

8.4.2025

Kl.17.00

ÅRSBERETNING

2024

GENERALFORSAMLING

ÅRSMØTE

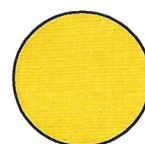
STED:

FRUMENTO

SAMEIET

BALDERS TERRASSE

14-22



ÅRSMØTET for 2024

Avholdes 8. april 2025 kl. 1700.

STED: FRUMENTO.

VIKTIG !

Grunnet servering må vi også i år ha påmelding fra alle som skal delta.

Det serveres pizza.

Drikke kjøper hver enkelt.

Ber om at dere skriver dere på liste opphengt i 1. etg. i din blokk.

Merk av for deltagelse og middag om du ønsker det.

SENEST DEN 26. mars.

Vel møtt!

Styret.

BALDERS TERRASSE

FERNANDA NISSENS VEI 14 -22

INNKALLING TIL

Årsmøte for

**SAMEIET
BALDERS TERRASSE
14 - 22.**

Varsel om årsmøte utsendt ved rundskriv 6.desember 2024 varsel om endring av dato rundskriv av 13. februar 2025.

Frist for innsending av forslag, 3. mars.

STED: FRUMENTO

DATO: 8. april 2025

TID: KL. 1700

Til generalforsamlingen i Sameiet Balders Terrasse 14-22.

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til _____ til å kunne representere og stemme ved sameiets ordinære generalforsamling den 8. april 2025.

Fullmakten kan benyttes til møtet kl 1700.

Ønsker du å benytte fullmakten kan denne gis til f.eks. styreleder Svein Ove Misund.

Riv ut og legg i sameiets postkasse eller send på e-post: post@baldersterrasse.no.

Sted/dato: _____

Seksjon nr: _____

Sign

Sign

Person 1

Person 2

***SAMEIET BALDERS TERRASSE
FERNANDA NISSENS VEI 14 -22***

DAGSORDEN.

Saksliste ifølge vedtektenes §9.

1. Konstituering:

Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av 2 til å underskrive protokollen

2. Styrets årsberetning 2024.

3. Forslag:

Nr 1: Fremtidige inntekter

Salg eller utbygging av tomt.

Nr 2: Etablering av nye leiligheter i nr 18 og 20.

Nr 3: Bergvarme.

Nr 4: Finansiering av bergvarme.

3. Godkjenning av regnskap og revisjonsberetning.

Disposisjon av resultat

Godtgjørelse til styret

Revisorsberetning

4. Budsjett 2025.

5. VALG av styrerepresentanter og valgkomite.

Valg av revisor.

Vel møtt!

Trondheim 18. mars 2025

Styret



Årsberetning for 2024

Sameiet Balders Terrasse 14 - 22

Sameiet Balders Terrasse 14-22 i Trondheim kommune, har til formål å organisere og forvalte sameiet og andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

Styret:

Styret har bestått av:

Leder: Svein Ove Misund
Nestleder: Nadine Villadsen

Styremedlem: Elin Wean
Styremedlem: Frode Arntsen
Styremedlem: Karoline Vikan

Varamedlem: Åge Schjetne. Tore Svendsen(næring)

Regnskapsfører: Folde Regnskap AS
Revisor: BDO AS

Møter:

Styret har i løpet av 2024 avholdt 8 styremøter og 25 saker er behandlet i tillegg til ordinære styresaker.

Årsmøte for 2023 avholdt 4. april 2024. Frumento.

Informasjonsmøte angående bergvarme avholdt 25.11.24. Frumento, 72 sameiere deltok. Jørn Stene informerte om fordeler og bakdeler. Kay-Arne Bølestrand deltok fra Granbo AS.

Viktigste saker i 2024.

Energibruk i sameiet.

Bergvarmeanlegg.

Reviderte regler Husorden, Brann, Velkommen til Balders Terrasse samt infobranntavle og samlingsplasser for sameierne ved evakuering/brann. Utlevert info til innsetting i sameiepermen. Vedlikeholdsplan vurderes revidert 2026/2027.

Sameiets tomt m/lekeplass fremtidig bruk/muligheter for dette arealet.

Søkt støtte til sykkelboder.

Etablering av sykkelboder med automatdører/kortlesere.

Oppgradering lys utvending.

Orienteringsmøte bergvarme.

Brannøvelse.

Fellesterrasser, forslag om fremtidig bruk.

Opprustninger, oppgradering, vedlikehold av sameiet:

Beising av gulv fellesterrasser

Mudin utlevert 2x1 til alle seksjoner for felles rens av avløp.

Utbedring av en del ventilasjonsanlegg for aktuelle sameiere.

