag til vedtak

Innføre kr. 100 kr. ekstra på felleskostnadene pr. beboer pr. måned - som evt. refunderes ved oppmøte på dugnad.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigurd Eide
- Velges på møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Rogstad
- Ivan Olafsson Briem
- Odd Kleven

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møtet
- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigurd Eide	Ljan Terrasse 6
Styremedlem	Ivan Olafsson Briem	Ljan Terrasse 5
Styremedlem	Odd Kleven	Ljan Terrasse 8
Styremedlem	Bente Rogstad	Ljan Terrasse 3

Valgkomiteen

Arne Hensten	Ljan Terrasse 4
Anne Margrethe Oustorp	Ljan Terrasse 4

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ljan Terrasse AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Ljan Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932073013, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

194 140

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ljan Terrasse AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor vi har behandlet innkomne saker fra beboerne, jobbet videre med saker fra det tidligere styret, samt påbegynt noen nye.

Bergvarmeprosjektet har blitt videreført, og vi har vurdert tilbud etter befaring og presentasjon fra 2 forskjellige entreprenører (Dråpe og Aparo). En ny ordning hos Enova gjorde det mulig for oss å søke om støtte på opptil 30% av estimerte kostnader, så vi sendte inn søknad 22. mars og venter nå spent på svar. Prosjektet er uansett anslått til å være selvfinansierende over tid, og vil ikke føre til økt husleie for beboerne. Fellesgjelden vil øke, men bli betalt ned av besparelser i energiforbruk. Tilbudene vi har vurdert ligger på anslagsvis 3.0-3.2M kr. Estimert oppstart vil være vår/sommer 2024 med ferdigstilling før vinteren.

Vi vurderer også tilbud fra flere entreprenører vedr fornying av søppelhåndteringen i borettslaget, da nåværende avtale med Facilitec er veldig dyr og det er problemer med ordningen. Foreslått løsning er felles søppelcontainere ved toppen av trappen mellom bygningene, med noe omrokking av biloppstillingsplasser.

Avtalen for vaktmestertjenestene vil i denne sammenheng også bli gjennomgått.

Andre prosjekter som har blitt informert om tidligere:

- Elbilladere: ferdigstilling av arbeid
- Elbilladere: etterbetaling for strømforbruk gjennom 2022-23, samt A-kontoordning for 2024.
- Balkongreklamasjon
- Bygget trapp mellom bygg
- Oversikt og betaling for parseller og ekstra p-plasser
- Arbeid med reparasjon av 'skolestien' etter uværet Hans.

I tillegg har det vært endringer i Telia avtalen (TV og bredbånd), med besparelse på rundt 50k kr og ny kostnadsfordeling (fra eierandel til å fordeles likt per boenhet).

Det blir dugnad våren 2024 med en del arbeid som skal gjennomføres. For å øke oppmøte/deltakelse, så kan vi innføre 100 kr ekstra på felleskostnadene per måned, som kan bli refundert mot slutten av året for de som deltar på én eller annen måte på dugnad eller med vedlikehold/stell i borettslaget gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1 904 683,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr. 200 000,- normale vedlikeholdskostnader.

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 Ljan Terrasse AS.

Lån

Ljan Terrasse AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ljan Terrasse AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ljan Terrasse AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 726FC-FYA8L-SNHFT-EKEG-C6WP3-NEXDG



AS LJAN TERRASSE
ORG.NR. 932 073 013, KUNDENR. 5843

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 763 680	2 475 539	2 772 000	3 008 000
Andre inntekter	3	23 835	13 500	12 000	13 800
SUM DRIFTSINNEKTER		2 787 515	2 489 039	2 784 000	3 021 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 631	-9 456	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 383	-96 508	-102 000	-100 600
Konsulenthonorar	7	-3 807	-100 896	-5 000	-5 000
Kontingenter		-11 900	-11 650	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-53 670	-605 116	-161 000	-200 000
Forsikringer		-69 559	-63 069	0	-77 000
Kommunale avgifter	9	-198 651	-169 250	-199 500	-225 500
Energi/fyring	10	-653 340	-717 804	-860 000	-775 000
TV- anlegg/bredbånd		-239 650	-223 429	-238 100	-203 040
Andre driftskostnader	11	-307 837	-290 711	-308 000	-304 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 714 887	-2 356 349	-1 967 060	-1 982 700
DRIFTSRESULTAT		1 072 628	132 690	816 940	630 190
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 380	21 957	0	0
Finanskostnader	13	-609 581	-370 723	-540 000	-699 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-561 201	-348 766	-540 000	-699 000
ÅRSRESULTAT		511 427	-216 076	276 940	340 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		511 427	0		

AS LJAN TERRASSE
ORG.NR. 932 073 013, KUNDENR. 5843



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 453 190	2 453 190
Tomt		272 577	272 577
SUM ANLEGGSMIDLER		2 725 766	2 725 766
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 573	7 885
Kundefordringer		0	12 035
Forskuddsbetalte kostnader		129 409	127 492
Driftskonto OBOS-banken		634 005	47 368
Sparekonto OBOS-banken		1 468 785	1 629 837
SUM OMLØPSMIDLER		2 251 773	1 824 618
SUM EIENDELER		4 977 539	4 550 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Udekket tap	16	-7 967 282	-8 478 709
SUM EGENKAPITAL		-7 866 482	-8 377 909
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 229 481	11 501 096
Annen langsiktig gjeld	18	1 267 450	1 267 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 496 931	12 768 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 866	26 654
Leverandørgjeld		249 669	130 257
Påløpte renter		59 555	2 836
SUM KORTSIKTIG GJELD		347 090	159 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 977 539	4 550 384
Pantstillelse	19	13 525 100	13 525 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i AS Ljan Terrasse



Sigurd Eide

Ivan Olafsson Briem

Odd Kleven

Bente Rogstad

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 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 221 776
Brensel	380 160
Garasjeleie	96 000
Parkeringsleie	48 000
Ekstra kjellerbod	17 400
Eiendomsskatt	344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 763 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	13 800
Korrigeringer	35
Skadeutlegg (refusjon for egenandel forsikring)	10 000



etter vannskade
vinter 2023)

