



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 489 039	2 473 664
Sum inntekter		2 489 039	2 473 664
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 287 889	1 829 817
Sum kostnader		2 356 349	1 898 277
Driftsresultat		132 690	575 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 957	10 371
Sum finansinntekter		21 957	10 371
Annen finanskostnad		370 723	264 289
Sum finanskostnader		370 723	264 289
Netto finans		-348 766	-253 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 076	321 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 076	321 469
Årsresultat		-216 076	321 469
Totalresultat		-216 076	321 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 076	321 469
Sum overføringer og disponeringer		-216 076	321 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		135 377	113 961
Sum fordringer		147 412	113 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 677 205	2 391 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 677 205	2 391 970
Sum omløpsmidler		1 824 618	2 505 931
SUM EIENDELER		4 550 384	5 231 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 478 709	8 262 633
Sum opptjent egenkapital		-8 478 709	-8 262 633
Sum egenkapital		-8 377 909	-8 161 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 501 096	11 875 648
Øvrig langsiktig gjeld		1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		12 768 546	13 143 098
Sum langsiktig gjeld		12 768 546	13 143 098
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 836	1 464
Leverandørgjeld		130 257	206 979
Annen kortsiktig gjeld		26 654	41 989
Sum kortsiktig gjeld		159 747	250 432
Sum gjeld		12 928 293	13 393 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 550 384	5 231 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502832

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 073 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS L JAN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 489 039	2 473 664
Sum inntekter		2 489 039	2 473 664
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 287 889	1 829 817
Sum kostnader		2 356 349	1 898 277
Driftsresultat		132 690	575 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 957	10 371
Sum finansinntekter		21 957	10 371
Annen finanskostnad		370 723	264 289
Sum finanskostnader		370 723	264 289
Netto finans		-348 766	-253 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 076	321 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 076	321 469
Årsresultat		-216 076	321 469
Totalresultat		-216 076	321 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 076	321 469
Sum overføringer og disponeringer		-216 076	321 469



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		12 035	
Andre fordringer		135 377	113 961
Sum fordringer		147 412	113 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 677 205	2 391 970
Sum omløpsmidler		1 824 618	2 505 931
SUM EIENDELER		4 550 384	5 231 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 478 709	8 262 633
Sum opptjent egenkapital	-8 478 709	-8 262 633
Sum egenkapital	-8 377 909	-8 161 833
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 501 096	11 875 648
Øvrig langsiktig gjeld	1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld	12 768 546	13 143 098
Sum langsiktig gjeld	12 768 546	13 143 098
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 836	1 464
Leverandørgjeld	130 257	206 979
Annen kortsiktig gjeld	26 654	41 989
Sum kortsiktig gjeld	159 747	250 432
Sum gjeld	12 928 293	13 393 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 550 384	5 231 697



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5843 Ljan Terrasse AS





Til aksjonærene i Ljan Terrasse AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26 april 2023 kl. 18:00 i Styrerommet, inngang Ljan terrasse 1.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ljan Terrasse AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier, ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ljan Terrasse AS
avholdes onsdag 26 april 2023 kl. 18:00 i Styrerommet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ved investering av nye prosjekter og vedlikeholdsprosjekt på over kr 100 000,- eller mer, pålegges styret å innhente minst 2 tilbud. Disse skal forelegges generalforsamlingen for aksept/godkjennelse før igangsettelse.
Forslagsstiller: Odd Kleven
- B) IN-ordningen fremmes igjen for generalforsamlingen
Forslagsstiller: Odd Kleven
- C) Fotnoten til underposten Energi/Fyring utvides til og også å innholde antall kWh brukt og antall ltr.brucht av fyringolje. Må også ta med snitttemperatur for perioden. Må beregnes og tas med i fotnoten.
Forslagsstiller: Odd Kleven
- D) Etablering av ny oppvarmingsløsning med anskaffelse av bergvarmepumpe og nye varmtvannstanker
Forslagsstiller: Styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene § 7-1 skal selskapet ha et styre som skal bestå av 3-6 personer. Styret velges hvert år på generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av minimum to styremedlemmer
- C) Valg av ny valgkomite

Oslo, 27. mars 2023
Styret i Ljan Terrasse AS

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eliin Rødal	Ljan Terrasse 6
Styremedlem	Ivan Olafsson Briem	Ljan Terrasse 5
Styremedlem	Eivind Garlind Guttuhaugen	Ljan Terrasse 8