Maling av levegg mot veien.
 Utbedring av råteskader på levegg innside samt maling av denne mot veien.
 Bygging av sykkelboder.
 Trekking av kabler til kamera og kortlesere sykkelboder.
 Utbedret råteskader fellesterrasse E samt maling av innside panelvegger.
 Ordnet nye fester til flaggstenger/julelys.
 Reparasjon av løse leegger diverse balkonger i C-D.
 Alle ute lys skiftet samt etablert nye på fellesterrasser med stikk.
 Nytt nødstrømskap med batteribackup til låssystem.
 Bergvarme, prøveboring 3 hull gjennomført.
 Montert div. metallrenner i tak bodareal A-B for å ta unna lekkasjevann fra dekket.
 Ventilasjonsanlegg, rensset og skiftet filter.
 Byttet vinduer sameierom mot veien, råde.
 Ny prosjektor montert sameierom.
 Sykkelstativ montert ved alle blokkene samt i p.kjeller.
 Montert spilevegg foran ventilasjonsaggregat ved inngang C.
 Ny hoved brannsentral montert inngang ved Rema.

Flyttinger og utleie:

I kalenderåret 2024 er det registrert 10 flyttinger/overdragelser av seksjoner i sameiet.

8 seksjoner er utleid. Kommunen eier 3 seksjoner.

Energiforbruk kostnad i 2024.

140810	166618	1,18	68056	81813	1,2	21527
117610	116377	0,98	64309	72063	1,12	27095
87910	99429	1,13	62935	81861	1,3	25603
77230	91130	1,18	55224	70373	1,27	27431
33230	24130	0,73	43663	35838	0,82	20550
30250	23713	0,78	41985	37645	0,89	19801
27150	21516	0,79	41637	38647	0,93	19740
27862	17048	0,62	43375	31828	0,73	20532
41786	26739	0,64	45788	32858	0,62	19879
68840	44629	0,65	57163	43696	0,76	26852
97296	62271	0,64	64531	54905	0,85	34348
108393	79294	0,73	70585	60567	0,86	34077

Linje 1 januar, linje 2 februar osv.

Kolonne 1 fjernvarme forbruk

kolonne 4 strøm forbruk

Kolonne 2 fjernvarme kostnad

kolonne 5 strøm kostnad

Kolonne 3 kostnad pr kw

kolonne 6 kostnad pr kw.

Kolonne 7 strøm kolonne 5, herav nettleie.

Oversikten viser at i 2024 har sameiet betalt snitt kr 0,90 for fjernvarme og 0,98 for strøm.

Fjernvarmen er for første gang de siste årene i snitt billigere en strøm, kr 0,08 pr.kwh.

Sameiet vil benytte oversikten i forbindelse med pågående vurderinger for fremtidig energiløsninger.

Økonomisk status:

Det er budsjettert med vedlikeholdsarbeider i 2025:

Ordne rundt blokkene, gruskant mot betongsokkel.

Noen malingsutbedringer.

Rekkverk/spiler ved utgang til butikker.

Utbedring av noen råteskader treverk, panel samt «utstikk» 5.etg.

Maling av spiler i nr 22 mot rundkjøring samt panel mot rundkjøringen.

Vinduer som har behov males.

Etablere tilgang til sluk på noen terrasser som mangler dette.
Gulv i bod 1 males
Gulv i bodareal A-B males.
Gulv I mellomgang garasje – butikker males
Merking garasje plasser ommaling ved behov.

Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard, dels øke standarden, samt kompensere for slitasje.

Årets resultat:

Regnskapet for 2024 viser et underskudd	kr	38 737,-.
Sameiets egenkapital utgjør per 31.12.2024	kr	2 341 576,-.
Reduksjon av disponible midler i 2024 med	kr	38 737,-.
Totale disponible midler per 31.12.2024 er	kr	2 341 576,-.

Av de totale vedlikeholdskostnadene i 2023 er det fakturert kr 230000,- fra Misund og Schjetne. For 2024 er det fakturert kr 248000,- for vedlikeholdsarbeider og kr 140000,- for bygging av sykkelboder.

Fortsatt drift:

Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø:

Sameiet driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Indre miljø:

Sameiet har inngått serviceavtaler for alle tekniske anlegg for å ivareta krav til internkontroll og øvrige offentlige krav, samt at lekeplasser er i h.h.t. forskrifter om lekeplassutstyr m.m.

Sameiet har direktevarslings til 110 sentralen ved brann i bygningene.

Sameiet har serviceavtale renseanlegg fjernvarme.

Sameiet har etablert eget internkontrollsystem.

Sameiet har system for ivaretagelse av opptak fra kameraovervåking, samt rutiner for behandling av disse.

Arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.

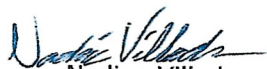
Likestilling:

Sameiets styre består av 3 kvinner og 2 menn.

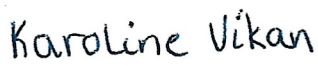
Trondheim, 18. mars 2025

I styret for **Sameiet Balders Terrasse 14 - 22.**


Svein Ove Misund
Leder


Nadine Villadsen
Nestleder


Elin Wean
Styremedlem


Karoline Vikan
Styremedlem


Frode Arntsen
Styremedlem



Styret ser på muligheter for sameiet å skaffe inntekt til fremtidige kostnader.