SUM ANDRE INNTEKTER	23 835
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 631.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 807
------------------------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 807
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 820
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 154
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 124
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-572
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 670
---------------------------------	----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-350
---------------	------

Vann- og avløpsavgift	-97 358
-----------------------	---------

Feieavgift	-1 148
------------	--------

Renovasjonsavgift	-99 795
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 651
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-189 051
------------------	----------



Olje/Biomasse	-464 289
SUM ENERGI / FYRING	-653 340

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 258
Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-10 782
Vaktmestertjenester	-274 904
Snørydding	-13 066
Andre fremmede tjenester	-614
Trykksaker	-487
Andre kontorkostnader	-122
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-2 884
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 837

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	641
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 692
SUM FINANSINTEKTER	48 380

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-460 037
SUM FINANSKOSTNADER	-609 581

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 453 190
SUM BYGNINGER	2 453 190

Gnr.194/bnr.140

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 800

fordelt på 144 aksjer à kr 700.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Selskapet har 36 aksjonærer, ingen aksjonær eier mer enn 5 % av aksjene.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 154 904	
Nedbetalt i år	120 257	
		-2 724 839

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	-2 156 000	
Nedbetalt i år	151 358	
		-8 504 642

		-11 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		481

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-9 000
Andre innskudd	-1 258 450

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 267 450
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 229 481
TOTALT	11 229 481

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 453 190
Tomt	272 577
TOTALT	2 725 766



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87258196. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ny trapp mellom byggene	
2022 - 2022	Etablering av el-billadeanlegg	Etablering av el-billadeanlegg og forsterkning av el-tavler for lading av el-bil via fellesanlegg fra garasjene
2021 - 2021	Vedlikehold og asfaltering av innkjørsel	
2018 - 2019	Utbedring av vanninntrengning	
2018 - 2019	Nye balkonger	
2017	Nytt callinganlegg	
2017	Nye inngangsdører	
2014	Nye el-tavler / hovedsikringsskap	
2013	Drenering bak husrekke 2	
2013	Oppussing av festlokalet	
2010	Rekkverk	



Aparo Energi

Kontrakt

Bergvarmepumpe for leveranse og installasjon i boligblokker i Ljan Terrasse 1-8, 1169 Oslo

Avtalen er inngått mellom: **AS Ljan Terrasse**

og **Aparo Energi AS**

Avtalen inneholder følgende:

	Alle rubrikker skal være krysset av.	Ja	Nei
Punkt 1	Samlet pris og prisbestemmelser	x	
Punkt 2	Gjennomføringsprosedyre	x	
Punkt 3	Generelle vilkår	x	
Vedlegg 1	Serviceavtale	x	
Vedlegg 2	Referanser	x	
Vedlegg 3	Energiberegning	x	


TOTALLØSNINGER

Aparo Energi AS ble etablert i 2008. Vi har spesialisert oss på bergvarmesystemer, og er i dag en betydelig aktør på dette området i Norge. Vi leverer alle typer varmepumper over hele Østlandsområdet, og har medarbeidere med høy kompetanse og erfaring fra bransjen. Aparo har levert og montert over 500 bergvarmeanlegg.

VVS

Vi har egne rørleggere som har spesialisert seg på montering av varmepumpesystemer. I vår leveranse inngår opplæring og kvalitetssikring av anlegget før det overleveres.

Industriveien 53,
2212 Kongsvinger

 NOVAP
GODKJENT
FORHANDLER

Telefon: 92882744
post@aparoenergi.no

www.aparoenergi.no

Bankkontonr: 1822.32.37831
Org. nr: 993 167 800

tilbud_aparo.pdf

Side 1 av side 4



Aparo Energi

1. Samlet pris og prisbestemmelser.

1. Varmepumpe	2 x Nibe F1345–60 kw, 400V, med 2 x spiralbereder SPB 500, 750 liter akkumulatortank, vannbehandlings-system Komplett leveranse	Kr. 840 000
	Montering og materiell	Kr. 280 000
2. Elektrikerarbeid	Kabling, innkobling av pumpe. Anlegget kobles til med trafo 230/400V	Kr. 180 000
3. Boring av energibrønner	8 energibrønner a 290 meter, samlestokk for sammen- kobling, inklusive inngraving og container for boreslam.	Kr. 1 250 000
Sum		Kr. 2 550 000
Mva		Kr. 637 500
Pris, inkl. mva.		Kr. 3 187 500

Beregnet støtte fra Enova:

Søknad om støtte må godkjennes av Enova før det inngås avtale om levering.

1.1: 2 x Nibe F 1345-60 kw, 400V

Type pumpe er valgt basert på opplysninger gitt av kunden på energiforbruk til oppvarming. Montering og nødvendig nytt materiell inn til varmesystem i teknisk rom.

1.2. Elektrikerarbeid.


Kabling og montering av varmpumper, tilkoblet med trafo 230/400 V

1.3. Boring av energibrønner

Boring av 8 stk. energibrønner a 290 meter. Tilkobling til samlekkum og graving og legging av rør inn, og tilkobling til varmpumpe. Foringsrør på 8 x 12 meter er inkludert og rør ut over dette faktureres med kr. 1 250,- inkl. mva pr. meter. Dersom antall meter med foringsrør blir mindre, reduseres beløpet tilsvarende.

Gjenmontering av gjerder, tilbake-setting av planter/trær, kantstein etc., finplanering, tilsåing av plen og asfaltering/topp-dekke er ikke inkludert i tilbudet.

Industriveien 53,
2212 Kongsvinger

 **NOVA** GODKJENT
FORHANDLER

Telefon: 92882744
post@aparoenergi.no

www.aparoenergi.no

Bankkontonr: 1822.32.37831
Org. nr: 993 167 800

tilbud_aparo.pdf

Side 2 av side 4



Aparo Energi

2. Gjennomføringsprosedyre.

- Boring av energibrønner
- Levering av varmpumper.
- Varmepumper monteres, det strekkes rør og tilkobles.
- Elektrisk tilkobling.
- Gjennomgang, testing og igangsetting av anlegget.
- Opplæring av kunden siste monteringsdag.