Valgkomite

Nina Østom og Vigdis Bekkevold har fungert som valgkomite

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ljanterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært holdt åtte styremøter siden fjorårets generalforsamling. De største sakene har vært

- Ferdigstilling av ladeordning for el-biler
- Energikartlegging for selskapet
- Gjennomføring av to dugnader
- Oppfølging av feil med to blandebatterier og ventiler som medførte problemer med varmtvann i oppgang 6 og 8.
- To beboermøter med informasjon om den økonomiske situasjonen og resultatene fra energikartleggingen
- Svart ut nabovarsel fra Gladvollveien terrasse vedrørende installering av varmepumper på balkongene
- Oppfølging av Consolvo/Pre-Con for å få avsluttet de siste garantiarbeidene etter balkongrehabiliteringen
- Oppfølging av vaktmester og renhold
- Løpende oppfølging av administrativ art knyttet til enkeltbeboer mv.
- Oppfølging av mindre vedlikeholdsarbeider (vindu og nedløpsrør i nr 3)
- Tre leiligheter er solgt og én leilighet som ønskes solgt står foreløpig tom på grunn av tregt boligmarked.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - **Ny oppvarmingsordning og nye varmtvannstanker** (større, nødvendig vedlikeholdsarbeid) – se sak D) fra styret
 - **Skifte utvendig trapp mellom blokkene.** Opprinnelig var det tenkt å bygge ny tretrapp mellom blokkene høsten 2022. Undersøkelser viser imidlertid at trappen må settes opp i stål, i henhold til krav i teknisk forskrift (TEK 17). Dermed ble arbeidet forsinket, og det ble ikke tid før vinteren kom.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 664 871,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161 000,- til normalt vedlikehold.

For 2023 er det lagt opp til skifte av utvendig trapp mellom blokkene og skifte av råtne vinduer i én leilighet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Ljan Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ljan Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PZFT1-XSCOME-7IB3O-XKAD-3UJGI-GUUNT



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 475 539	2 460 664	2 467 000	2 772 000
Andre inntekter	3	13 500	13 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 489 039	2 473 664	2 479 000	2 784 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 456	-10 351	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-96 508	-93 785	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-100 896	-2 109	-5 000	-5 000
Kontingenter		-11 650	-9 250	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-605 116	-386 548	-935 000	-161 000
Forsikringer		-63 069	-57 313	-60 000	0
Kommunale avgifter	9	-169 250	-163 570	-169 000	-199 500
Energi/fyring	10	-717 804	-642 209	-580 000	-860 000
TV- anlegg/bredbånd		-223 429	-191 359	-197 000	-238 100
Andre driftskostnader	11	-290 711	-273 324	-279 000	-308 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 356 349	-1 898 277	-2 410 460	-1 967 060
DRIFTSRESULTAT		132 690	575 387	68 540	816 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 957	10 371	0	0
Finanskostnader	13	-370 723	-264 289	-264 000	-540 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-348 766	-253 918	-264 000	-540 000
ÅRSRESULTAT		-216 076	321 469	-195 460	276 940
Udekket tap		-216 076	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	321 469		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
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		7 885	72
Kundefordringer		12 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		127 492	113 889
Driftskonto OBOS-banken		47 368	377 110
Sparekonto OBOS-banken		1 629 837	2 014 860
SUM OMLØPSMIDLER		1 824 618	2 505 931
SUM EIENDELER		4 550 384	5 231 697
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Udekket tap	16	-8 478 709	-8 262 633
SUM EGENKAPITAL		-8 377 909	-8 161 833
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 501 096	11 875 648
Annen langsiktig gjeld	18	1 267 450	1 267 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 768 546	13 143 098
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 654	41 989
Leverandørgjeld		130 257	206 979
Påløpte renter		2 836	1 464
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 747	250 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 550 384	5 231 697
Pantstillelse	19	13 525 100	13 525 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.23.2023
Styret i AS Ljan Terrasse

Eliin Rødal

Ivan Olafsson Briem

Eivind G. Guttuhaugen

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 931 904
Oppvarming	380 160
Garasje	89 000
Parkering	34 875
Bod	25 800
El-bil lading	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 475 539

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekt	12 000
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	13 500

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 646
HRP AS	-96 250
SUM KONSULENTHONORAR	-100 896