STYRETS FORSLAG NR 1 – 2025.

Verdivurdering og mulig fremtidig bruk av tomt mellom nedkjøring garasje og uteområdet Plantasjen gnr12 bnr305.

Følgende mulighet er tenkt på:

1. Tomten kan benyttes til pant for lånopptak i sameiet, oppnå lavere lånekostnader.
2. Salg av tomten mellom nedkjøring til garasje og Plantasjen.
3. Utleie av tomten til fremtidige utbyggere på tomten til Plantasjen.
4. Sameiet står for utbygging og salg forutsatt godkjenning fra kommunen.

Anslått verdi pr. d.d. kr 8 000 000,-. Forsiktig anslag.

Styrets forslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre forarbeider.

Kostnadsramme på kr 100 000,-.

Det skal behandles på årsmøte eller ekstra ordinært årsmøte for informasjon og endelig beslutning om bruk av tomten.

Styret ser på muligheter for sameiet å skaffe inntekt til fremtidige kostnader.

STYRETS FORSLAG NR 2 – 2025.

Etablering av leiligheter i nr 18 og 20.

Utbygging av fellesterrasse i 3. etg i blokk C (18) og D (20) her er det mulig med bygging av 4 stk leiligheter.

1 på ca. 40 m²

1 på ca. 50 m²

1 på ca. 50 m²

1 på ca. 60 m²

For å få svar på om dette kan gjennomføres og til hvilken pris kontra salgsverdi må sameiet få tegnet og få innhentet tilbud på arbeidene. (Kommunen vil ikke gi noen forhåndsbekreftelse på hva de tillater.)

Deretter vil søknad om byggetillatelse sendes.

Anslått inntekt kr 17 000 000,-, kostnad kr 10 000 000,-, anslag overskudd

kr 7 000 000,-.

Eventuelt utbygging vil også medføre en tilleggsseksjonering inkludert endring av fordelingsbrøken som vil gi alle en redusert andel av felleskostnader.

Styrets forslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre forarbeider.

Kostnadsramme på forarbeider inntil kr 200 000,-.

Det skal avholdes ekstra ordinært årsmøte for informasjon og endelig beslutning om gjennomføring eller ikke.

STYRETS FORSLAG NR 3 – 2025.

Etablering av bergvarme.

Viser til årsmøtet 2024 samt tidligere informasjon og avholdt informasjonsmøte den 25. november.

Viser også til vedlegg fra sameier, innspill bergvarme.

Se også tilbudsbeskrivelse vedlagt fra Granbo AS. (Sameiet innhenter også tilbud fra flere med tilsvarende leveranse.)

Fordeler:

- Sameiet/sameierne vil få reduserte kostnader for oppvarming, varmtvann og fellesvarme. Større effekt/besparelse fremover i tid.
- Oppgradering om 20-25 år vil koste ca. 800 000,- 2024 kroner for forlengelse av levetiden med 20-25 år.
- Forventet besparelse vil være ca. 2/3 av dagens kostnad.
- For å finne cirka besparelse for din seksjon, se på årsoppgjør strøm og varme, legg sammen: sum for varme + varmtvann og fellesvarme, ved sum på f.eks. kr 9000,- vil du spare ca. kr 6000,- pr år nå. Hva tallet blir i løpet 10-20 år er avhengig av energiprisene fremover.
- Krav til energisparing vil være oppfylt til minst 2040, sannsynligvis lengre. Dvs. at sameiet i hovedsak vil kunne følge «vanlige» intervall for utskifting vinduer o.s.v.

Bakdeler:

- Hvor mye som spares vet vi ikke før i ettertid.
- **Styrets forslag:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt på etablering av bergvarme med en kostnadsramme på Kr 7 000 000,-. Subsidiært utsettes vedtak til senere årsmøte.

Avklart finansiering forutsettes.

Til

Styremedlemmene i Sameiet Fernanda Nissens vei 14-22

Innspill vedrørende bergvarme :

Det er bedt om innspill til saker på årsmøtet. Dette gjelder ikke forslag til ny sak, men kommentarer til eksisterende sak om bergvarme. Som kjent ble denne saken fremmet for endelig vedtak på forrige årsmøte. Saken ble imidlertid trukket, men er nå visstnok foreslått som egen sak på årsmøtet.

Det ble på forrige årsmøte etterlyst mer informasjon, og det er derfor avholdt et eget orienteringsmøte om bergvarme og den tekniske virkemåten for varmepumper. Det var et nyttig møte, men med lite fokus på den økonomiske siden. Etter min mening er det den økonomiske siden som uten tvil er viktigst i denne saken, og det hadde derfor vært av enda større interesse å få denne nærmere belyst i et eget møte. Det bør jo være i Styret sin interesse å kunne gi en orientering som viser at denne investeringen fremstår klart mer økonomisk fordelaktig enn den vi har i dag. Dette må jo være en klar forutsetning for i det hele tatt å fremme denne saken.