Erfaringsmessig blir anlegget ferdig og igangsatt i løpet av 8-10 dager.

1. Generelle vilkår.

1.1 Betalingsvilkår.

A konto fakturering foretas ved levering av varmpumpen og boring av energibrønner, og forventes betalt før arbeidet slutføres. Slutt faktura blir fakturert med 10 dagers forfall etter slutføring av prosjektet. Etter forfall beregnes 9,25 % rente pr. år.

Tilleggsarbeider blir fakturert på timebasis a kr. 790.- eks. mva. per time og kun etter avtale med kunden.

Ferdigstillelsesrapport som vedlegges søknad til Enova vil foreligge når slutt faktura er betalt. Inntil varen er betalt i sin helhet har selger salgspant i leverte varer iht. panteloven § 3-14 til 3-22.

1.2 Mislighold fra Leverandørens side.

Ytelsen fra Leverandøren skal være i samsvar med de kravene til spesifikasjoner og ytelser som er framlagt i forbindelse med denne avtalen, og som Leverandøren har godkjent som bindende for seg.

Kunden er forpliktet til å undersøke kvaliteten av den leverte ytelsen etter vanlige kjøpsrettslige regler. Dersom Kunden ønsker å påberope seg mangler ved leveransen, skal han gi melding om dette til Leverandøren uten ugrunnet opphold.

1.3 Mislighold fra Kundens side.


Leverandøren kan forlange betaling for tapt arbeidstid, tilsvarende det vederlaget som er avtalt i kontrakt, dersom forsinket levering skyldes at Kunden ikke har gjort klar for montering som Kunden bærer ansvar for.

1.4 Garantivilkår.

I henhold til Norsk kjøpslov.

Feil på innstillinger av bergvarmeanlegget, utført av Kunden, er ikke omfattet av garantivilkårene. Aparo Energi vil fakturere Kunden for medgått tid ved oppmøte hos kunden. Telefonhjelp ved en slik henvendelse er kostnadsfri for Kunder med serviceavtale.

Industriveien 53,
2212 Kongsvinger

 NOVAP
GODKJENT
FORHANDLER

Telefon: 92882744
post@aparoenergi.no

www.aparoenergi.no

Bankkontonr: 1822.32.37831
Org. nr: 993 167 800

tilbud_aparo.pdf

Side 3 av side 4



Aparo Energi

2. Serviceavtale.

For å sikre leveransen for begge parter og opprettholde 5 års reklamasjonsrett, må anlegget serves minimum hvert annet år. Aparo Energi AS tilbyr en serviceavtale med service hvert eller hvert annet år.

3. Referanser.


Se eget vedlegg eller www.aparoenergi.no

Kontraktstilbudet gjelder i 30 dager fra Leverandørens side.
Denne avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer og hver av partene beholder 1 eksemplar.

Tilbudsdato: 19. mars, 2024

Kontrakten iverksettes, dato.....

.....
Arve Saghaug
Aparo Energi AS

Industriveien 53,
2212 Kongsvinger
 **NOVA** GODKJENT
FORHANDLER

Vedlegg

Telefon: 92882744
post@aparoenergi.no

www.aparoenergi.no

Bankkontonr: 1822.32.37831
Org. nr: 993 167 800

tilbud_aparo.pdf

Side 4 av side 4



dråpe

As Ljan Terrasse
Ljan Terrasse

1169

Oslo

Dato: 12.01.2024

Pristilbud konvertering til varmepumpe og energibrønner

Vi takker for forespørsel og har gleden av å tilby følgende:

Alternativ	Pris eks. mva.	Pris inkl. mva.
Varmepumpe med energibrønner	2 362 100	2 952 625

- Pristilbudet er å anse som en komplett løsning der Dråpe Entreprenør tar total ansvar for prosjektering, søknader, prosjektgjennomføring, prosjektledelse og funksjon.
- Avtalens priser blir regulert etter SSB Byggekostnadsindeks for rørleggerarbeid i kontor og forretningsbygg med basis i måned før dato på avtale.
- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dagens dato.
- Oppdraget vil bli a konto fakturert fortløpende etter tilført materiell og arbeider.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Halvor Langkaas

Dråpe Entreprenør as
Halvor Langkaas

Dråpe Entreprenør as

Vedlegg 3

varmeanlegg | biofyring | bergvarme | drift & service

24 av 39

Pristilbud på varmepumpeløsning rev jan 24.pdf

post@draape.no - Eikenga 25, 0579 Oslo - Org. nr 920 044 352- tlf. 23 38 30 08



dråpe

Innhold	
Dagens situasjon.....	3
Teknisk tilstand.....	3
Energiforbruk til varme og varmtvann.....	3
Beskrivelse av tilbudt løsning med varmepumpe og energibrønner.....	5
Generelt	5
Varmepumper	5
Varmt tappevann.....	6
Energibrønner.....	7
24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget.	8
Energiforbruk, økonomi og besparelse	9
Støtte fra ENOVA	9
Verdier for økonomisk vurdering.....	9
Økonomi år 1.....	9
Økonomi år 20 akkumulert	10
Økonomi år 20 graf.....	11
Besparelse / tilbakebetalingstid.....	11
Gjennomføring – fremdrift - byggetid.....	12
Dråpe Entreprenør AS	12
Gjennomføring.....	12
Fremdrift / byggetid	12
Forutsetninger	13
Driftsavtale 24 Pluss	14
Vedlegg.....	14