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Wist Mikaelen & Gifstad AS	-496 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-496 063
Drift/vedlikehold bygninger	-17 816
Drift/vedlikehold VVS	-35 625
Drift/vedlikehold elektro	-20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 567
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 687
Kostnader dugnader	-1 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-605 116

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 012
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-88 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 250

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 810
Olje/Biomasse	-580 994
SUM ENERGI / FYRING	-717 804

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 090
-----------	--------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 744
Driftsmateriell	-1 006
Lyspærer og sikringer	-639
Vaktmestertjenester	-254 650
Snørydding	-6 246
Andre fremmede tjenester	-498
Trykksaker	-697
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 440
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-2 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 711

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	374
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 324
SUM FINANSINNETEKTER	21 957

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 884
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-277 839
SUM FINANSKOSTNADER	-370 723

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)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 003 525	
Nedbetalt i år	151 379	
		-2 845 096

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Økning 2019	-2 500 000	
Økning 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	620 827	
Nedbetalt i år	223 173	
		-8 656 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 501****096****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	11 501 096
TOTALT	11 501 096

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 453 190
Tomt	272 577
TOTALT	2 725 766



INNKOMNE FORSLAG

Frist for å sende inn forslag som ønskes tatt opp på generalforsamlingen var satt til 3. mars. Ved fristens utløp var det innkommet tre saker:

A) Ved investering av nye prosjekter og vedlikeholdsprosjekt på over kr 100 000,- eller mer, pålegges styret å innhente minst 2 tilbud. Disse skal forelegges generalforsamlingen for aksept/godkjennelse før igangsettelse.

Forslagsstiller: Odd Kleven

Styrets vurdering:

Gjennom blant annet borettslagsloven og selskapets vedtekter er styret gitt fullmakt til å foreta nødvendig vedlikehold innenfor budsjettets rammer. Dette er en effektiv måte å få arbeidet i styret og selskapet til å ikke være for krevende og omfattende så lenge det er basert på frivillig arbeid som utføres etter arbeidstid.

Innhenting av tilbud for større arbeider gjøres, men det er ikke noen garanti for at sluttsummen på arbeidene blir nøyaktig det samme som det inngitte tilbud. Ting skjer underveis som gjør at ting endrer seg. Man er ikke sikret at totalsummen på arbeidet blir likt tilbudet selv om generalforsamlingen fatter vedtaket.

Imidlertid vil kravet om å legge saker om nødvendig vedlikehold fram for generalforsamlingen føre til en vesentlig svekkelse av fremdriften av styrets arbeid. I tillegg er det heller ikke i samsvar med borettslagsloven og vedtektene så lenge det er innenfor budsjettets rammer. Budsjettets rammer vedtas av generalforsamlingen. Låneoptak legges fram for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

B) IN-ordningen fremmes igjen for generalforsamlingen

Forslagsstiller: Odd Kleven

Tidligere styrer har feilaktig påstått både muntlig og skriftlig at forslaget er forkastet/avvist av generalforsamlingen. IN-ordningen ble kun presentert med hva det ville koste og ikke hvilke fordeler som ligger i ordningen. Dette er en ordning Obos og bankene har hatt i mange år. Vil tror at ordningen ville blitt avvirket hvis den er til ulempe for bankkundene. Det bør være en saklig forstilling av ordningen.

Styrets vurdering

Det vises til tidligere utredning, og saken ble den gang stemt over og avvist av generalforsamlingen. Det vises også til utredning for generalforsamlingen i fjor. Styret kan ikke se at det er tilkommet nye opplysninger i som innebærer at den skal tas opp på nytt. Dersom beboerne har behov for mer informasjon om saken, finnes det blant annet her:

<https://nye.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/betale-ned-fellesgjeld/>
<https://bank.obos.no/privat/aktuelt/fellesgjeld-er-ikke-alltid-sa-dumt/>

Styrets innstilling: Saken avvises på generalforsamlingen.



C) Fotnoten til underposten Energi/Fyring utvides til og også å inneholde antall kWh brukt og antall ltr. brukt av fyringolje. Må også ta med snitt-temperatur for perioden. Må beregnes og tas med i fotnoten.

Forslagsstiller: Odd Kleven

Styrets vurdering

Verken styret eller OBOS har systemer som regner på snitt-temperatur for utetemperatur. For å få fram antall kilowatt-timer og antall liter fyringsolje må det også gjøres manuelle uttrekk fra hver enkelt faktura hos forretningsfører.