Slik saksgangen fremstår nå skal det heller utarbeides en økonomisk beregning til saken som skal fremmes for et endelig vedtak på kommende årsmøte, uten noe eget orienteringsmøte i forkant !

Lønnsomheten av prosjektet er for tiden svært vanskelig å beregne !

Kostnadene for dagens fjernvarme beregnes ut fra den daglige spotprisen på strøm samt nettkostnadene.

Lønnsomheten av bergvarmeprosjektet er derfor direkte avhengig av hvordan kraftprisene utvikler seg i fremtiden, hvilken betalingsmodell for kraftprisen kundene skal få samt hvilket rentenivå lånet skal nedbetales etter.

Hvordan strømprisene utvikler seg i fremtiden er det vanskelig å ha en klar oppfatning om. Eksempelvis viste en nylig oversikt at kraftprisene i 2024 var lavere enn i de forrige årene, og hadde da falt ned til et 2021-nivå !

Når det gjelder betalingsmodeller så er det nylig lansert flere forslag fra ulike politiske partier, som nok har sammenheng med kommende stortingsvalg. Kraftprisene ser ut til å bli et valgkamptema, og hvilke løsninger som til slutt blir gjeldende vil jo være avhengig av valgresultatet.

Foreløpig lanseres Norgespris, Fastpris, nettleie uten moms og at Staten skal ta alle nettkostnadene, dvs kraftpris uten nettleie ! Flere forslag kan også komme.

Reduserte priser på strøm og/eller nettleie vil redusere lønnsomheten i bergvarmeprosjektet.

VEDLEGG TIL FORSLAG 3 BERGVARME 2025.

Det er slik i dag at de som mottar fjernvarme, ikke får nytte godt av betalingsmodellene Norgespris eller Fastpris, selv om fjernvarmen prises i forhold til spotprisen på strøm. Denne urettferdigheten kan jo raskt kunne bli rettet opp i et valgår, da dette visstnok gjelder omtrent 300 000 kunder med fjernvarme.

Når det gjelder rentenivået er det tidligere antydnet at dette nå snart skal gå ned. Denne antagelsen heftes imidlertid nå med større grad av usikkerhet pga. mulig innføring av tollmurer av USA, som i tillegg også skaper usikkerhet i Europa vedrørende Ukraina.

Det hefter derfor nå, faktisk mer enn noen gang, en stor usikkerhet om fremtidige kraftpriser (strømpris og nettleie) og delvis også renter.

Dette er derfor ikke det rette tidspunktet for å vedta investeringer som baserer seg på forutsetninger om fremtidige kraftpriser, betalingsmodeller og renter !

Etter min oppfatning så fremstår det derfor ikke spesielt klokt å legge opp til et vedtak nå, i en sak som har såpass stor betydning for Sameiet. I verste fall kan en risikere å vedta et prosjekt som vil kunne gi en **høyere** oppvarmingskostnad enn den vi har med dagens fjernvarme, i tillegg til en lavere driftssikkerhet da et slikt anlegg må driftes og vedlikeholdes i egen regi av Sameiet.

Jeg foreslår heller at man foretar en nåverdiberegning basert på de fremtidige årlige utgifter til renter og avdrag på grunn av investeringen i tillegg til utgifter til drift-og vedlikehold, og derav finner hvilken kraftpris (strøm + nettleie) som man må opp på for at dette prosjektet akkurat skal oppnå lønnsomhet !

Dersom det ikke er mulig å regne hjem en klar lønnsomhet i prosjektet i dag, så vil jo likevel dette prosjektet være fullt mulig å realisere på et senere tidspunkt, og da med en større sikkerhet for å kunne oppnå lønnsomhet.

Jeg synes også, før man i det hele tatt fremmer en slik sak, at det burde vært gjennomført en undersøkelse av hvor mange slike prosjekter som er gjennomført her i Midt-Norge ? Hvis dette er et så bra prosjekt som det fremstilles, så burde det jo finnes mange flere av dem. Og hvilke driftserfaringer disse har, burde jo være av stor interesse også for oss. Ikke minst lengre sør i Norge, hvor kraftprisene er vesentlig høyere enn her i Midt-Norge, vil jo slike anlegg være mye mere lønnsomme. Er det etablert noen anlegg der ?

Opplysninger om disse anleggene kan man sikkert finne hos Enova, i og med at det nok er søkt om støtte der for disse anleggene.