dråpe

Dagens situasjon

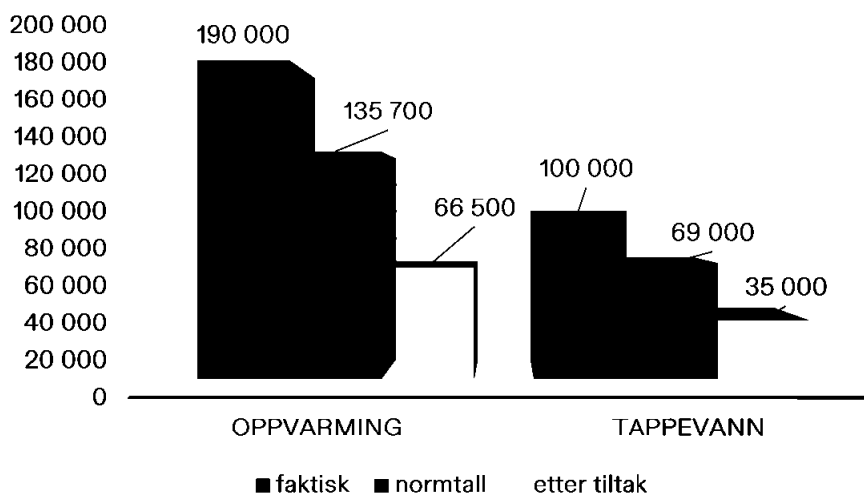
Teknisk tilstand

- Oppvarmet areal er ca. 2.300m² fordelt på 36 boenheter i to blokker. Antatt ca. 70 beboere.
- Teknisk rom er plassert i nr. 3, herfra distribueres det varme og varmt vann til leiligheter i nr. 1-3-5 og via nærvarmerør over til 2-4-6-8.
- Varme produseres av en eldre, godt fungerende, oljefyr konvertert til bio olje med tilhørende innvendige oljetanker.
- Varmtvannstanker er godt over teknisk levetid og er modne for utskifting.
- Det ble på befaring opplyst at nærvarmenett som går over til bygget 2-8 er oppgradert i nyere tid.
- På befaring ble det avdekket at varmekurve (hvor varmt radiatorvannet skal være i forhold til ute temperatur) var unormalt høy, den stod på 75 grader ved – 20 grader ute temperatur. Varmekurve ble justert ned til 65 grader ved – 20 grader ute temperatur for å avklare om dette er tilstrekkelig for å ha det varmt nok.

Energiforbruk til varme og varmtvann

- Energiforbruk er opplyst fra kunde. Energiforbruk til oppvarming 190.000 KWh / år og et energiforbruk til varmt tappevann på 100.000 KWh / år

Energiforbruk mot normtall



dråpe

Klima: Sør-Norge, kyst	Boligblokk					
	Eldre		1987		1997	
	kWh/m ²	W/m ²	kWh/m ²	W/m ²	kWh/m ²	W/m ²
1. Oppvarming	41	36	23	27	13	22
2. Ventilasjon	36	13	41	16	19	7
3. Varmtvann	30	8	30	8	30	8
4. Vifter & pumper	6	1	9	1	7	1
5. Belysning	24	5	24	5	17	4
6. Diverse	27	6	27	6	27	6
7. Kjøling	0	0	0	0	0	0
Total	164		154		113	

Oppvarmet areal er definert som bruttoareal (BRA) etter NS 3940 for de deler av bygningen som er varmet opp til 15 °C eller mer. Bruttoareal beregnes fra ytterveggenes utside. Grensen er satt til 15 °C for å få samme definisjon som benyttet i Bygningsnettverkets energistatistikk.

- Som underlag for normtall har vi inkludert oppvarming og ½ ventilasjon da det er mekanisk avtrekk uten gjenvinning og et oppvarmet areal på 2.300 m².
- Energiforbruket til varme ligger ca. 40 % over det verdiene i Enøk normtall for boligblokk av denne alder skulle tilsi. Det er ikke unormalt at det kan ligge noe over, men dette er et stort avvik som ligger over det som er normalt for sammenlignbare bygg.
- Energiforbruk til varmtvann ligger over i forhold til areal, men er innenfor normalen dersom det er ca. 70 beboere totalt.
- Noe av årsaken til det høye forbruket til oppvarming kan være at anlegget er kjørt med for høy fyringskurve. Ved befaring stod denne på 75 grader radiator temperatur ved – 20 grader ute, dette ble korrigert til en kurve som gir ca. 65 grader radiator temperatur ved – 20 grader ute. For hver 3 grader økning på radiatorvannet stiger romtemperaturen med ca. 1 grad og dette tilsvarer igjen ca. 5 % øket energiforbruk til oppvarming. Med bakgrunn i dette er det grunn til å anta at historisk energiforbruk til oppvarming kan være 10-15 % høyere enn nødvendig.

dråpe

Beskrivelse av tilbudt løsning med varmepumpe og energibrønner

Generelt

- Varmepumper og brønnpark dimensjoneres for å dekke ca. 96 % av energibehovet til oppvarming og varmt tappevann.
- Dette anlegget er beregnet med 1 stk. varmepumpe Thermia Mega XL-88 KW.
- Det installeres 1 stk. ny elektrokjele som er stor nok til å dekke både spisslast (hjelp varmepumpen på de kaldeste dagene) og som backup om varmepumpen skulle stoppe.
- Vi har vurdert å beholde eksisterende oljefyr som automatisk backup og installere en mindre elektrokjele. Konklusjonen er at det ikke blir stor prisforskjell med en elektrokjele som er stor nok til full backup da det ellers må installeres automatikk for å veksle over til oljefyr ved behov. Løsningen med en større elektrokjele er bedre rent teknisk. Kapasitet på elektrisk inntak er vurdert til å være stor nok. Det er hovedsikring på 400 A, men på kartet til Elvia er det satt en maks grense på 350 A, dette er også stort nok. Det installeres automatikk som trinner ned elektrokjele automatisk dersom man nærmer seg overbelastning av hovedsikring. Eksisterende oljefyr og tanker blir stående som før.
- Varmepumper og varmtvannstanker plasseres i eksisterende rom for fyrkjele / varmtvannstanker.
- Ca. 65 % av totalt energibehov til oppvarming og varmtvann hentes som «gratis» energi fra energibrønner.
- Eksisterende distribusjonssystem (nærvarmerør og radiatoranlegg) beholdes slik det er i dag.

Varmepumper

Inverterstyring

- Varmepumpen er inverterstyrt (trinnløst regulerbar) fra 22 KW opptil full effekt, dette gjør at kompressor alltid arbeider så nære optimalt turtall som mulig noe som sikrer optimal energibesparelse.

Styring av kompressor / levert temperatur.