I fyrrømmet finnes seks tanker. De tar til sammen 5000 liter. Hvert år fylles tankene cirka 6 ganger, til sammen 30 000 liter. Det har ikke endret seg. Det er prisene på fyringsolje som har endret seg mye de siste 18 mnd.

Det siste året har også strømprisen steget kraftig. Strømregningen ville vært mye høyere enn den er pt. uten strømstøtten. Strømstøtten avregnes direkte på fakturaen, og selskapet betaler derfor bare det overskytende.

Styrets vurdering: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling.

D) Etablering av ny oppvarmingsløsning med anskaffelse av bergvarmepumpe og nye varmtvannsberedere

Styret viser til tidligere gitt informasjon om energikartlegging og hvilke løsninger som er aktuelle for selskapet på beboermøte i oktober 2022.

Målsettingen med energikartleggingen har vært å få informasjon om hvilke muligheter som finnes får å få redusert utgifter til 1) oppvarming og 2) varmtvann. Dette er også to vesentlige elementer som inngår i vedlikeholdsoversikten med behov for utbedring/fornyning. Med dagens energikostnader er dette blitt ekstra aktualisert.

Styrets vurdering:

Styret har hatt en ytterligere gjennomgang og vurdering av alternativene, og dette viser at investering i bergvarmepumpe er det mest gunstige for Ljan terrasse. Det er særlig det store varmetapet i overføringen fra blokk 1 til 2 som er dyr for oss.

Fordeler:

- Utgiftene til oppvarming (radiatorer) og varmtvann vil bli kraftig redusert.
- Driftskostnadene med bergvarmepumpen er svært mye lavere enn bio-oljefyring selv om det må inngås service- og driftsavtale med den entreprenøren som blir valgt. Ut fra innkomne tilbud ser ut for å utgjøre ca. kr. 100 000,-.
- Drift og service av en varmesentral er mer kompleks en drift av en dagens fyrkjele, men ny teknologi gir muligheter for å styre systemet mer detaljert og tilpasse det til

årstid og utetemperatur på en bedre måte enn i dag. Det må også omfatte evt. utrykning ved feil etc.

- Kan benytte dagens radiatorer til oppvarming.
- Gjør det mulig å bytte ut, samt koble på, varmtvannsberederne til samme kilde for oppvarming hele året (ikke veksle mellom el og bio-olje).
- Teknologien har lengst levetid
- Det er mulig å få tilskudd til investeringen, pr dato kr 1 600,- pr installert kilowatt varmpumpe (50 kW), dvs. ca. kr 80 000,-. Enova opplyser at økning av satsene er under vurdering. Større pumpe, litt mer tilskudd.
- OBOS-banken kan innvilge lån tilsvarende estimert investeringskostnad

Ulemper:

- Bergvarmpumpe er dyreste alternativet som ble skissert i energikartleggingen (estimert til kr 2,5 mill).
- Det dyreste prisanslaget som er kommet inn er ca. 2,9 mill
- Må lånefinansieres, og kanskje benytte litt av «bufferkontoen» til å faglig- og prosjektlederstøtte for styret

Styret har undersøkt med OBOS-banken om mulighet til å få lån til installering av bergvarmpumpe (jf. energikartleggingen). OBOS-banken har bekreftet at lån til dette formålet vil bli gitt.

OBOS-banken trenger et vedtak fra generalforsamlingen på at låneopptaket kan gjøres. Da vil nødvendige papirer bli produsert og oversendt styret. Her vil renter og nedbetalings-tid komme frem i detalj.

Det gjenstår en del arbeider før lånet blir tatt opp, og man skal begynne nedbetalingen. Styret har innhentet tilbud, og har kontaktet firma: Envieco, Ski VVS og Dråpe. På det tidspunkt dette skrives (27. mars), er det innkommet tilbud fra alle tre. Alle tilbudene inkluderer også utskiftning av varmtvannsberederne. Tilbudene varierer fra ca. kr. 2 500 000 til kr 2 900 000. Pr 27. mars har ikke styret fått foretatt en grundigere vurdering av tilbudene, men vil arbeide med det fram til årsmøtetidspunktet.