Hilsen

Kåre Lorås
Fernanda Nissens veg 14



H Granbo VVS



Sameiet Balders Terrasse Varmepumpeleveranse

Innholdsregister

Innhold

Innholdsregister	1
Bakgrunn	2
Dimensjoneringsunderlag energibehov	2
Tappevann	2
Oppvarming	3
Målinger fra fjernvarmeforbruk	3
Effektberegning	3
Varmepumpe	4
2 Stk Emicon PW 881 Kp	4
Besparelse Besparelse tappevannsoppvarming	5
Besparelse oppvarming	6
Oppsummering besparelse	6
Brønnpark	7
Grunnforhold	7
Termisk Balanse	8
Hvilke muligheter har man	8
Tilbudspris – Priser er opplyst eks.mva	9
Forbehold	9
Betalingsvilkår	10
Kompetanse og kapasitet	11

Bakgrunn

Balders Terrasse er et sameie bestående av 5 terrasseblokker med i alt 117 boligseksjoner på 70-120kvm, totalt 8382 kvm bolig og 1308 kvm fellesareal samlet 9690 kvm oppvarmet. Sameiet har en felles varmesentral som leverer oppvarming og varmt tappevann til alle leilighetene i bygget. Anlegget er fra ca 2007(TEK17) og er levert med fjernvarmeforsyning som varmer opp tappevann og vann til radiatorer. Radiatoranlegget er dimensjonert til å levere 80°C vann på de kaldeste dagene(-19°C). På bakgrunn av økte utgifter til oppvarming av bygget og tappevannsoppvarming har sameiet gjennom den siste tiden kartlagt ulike løsninger for å redusere oppvarmingsutgiftene. Det har også vært en faktor å møte fremtidig skjerpende krav til energiforbruk i bygg.

Dimensjoneringsunderlag energibehov

Tappevann

Beregninger på energibehov viser at energibehovet på tappevann bør ligge i området 250.000kWh i året for tappevannsoppvarming, basert på 117 leiligheter. Dette er basert på Sintef sin publisering om energibehov på tappevannsoppvarming «*Energibruk til varmt tappevann – RESULTATER FRA PROSJEKTET VARMTVANN2030*» fra 2021. Her det utført målinger i 4 forskjellige boligblokker og vi velger å bruke gjennomsnittet for dette for å beregne energibehovet som underlag for å beregne besparelsen ved varmebehov.

Tabell 3-4: Sammenligning av daglig energiforbruk i SN/TS 3031:2016 med resultater fra de målte byggene

	Daglig forbruk		Årlig forbruk (omregnet)	
	[Wh/m ² per døgn]	[Wh/leilighet per døgn]*	[kWh/m ² per år]	[kWh/leilighet per år]*
SN/TS 3031:2016	69	4871	25	1778
NS 3031:2014	82 (120 %)	5836 (120 %)	30	2130
AB1	116 (169 %)	5312 (109 %)	42	1939
AB2	135 (197 %)	6528 (134 %)	49	2383
AB3	86 (125 %)	5735 (118 %)	31	2093
AB4	84 (123 %)	4987 (102 %)	31	1820

*Omregnet basert på gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 71 m²

Figur 3-15 viser sammenligning mellom måledataene og profilene i henholdsvis SN/TS 3031:2016 og NSPEK 3031:2020. Profilene i NSPEK 3031:2020 ble endret fra de originale profilene i SN/TS 3031:2016, basert på måleresultatene fra prosjektet *VarmtVann2030*, men gjennomsnittlig daglig forbruk er beholdt.

Figur 1- Utklipp fra «*Energibruk til varmt tappevann – RESULTATER FRA PROSJEKTET VARMTVANN2030*».

Oppvarming

Om man benytter graddagsmetoden kommer beregninger på energibehov for oppvarming av bygg viser et behov på 675816kWh pr år. Her er fellesarealet lagt inn i oppvarmet areal. Om man trekker ut fellesareal kommer man på et energibehov på 577617kWh pr år.

Spesifikt årlig energibehov

$Q = \text{Spesifikt årlig energibehov [kWh/(m}^2 \cdot \text{år)]}$

$G_{\text{år}} = \text{Graddagstall (år) [-]}$

$H = \text{Spesifikt varmetapstall [W/(m}^2 \cdot \text{K)]}$

$T = \text{Basistemperatur [}^{\circ}\text{C]}$

Basistemperatur

Varmeteknisk Standard	Tbasis[°C]
Passivhus-Nivå (NS3700)	9
TEK10 frem til 2016 og TEK17	12
TEK07 og TEK10 frem til 2016	13
TEK97	15
TEK87 og eldre	17

Spesifikk varmetapstall

Byggeteknisk forskrift	Balansert ventilasjon	Avtrekks ventilasjon
TEK10 fra 2016 og TEK17	0,69	0,98
TEK07,10 frem til 2016	0,71	1,01
Naturlig Ventilasjon		
TEK 97	0,82	1,07
TEK87	1,26	1,48
Eldre enn TEK87	1,58	1,87

Graddagstall	Trondheim gj.snitt 2010-2019	4016,4
Spesifikk varmetapstall	TEK92 Naturlig ventilasjon	0,82
Varmeteknisk standard	Basistemperatur	15
kWh/m ²	$\text{kWh/m}^2 = 0,024 \cdot G_{\text{år}} \cdot H \cdot (T/17)$	69,74360471
Areal		9690 m ²
Årlig energibehov		675816 kWh

Figur 2- Beregning av varmebehov ved bruk av graddagstallmetoden

Målinger fra fjernvarmeforbruk

Målinger av energiforbruk fra fjernvarme viser at årlig forbruk ligger på mellom 906000kWh pr år og 967000kWh pr år. Dette sammenfaller godt med de beregningene som er utført.