- Disse varmepumpene har en fordel da selve kompressoren også styres av hjernen til varmepumpen, det betyr at den aldri beveger seg utenfor grenseverdier som kan gå utover levetiden, men også får lov til å ligge veldig nære grensen. Det gjør at disse varmepumpene kan levere ca. 5 grader høyere temperatur enn alternative merker (takler returtemperatur på 60 grader) samtidig som de opprettholder lang levetid.

Hetgassveksler

- Tilbudte varmepumper har såkalt hetgassveksler. Denne benyttes til å dekke en stor del av energibehovet til spissberedere. Det betyr at man sparer ca. 50 % av energien som går til spissbereder i forhold til varmepumper som ikke har denne funksjonen.



dråpe

Varmt tappevann

Følgende tanker er beregnet:

- 2 stk. 750 liter produksjons / akkumulatortank.
- 1 stk. 500 liter spissbereder for toppvarming.
- Alle tanker har elektrisk varme element for legionellasikring og nøddrift.

Funksjonsbeskrivelse

Det benyttes spesialtanker med store forvarmings spiraler til oppvarming av tappevann. Varmepumpen varmer opp volumet i tanken og tappevannet varmes opp når det går gjennom spiralen.

Varme elementer i spissbereder kan styres via en egen styre funksjon slik at temperatur i spissbereder kan ligge på 55 eller 60 grader i normal drift og 65 eller 70 grader ved anti legionella.

Fordelen med denne løsningen er:

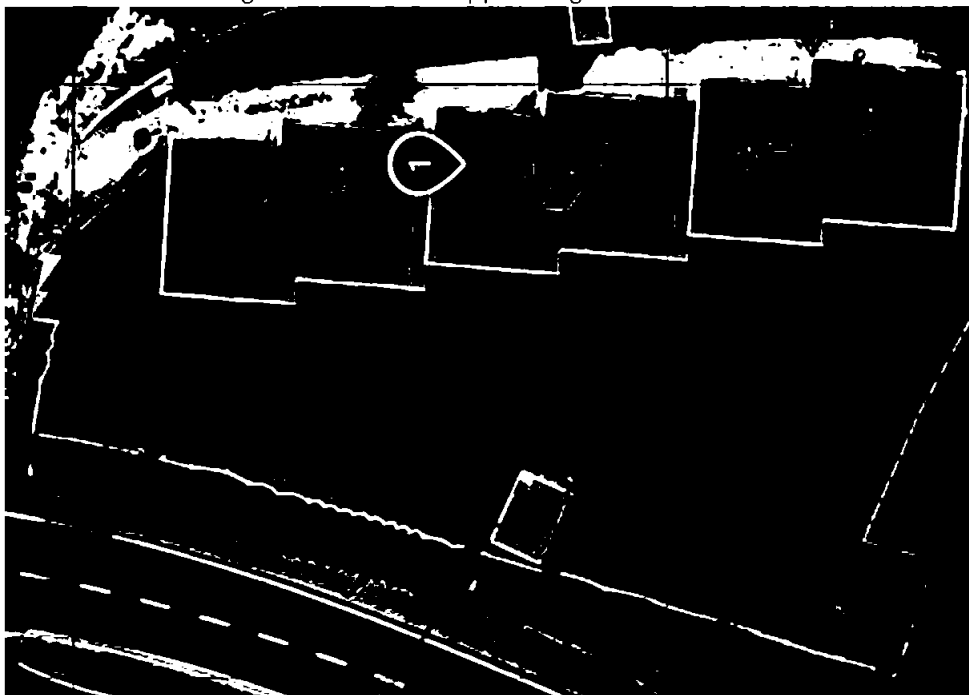
- Varmepumpe kan gå på høy effekt uten å gå i alarm når den produserer varmtvann da den ikke har noen ekstern varmeveksler eller spiral som begrenser varme avgivelse, dette er også gunstig for antall stopp / start og levetid på kompressor.
- Det er ikke behov for å øke temperatur i produksjonstanker med tanke på anti legionella da det ikke er stillestående tappevann i disse foruten om i spiralen. Dette reduserer effekt topper og reduserer elektrisk forbruk til anti legionella.
- Løsningen med styring av varme element i spissbereder gjør at man får dekket en større andel av varmtvannsforbruket via varmpumpen.
- Retur fra varmtvanns sirkulasjon kan gå tilbake til produksjonstanker istedenfor til spissbereder. Dette gjør at man får erstattet tapet i sirkulasjonsledningen via varmpumpen og ikke med direkte elektrisk, som igjen betyr at ca. 65 % av tapet dekkes av «gratis» energi.

Se vedlagt notat «energibesparelse ved alternative løsninger» for nærmere beskrivelse av prinsippet. Tallene i notatet er fra et annet anlegg, men prinsippet blir stort sett likt.

dråpe

Energibrønner

- Det er tilbudt 6 stk. energibrønner à 300 meter, totalt 1.800 meter energibrønn. Se skisse ang. foreløpig plassering.
- Tilbake setting av ute arealer til opprinnelig standard er inkludert i tilbudet.



dråpe

24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget.

- Det er tilbudt 24 Pluss SD anlegg. Vår erfaring er at dette er påkrevet på anlegg av denne størrelse om man ønsker å sikre optimal besparelse og driftssikkerhet over tid. Dette er kunnskap vi har tilegnet oss gjennom flere år med overvåking / drift av tilsvarende anlegg (vi drifter pr. i dag over 60 varmeanlegg via 24 Pluss)
- 24 Pluss er et produkt bygd på Siemens PLS. Systemet er spesialtilpasset for overvåking og drift av varmeanlegg i borettslag / næringsbygg og benyttes til overordnet styring av varmeanlegget. I tillegg gir det en god kontroll med energiforbruk via et særdeles brukervennlig grensesnitt.
- Løsningen muliggjør en driftsavtale der Dråpe Entreprenør kan ta på seg hele driften av varmeanlegget inkl. 24 timers bemannet drifts sentral. *Se vedlegg for mer detaljer.*

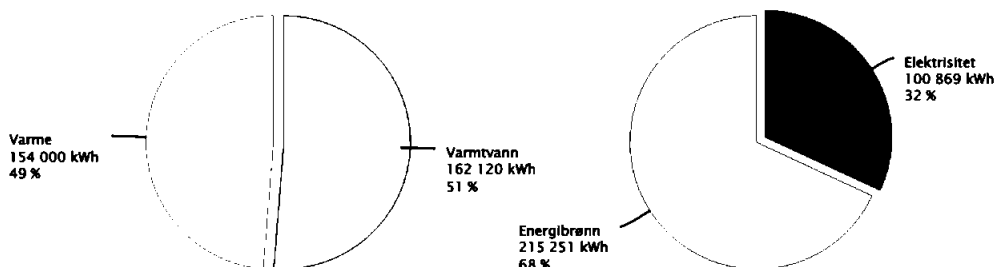
Følgende energimålere er inkludert i tilbudet.