Enova trenger også vedtak fra generalforsamlingen som bekrefter at tilskuddet vil bli brukt til å investere i det som kalles varmesentral (bergvarmpumpe). Rutinene i Enova er lagt opp for å passe for store selskaper. Ljan terrasse er ikke et stort selskap. Enova opplyser at når vedtak fra generalforsamlingen foreligger, vil det imidlertid kunne gjennomføres en manuell prosess for søknad om tilskudd.

Styret har hatt som målsetting at arbeidene skal kunne fullføres før ny fyringssesong starter slik at neste fyringssesong skjer med bergvarme og ikke med bio-olje. Det forutsettes



imidlertid at styret har sikkerhet for at generalforsamlingen ønsker å gjennomføre denne investeringen, og at det foreligger et positivt tilsagn til å ta opp lån og å søke om tilskudd.

Et positivt vedtak fra generalforsamlingen om låneopptak vil forenkle styrets arbeid videre med å få på plass en entreprenør som kan gjøre jobben.

Budsjettet for 2023 vil i liten grad bli påvirket av dette prosjektet. Lånet tas først opp til utbetaling når entreprenør er valgt, selve boring/utskiftning er i gang og kommet så langt at man begynner å fakturere. Ut fra arbeidspress og andre prosjekter vil ikke dette komme i gang før etter sommerferien.

I budsjettet er det store utgifter bundet i betaling for bioolje som frigjøres ved investeringen som kan benyttes til å betale på et nytt lån. Fellesutgiftene for 2023 skal derfor ikke bli påvirket i særlig grad. Når styret starter på budsjettarbeidet for 2024 i løpet av september/oktober vil arbeidet være kommet lenger og man har bedre oversikt over detaljene. Da er varmesentralen også forhåpentligvis godt på vei til å bli installert.

Det må også sies at oppvarming av varmtvann inngår i prosjektet. Strømutgifter til varmtvannet vil dermed reduseres. Felles utgifter knyttet til strøm generelt, vil etter dette hovedsakelig omfatte utelys, lys i oppganger og boder, noen få felles rom, f.eks. styrerommet.

Etter styrets oppfatning kommer dette prosjektet inn under det som kalles nødvendig større vedlikehold, og det er en del av styrets fullmakt å forhandle med og å inngå avtale med entreprenør. Dette omfattes av styrets fullmakt i ht. vedtektene om å forestå forvaltning, drift og vedlikehold i henhold til vedtektene. Saken legges fram for generalforsamlingen siden prosjektet er så stort at det krever låneopptak.

Styrets innstilling:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån stort inntil kr 2,9 mill til investering i varmesentral/bergvarme og utskiftning av varmtvannsbereder til erstatning for fyringskjel m/bioolje og gamle varmtvannsberedere.
2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om energitilskudd fra Enova til investering i ny varmesentral/bergvarmepumpe.
3. Generalforsamlingen ber styret om å invitere til beboermøte for å informere om valg av entreprenør, tidsplan og arbeidet fremover.

VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene § 7-1 skal selskapet ha et styre som skal bestå av 3-6 personer. Styret velges hvert år på generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

- A) Valg av styreleder – fra valgkomiteen
- B) Valg av minimum to styremedlemmer – fra valgkomiteen



C) Valg av ny valgkomite

C)Valg av ny valgkomite

Nina Østom og Vigdis Bekkelund har fungert som valgkomite de siste årene. De har meddelt styret at fullfører arbeidet i forbindelse med valg av styremedlemmer for 2023.

Styrets innstilling: Det velges to nye medlemmer til valgkomiteen på generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Ivan Olafsson Briem og Sigurd Eide

Valgkomiteen ber beboere stille opp og melde seg til styreverv. Opplæring i styrearbeid vil bli gitt i regi av OBOS

Valgkomiteen
28.03.2023



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 skadeområdet 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

Årstall	Hva er gjort	Kommentar
2022	Etablering av el-billadeanlegg og forsterkning av el-tavler for lading av el-bil via fellesanlegg fra garasjene	
2021	Vedlikehold og asfaltering av innkjørsel	
2018-19	Nye balkonger	
2018-19	Utbedring av vanninntrengning	
2017	Nytt callinganlegg	
2017	Nye inngangsdører	
2014	Nye el-tavler / hovedsikringsskap	
2013	Drenering bak husrekke 2	
2013	Oppussing av festlokalet	
2010	Rekkverk	