År	jan	feb	mar	apr	mai	juni	juli	aug	sep	okt	nov	des	Totalt
2021	146 640	121 140	94 670	79 970	48 460	28 260	22 370	28 820	43 090	66 750	106 490	129 650	916 310
2022	121 349	109 940	91 530	75 710	54 740	33 010	33 180	31 350	43 900	71 130	92 430	146 710	904 979
2023	123 750	106 120	123 440	71 230	51 800	32 350	21 380	23 800	37 120	89 750	132 870	152 860	966 470

Figur 3 - Utklipp av årlig energiforbruk 2021-2023 fra Energiguiden til Statkraft Varme

Effektberegning

Beregninger viser en makseffekt på ca 330kw. Målinger gjort på fjernvarme viser imidlertid at dette behovet oppstår svært sjelden. Høyeste registrerte effekt i løpet av de tre siste år er 300kW. Dette er registrert i februar 2021, desember 2023 og januar 2024. Dette er kombinert forbruk på oppvarming av bygget og tappevannsoppvarming.

Effekt [kW]	År	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des
	2021	290	300	210	200	130	70	60	70	100	160	270	260
	2022	250	220	190	200	150	80	80	70	120	200	230	290
	2023	240	230	280	170	130	130	60	70	100	220	280	300

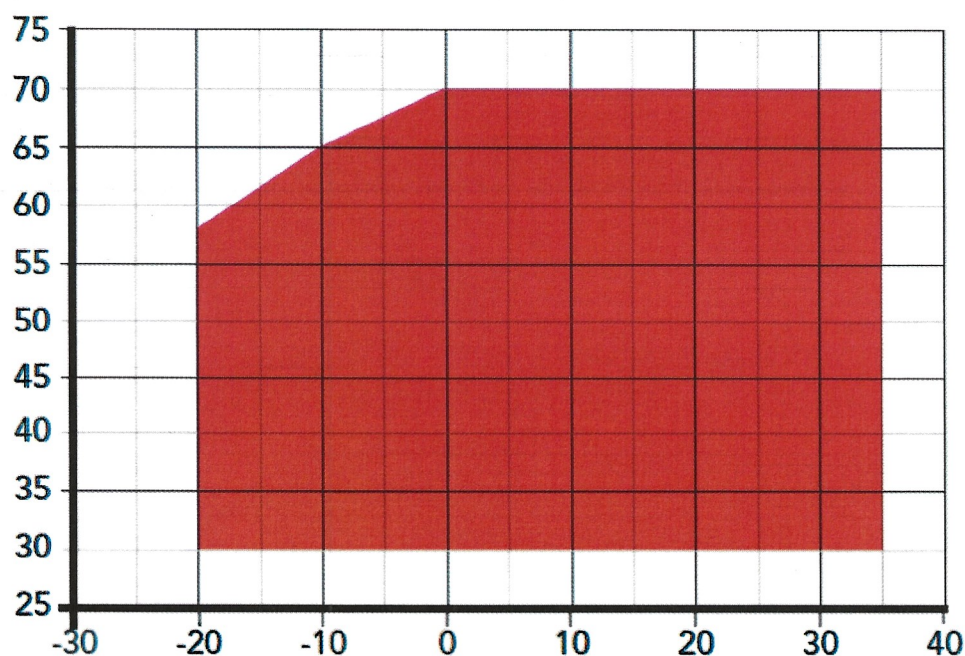
Figur 4 - oversikt over toppeffekt fra 2021-2023. Bildet er hentet fra Energiguiden til Statkraft Varme

Varmepumpe

2 Stk Emicon PW 881 Kp

I dette tilbudet er det tilbudt to væske-vann varmpumper fra Emicon med propan som kuldemedium, som gir gode ytelser for til dels høye temperaturer på varm side (65°C – Maks 70°C), når man samtidig har begrensede temperaturer på kald side (0°C utgående temperatur). Varmepumpene har en oppgitt effekt på 148,2 kW ved 62°C turtemperatur og en brønntemperatur på 3/0°C. Med disse forutsetningene skal varmpumpa levere med en virkningsgrad på 2,58, det vil si at varmpumpa leverer 2,58kW for hver kW elektrisitet den forbruker, dette er opp mot verst tenkelig scenario. I denne sammenheng kan man forvente å oppnå en gjennomsnittlig virkningsgrad gjennom året på rundt 3, altså at varmpumpa leverer opp mot 3kW for hver kW elektrisitet den forbruker.