- Tilført energi til varmepumper og elektrokjel.
- Tilført energi til varmtvannstanker
- Avgitt energi fra varmepumpe til varmeanlegg.
- Avgitt energi fra varmepumpe til varmtvann
- Dette muliggjør kontinuerlig overvåking av virkningsgrad på varmepumper og total energi til varme og varmtvann. Av erfaring vet vi at slik overvåking raskt betaler seg inn med tanke på å avdekke eventuelle drifts problemer så fort de oppstår og ikke når man får neste strøm regning. I tillegg gir det en unik mulighet for fintuning av anlegget.

Besparelser		
Besparelse	215 251 kWh	68 %
SCOP Varmepumpe	3.13	
SCOP System	2.55	

Leveret		
Totalt levert	316 120 kWh	100 %
Varme	154 000 kWh	49 %
Varmtvann	162 120 kWh	51 %

Kilde		
Totalt produsert	316 120 kWh	100 %
Elektrisitet	100 869 kWh	32 %
Energibrønn	215 251 kWh	68 %



dråpe

Energiforbruk, økonomi og besparelse

Støtte fra ENOVA

Dette prosjektet kan få støtte på NOK 264.000,- fra ENOVA, dette er en sak mellom Ljan Terrasse og Enova, men Dråpe Entreprenør bistår gjerne med søknaden.

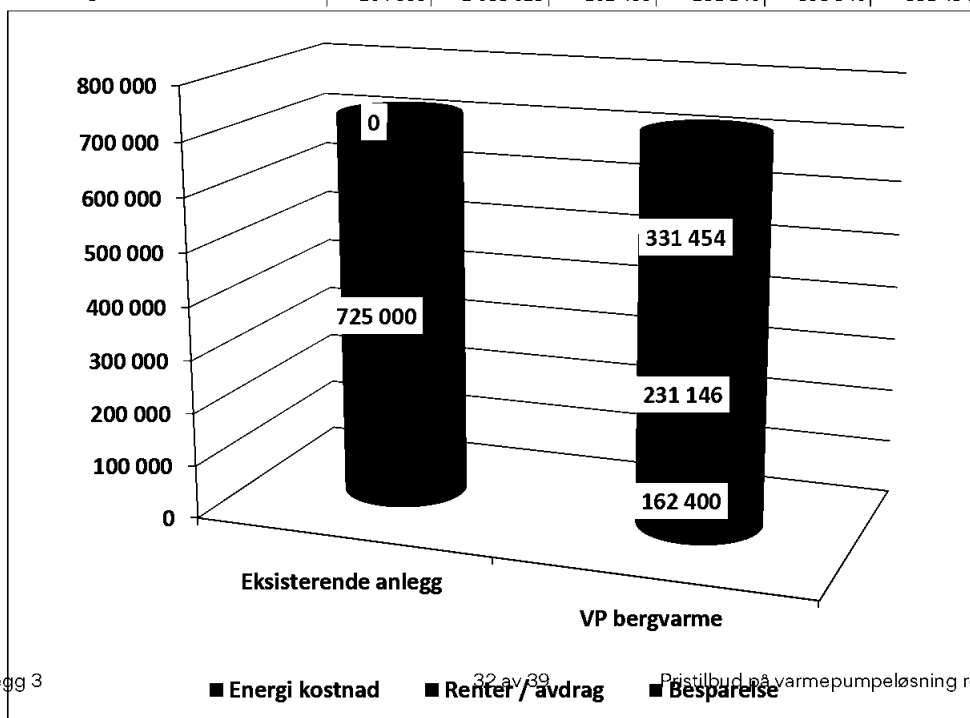
Verdier for økonomisk vurdering

Følgende verdier er benyttet i etterfølgende økonomiske beregninger.

Rente	6 %
Lån antall år	20
Årlig energiprisøkning	3 %
Virkningsgrad oljefyr	80 %
Pris bio olje pr. liter	21,5
Pris elektrisk energi øre / Kwh	160
Historisk forbruk fyringsolje liter pr. år	30 000
Historisk forbruk elektrisk energi KWh pr. år	50 000
Investering	2 952 625
Støtte fra Enova	264 000
Netto investering	2 688 625
Historisk årlig forbruk KWh	290 000

Økonomi år 1

Energikilde	Investering	Støtte	Netto investering	Energi kostnad	Renter / avdrag	Total kost	Besparelse	øre /KWh
År 1								
Eksisterende anlegg	0	0	0	725 000	0	725 000	0	250
VP bergvarme	2 952 625	264 000	2 688 625	162 400	231 146	393 546	331 454	56