Ljan terrasse - utkast vedlikeholdsbehov pr oktober 2021

Bygningsdel/ område	Beskrivelse	Vedlikehold, sist gjennomført	Vedlikeholdstiltak og frekvens	Må vurderes	Kommentar 27. mars 2023
Grunnmur (isolert)	Armert betong, utvendig malt	Malt 2019, front og gavl	males hvert 10. år	2029	
Drenering	Drensrør, grunnmurplast	2012, på baksiden av blokk 2	levetid 40-50 år	2052	
Forebygging, flom fra bekken		Ikke nærmere vurdert.	"Flomvern"	Kommunen/NAV	
Gavivegger	Betong, lettbetong pusset	Malt 2019, front og gavl	males hvert 10. år	2029	
Terrassesiden	Lettbetong/isolert pusset. Terrasser type stål og fiberbetong. Polyritanbelegg	Utført 2019. Fem års garanti fra 2019	males hvert 10. år	2029	
Bakvegger, gesims	Lettbetong/isolert pusset. Begge blokkene	Original fra byggeåret			Ble ikke utført i 2022
Tak over innganger	Betong/båndtekkning	Utført 2017	levetid 25 år	2042	
Taktekking	PVC samafild	Utført 2003	levetid 40-50 år	2043	
Inngangsdør, bakdør	Tredører	Utført 2017	Maales hvert 10. år	2027	
Entredør	Bytte til dagens brannteknisk standard	1958 - 2019		Løpende	
Callinganlegg	Assistentpartner (leverandør)	Utført 2017. Fem års garanti fra installasjon	Assistentpartner. Ved behov	Løpende	
Vinduer i trappeløp	Malte trevinduer	Usikkert - vinduene er ødelagt	Ny aluminiumskledning. Skiftes umiddelbart. Antatt levetid 30 år. Se i sammenheng med linje 10	2022	Byttet ett vindu i oppgang 3
Vinduer og balkong-dører på terrasseside	Malte trevinduer.	Malt 2019, Ulik alder (en del over 35 år) og standard	Levetid ca 30 år Maales hvert 10. år. Behov for bytte flere leiligheter. Husk antidugg	2020-2024	En leilighet m/råtn vinduer. Selskaps ansvar
Vinduer bakside	Malte trevinduer	Ukjent/originalt	Bør maales hvert 10 år. Tiltak: Maales umiddelbart. Ny alu.kledning	2022	Ble ikke utført i 2022



Trapp utvendig mellom blokkene	Tretrapp	Ukjent/originalt	Skifte trappen i sin helhet umiddelbart	2021/2022	Var planlagt til 2022, utsatt til 2023
Sentralfyr m/tanker	Bio olje	ny 2017	Jevnlig service hvert år/ved behov		Forslag til utskiftning av bergvarmepumpe
Rørøpplagg, varme	Kobberrør	Originalt fra byggeår	Skifte ved lekkasjer		
Varmtvannsbereidere,	For 36 enheter	Nye 1986	Levetid 20-30 år		Forslag til utskiftning 2023
Rør for varmt og kaldt vann	Kobber/plast	Div. reparasjon 2020	Reparerer v/lekkasjer		
Soilrør	Støpejern	Usikker tilstand i kjeller	Kartlegge hvor det er nyere soilrør (årstall)		
Takrenner/nedløp		Nye nedløp på terrasseseide. Ukjent status ellers	Bør sjekkes jevnlig. Div. utbedringer		Nedløp renovert i nr i 2022
Motovarmer/lade-stasjoner	Diverse oppgradering av elektrisk/teknisk anlegg nødvendig. Inntakskabel er etablert.	Noen garasjer har etablert direkte til egen sikringsboks. Noen betaler via husleie		Bør gjøres i 2022	Ble gjennomført i 2022
Inntak strøm/nye skap		2003			Ble gjennomført i 2022 som del av eblil-ladeprosjektet
Innkjørsel	Ny asfalt, nivellering mv			Utført i 2021	
Oppgradering uteområde/bilopp-stilling, mellom blokkene	Utvidet plass. Ikke skråparkering mv Kombinasjon med drenering		Planering, oppgradering,		
Oppgradering uteområde, mot syd			generell vedlikehold	Dugnad?	



Oppgradering uteområde mot øst			Generell opprydding - gjenvoksing	Dugnad?	Kan tas som del av mindre vedlikehold og reparasjon
Trappheller - foran inngangsdør			Blir ødelagt pga.biler som kjører inn foran f eks blokk 3, (flytting etc)		



5843 Ljan Terrasse AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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