Figur 5- Driftskonvolutt på HWSG0701Z – Viser at høyeste temperatur på varm side er 70°C på 0°C utgående kuldebærerertemperatur (tilbake til energibrønn)



Figur 6 - Simulering av drift ved 62°C ut fra varmepumpe på varm side og 0°C ut fra varmepumpe på kald side

HEATING

Performance data		
Heating capacity	kW	74.1
Total input power	kW	28.7
Compressor input power	kW	28.4
Input current	A	53
Source capacity	kW	45.4
COP	W/W	2.58
Source		
Fluid type		Eth. glycol
Concentration	%	25
Fouling fact.	m ² K/kW	0.000
In/out fluid temperature	°C	3.0/0.0
Fluid flow rate	m ³ /h	14.30
Circuit pressure drops	kPa	24.4

User		
Fluid type		Water
Fouling fact.	m ² K/kW	0.000
In/out fluid temperature	°C	55.0/62.0
Fluid flow rate	m ³ /h	9.24
Circuit pressure drops	kPa	7.20

Varmepumpe er tenkt plassert i en utvidet del av teknisk bod, hvor det i dag er en bod. Vegger må oppføres med riktig brannskille og eksisterende dør flyttes ut i veggen mot garasjen.

Varmepumpe er dimensjonert til å håndtere ca 50% av effektdekningen på de kaldeste dagene. Varmepumpe klarer imidlertid å levere opp mot 90% av energibehovet i løpet av året. Dette gir en tentativ besparelse på 420.000kWh pr år.

Sammen med varmepumpe leveres det en akkumulatortank på varm side på 3000liter, som sikrer optimal drift av varmepumpe. Det leveres også 2 tappevannstanker på 1000l hver, hvor vi forvarmer tappevannet fra 7°C til 45-50°C ved hjelp av varmepumpe før det går inn i de to eksisterende tankene som varmer vannet fra ca 45°C til 70°C med elektriske elementer. Dette gjør at vi tar ca 65-70% av temperaturløftet(energiebehovet) med varmepumpe. Dette gir en årlig besparelse på varmt tappevannsproduksjon på ca 111.000kWh pr år.

På varmeanlegget foreslås fjernvarme bli erstattet med elektrisk oppvarming i form av en elektrokjel på 255kW. Denne fungerer både som spisslast, for å ta unna toppene som varmepumpe ikke klarer å levere, samtidig som den fungerer som backup dersom varmepumpe skulle falle ut eller ha behov for vedlikehold.

Besparelse

Besparelse tappevannsoppvarming

Beskrivelse	Verdi	Enhet
Årlig energiforbruk	250000	kWh
Andel vi kan gjøre noe med	166000	kWh
Virkningsgrad på varmepumpe	3	COP
Estimert årlig besparelse	111000	kWh

Besparelse oppvarming

Beskrivelse	Verdi	Enhet
Årlig energiforbruk	700000	kWh
Andel vi kan gjøre noe med	600000	kWh
Virkningsgrad på varmepumpe	3	COP
Estimert årlig besparelse	400000	kWh

Forutsetninger for beregninger:

- Dimensjonerende temperatur satt til 70°C på turtemperatur
- Innregulering av eksisterende varmeanlegg er utført tilfredsstillende

Oppsummering besparelse

Årlig besparelse er beregnet til å være 500-650.000,- i året kombinert med tappevann og romoppvarming, avhengig av strømpris.

Forbruk

Forbruk bioolje	0	liter/år
Forbruk strøm/fjernvarme	950 000	kWh/år
Pris bioolje	0,00	kr/liter
Pris strøm ink. Nettleie	1,20	kr/kWh
Virkningsgrad til oljekjel	100	%
Brennverdi bioolje	10,0	kWh/liter

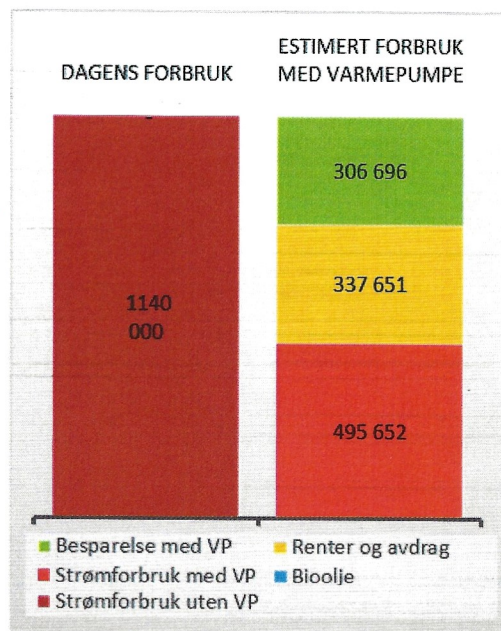
Varmepumpen

SCOP:	2,3	
Enovastøtte:	0	kr

Lån

Investeringsbeløp:	6 746 250	kr
Rente:	0,0	%
Nedbetalingstid:	20	år
	25 558	kr/mnd
	306 696	kr/år
	6 133 930	kr/total