Vedlegg 3

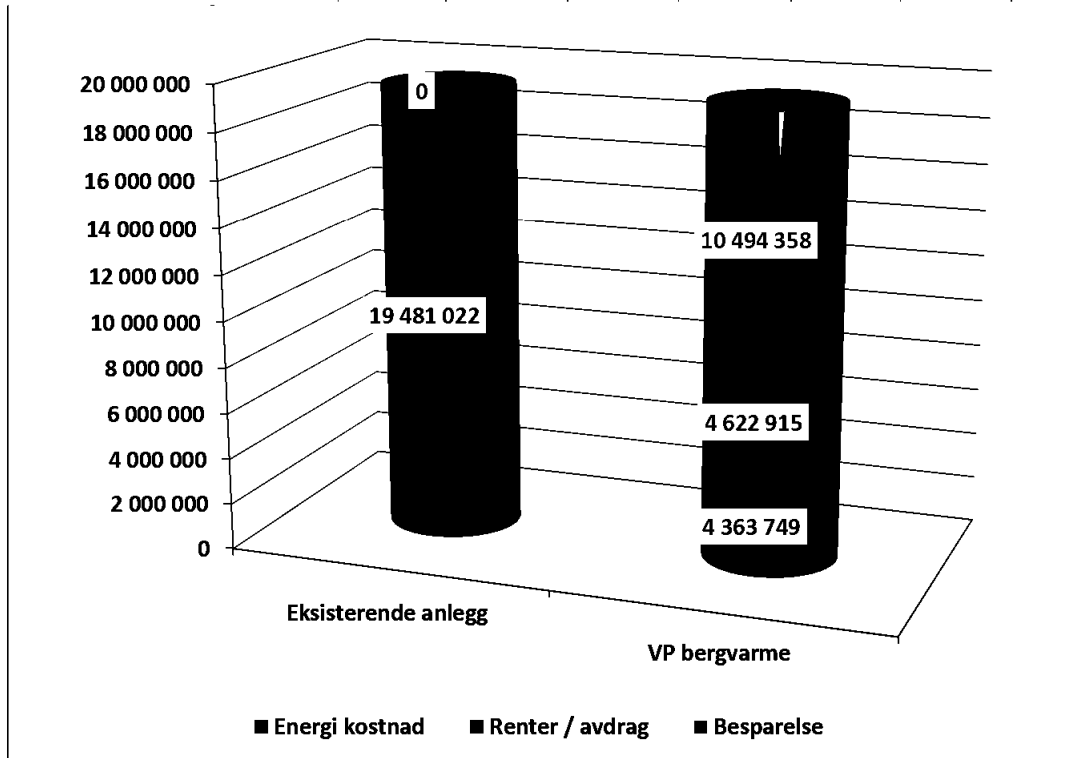
32 av 39 Pristilbud på varmepumpeløsning rev jan 24.pdf



dråpe

Økonomi år 20 akkumulert

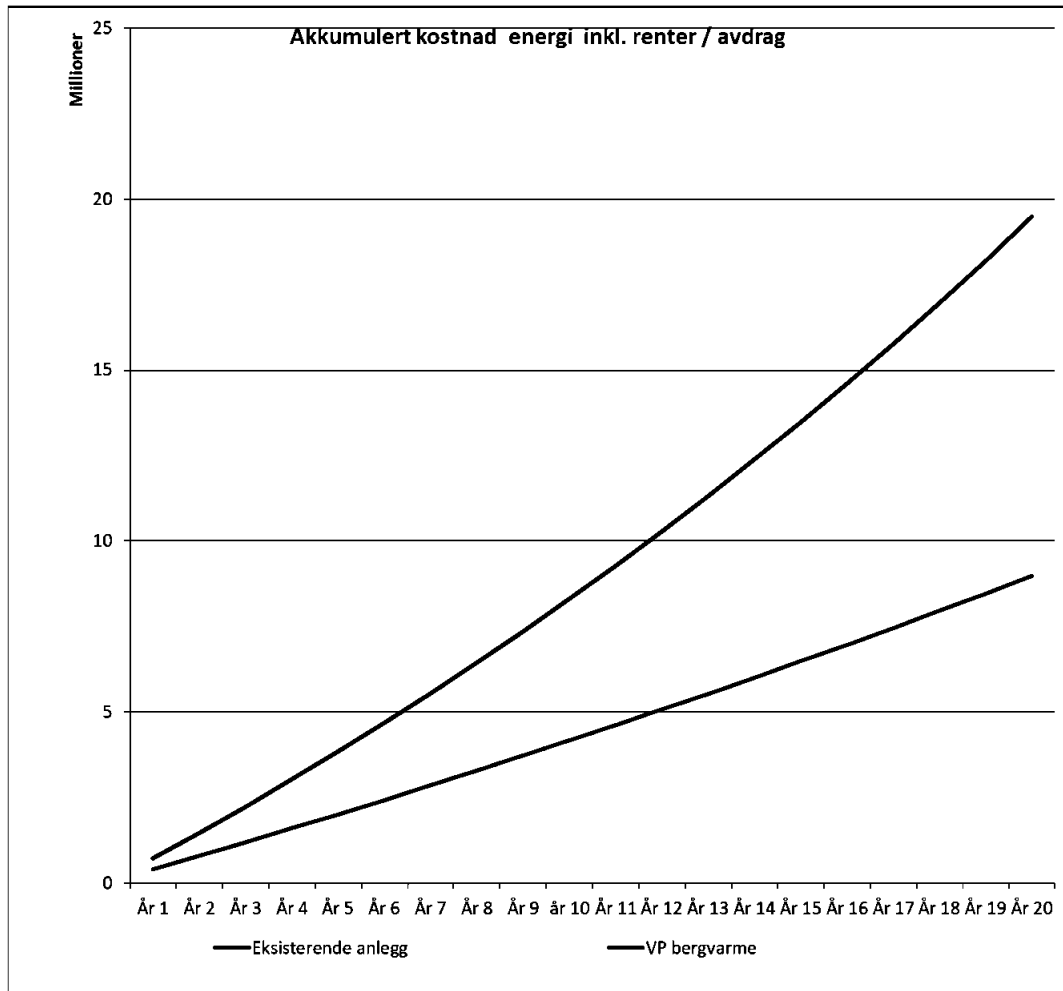
Energikilde	<input checked="" type="checkbox"/> Investering	Støtte	Netto investering	Energi kostnad	Renter / avdrag	Total kost	Besparelse	øre /KWh
<input type="checkbox"/> akk år 20								
Eksisterende anlegg	0	0	0	19 481 022	0	19 481 022	0	336
VP bergvarme	2 952 625	264 000	2 688 625	4 363 749	4 622 915	8 986 664	10 494 358	75





dråpe

Økonomi år 20 graf



Besparelse / tilbakebetalingstid

Ved energipriser benyttet i kalkyle har anlegget en tilbakebetalingstid på i underkant av 5 år.



dråpe

Gjennomføring – fremdrift - byggetid

Dråpe Entreprenør AS

Vi i Dråpe har erfaring og spisskompetanse innen denne type varmeanlegg. Vi forestår en totalleveranse, og koordinerer de ressurser vi involverer i prosjektet. Kvalitet og fornøyde kunder er vårt hovedfokus. Våre ansatte innenfor de forskjellige fagområdene er vant til å arbeide sammen for et best mulig sluttresultat. Dette gir høy driftssikkerhet og et effektivt anlegg.

Gjennomføring

Vi i Dråpe Entreprenør har stor forståelse for at dette prosjektet er et viktig valg for Ljan Terrasse med tanke på fremtidig fyringsøkonomi og drifts sikkerhet. Vi benytter spesialiserte rørleggere og elektrikere som kun arbeider med varmeanlegg, da i hovedsak varmpumpeanlegg.

Vi vil gjøre vårt ytterste for at dette skal bli et vellykket prosjekt.

Dråpe Entreprenør har sikkerheten som første prioritet. Dvs. at ingen aktiviteter går foran sikkerheten til våre ansatte, de andre rundt oss, eller det ytre miljø.

Selskapet jobber aktivt for å forhindre enhver form for ulykke, helseskade, utslipp til miljøet eller skade på eget eller andres utstyr.

Et sterkt fokus på Kvalitet, Helse, Miljø og Sikkerhet i alle ledd, bidrar til et godt arbeidsmiljø, samt trygge og sunne arbeidsplasser

Fremdrift / byggetid

Fremdrift vil avhenge av bestillingstidspunkt og tilgjengelige produkter på dette tidspunktet. Pr. i dag er det ca. 6 måneder leveringstid på bergvarmepumper fra Thermia. Dette er i stadig endring både til kortere-, men også til lengre tid.

Typisk produksjonstid er:

- Boring av energibrønner 1-2 uker
- Graving etc. 1 uke
- Montasje i teknisk rom 4 uker

Vi vil komme med en konkret plan når prosjektet blir realisert.



dråpe

Forutsetninger

- Det er ikke medtatt eventuelle kostnader med målerskifte eller ut/innkobling av strømforsyning.
- Tilbudet forutsetter at det blir gitt tillatelse fra offentlige myndigheter til boring av energibrønner.
- Kostnader vedrørende godkjenninger, leie av offentlig grunn, avsperringer, gebyrer etc. er ikke inkludert i tilbudet.
- Prisen på energibrønn inkluderer 3 meter foringsrør ned til fast fjell, om det er lengre eller kortere reguleres pris med kr.1.500,- eks. mva. pr. meter. (leveres i hele 3 meters lengder)
- Ved utfordrende grunnforhold, rassoner, artesisk brønn eller spesielt store vannmengder kan aktuell boring måtte avbrytes før planlagte boremeter er oppnådd. Totale brønnmeter kan oppnås ved etablering av kompletteringsbrønner på tomten. Merknader for etablering av kompletteringsbrønn er ikke inkludert i tilbudet. Ved plassmangel eller spesielt utfordrende forhold kan prosjektet måtte avbrytes før totalt bestilte meter er oppnådd.
- Eventuell pigging / sprenging av fjell / store steiner / betong / asfalt tykkere enn 10 cm er ikke inkludert i tilbudet. Tilbudet inkluderer oppfylling med vekstjord som et alternativ til pigging (det legges et jordlag over isolerte rør istedenfor å pigge ned i fjellet der det er fjell i dagen). Vårt tilbud inkluderer 4 lass vekstjord, dette vil være en regulær post som koster Kr. 5.000,- eks. mva. pr. lass.
- Det tas forbehold om forurensede masser og/eller anleggsvann i grunn der det bores eller graves. Eventuelt tiltaksplan, prøvetaking og sanering er ikke inkludert i tilbudet.
- Eventuell merkostnad til deponering av borekaks, som inneholder type / mengde alunskifer som ikke lar seg levere på standard deponi blir fakturert som ekstra kostnad.
- Dersom det ikke er mulig å håndtere større mengder overskuddsvann fra boring med standard renseløsning (sedimenterings container og utslipp på eiendommen) må det benyttes et renselanlegg eller tilsvarende løsning, dette er ikke inkludert i tilbudet.
- Tilbudt pris og avtalte tidsfrister er basert på at godkjenninger / leveranser fra offentlig myndighet, nettleverandør etc. ikke er til hinder for planlagt fremdrift. Eventuelt har Dråpe Entreprenør as rett til fristforlengelse.
- Plen tilsåes en gang med frø, det er kunden sitt ansvar å vanne, det gis ikke garanti for gresset.
- Overgang til varmepumpedrift betinger i utgangspunktet større heteflater på varmeavgivere (radiator/gulvvarme) som følge av at framledningstemperaturen nå vil bli redusert fra 60-70 til maksimalt 65 grader. Erfaring over en del år har imidlertid vist at gamle radiatoranlegg som regel er en del overdimensjonert, slik at overgang til varmepumpedrift normalt går helt "smertefritt". Skulle det mot formodning vise seg at noen av de eksisterende varmeavgivere blir for små i forhold til den reduserte framlednings temperaturen, kan man eventuelt erstatte / supplere anlegget med en eller flere viftekonvektorer og/eller radiatorer. Dette er ikke inkludert i tilbudet.



dråpe

Serviceavtale

Tilbudt serviceavtale inneholder spesifiserte poster, disse kan velges etter hva som ønskes og / eller hva som velges av opsjoner. Dette vil påvirke prisen.

Driftsavtale 24 Pluss

Vedlagt tilbud på driftsavtale 24 Pluss som er et godt alternativ til kun serviceavtale. Vi ønsker å presentere denne løsningen.

Vedlegg

Tittel
Pris spesifikasjon
Driftsavtale
Serviceavtale
Beskrivelse 24 Pluss SD anlegg og driftsavtale
Notat energibesparelse ved alternative løsninger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5843 Selskapsnavn: Ljan Terrasse AS

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.