Overskudd



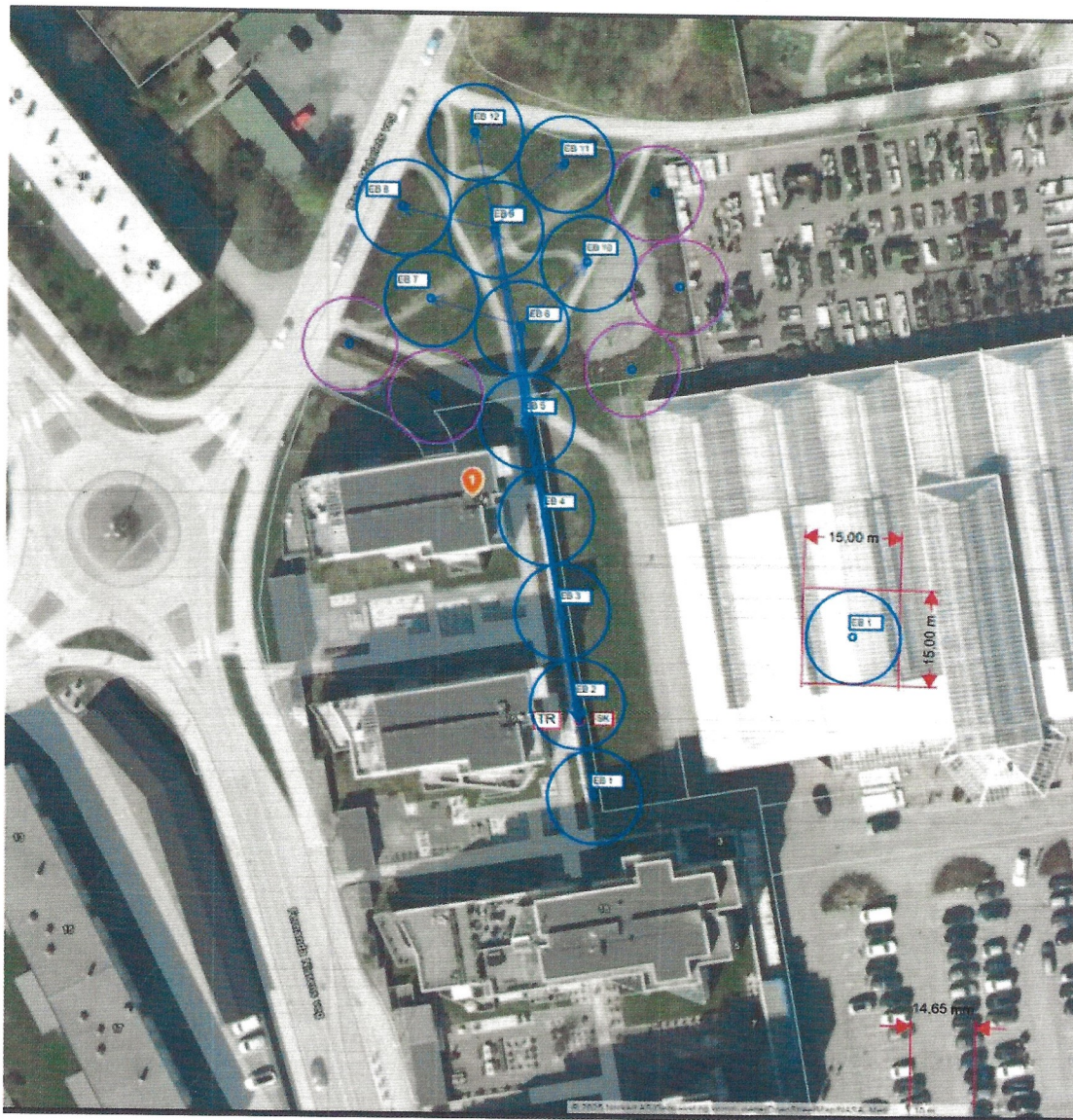
Figur 7- Beregning på besparelse med nedbetaling på 20år, uten renter. Man får årlige fyringsutgifter på ca 495000, forutsatt strømpris og nettleie på 1,2krone per kW.

Brønnpark

Grunnforhold

Grunnforholdene i området skal ha svært gode egenskaper for å ta ut energi fra jorden. Dette viser tester fra flere nærliggende brønnparker. Det er prøveboret to brønner som viser at avstand ned til fjell er ca 12m. Anlegget er prosjektert med 12brønner på 300m hver. Dette gir en aktiv brønndybde på 3400 meter.

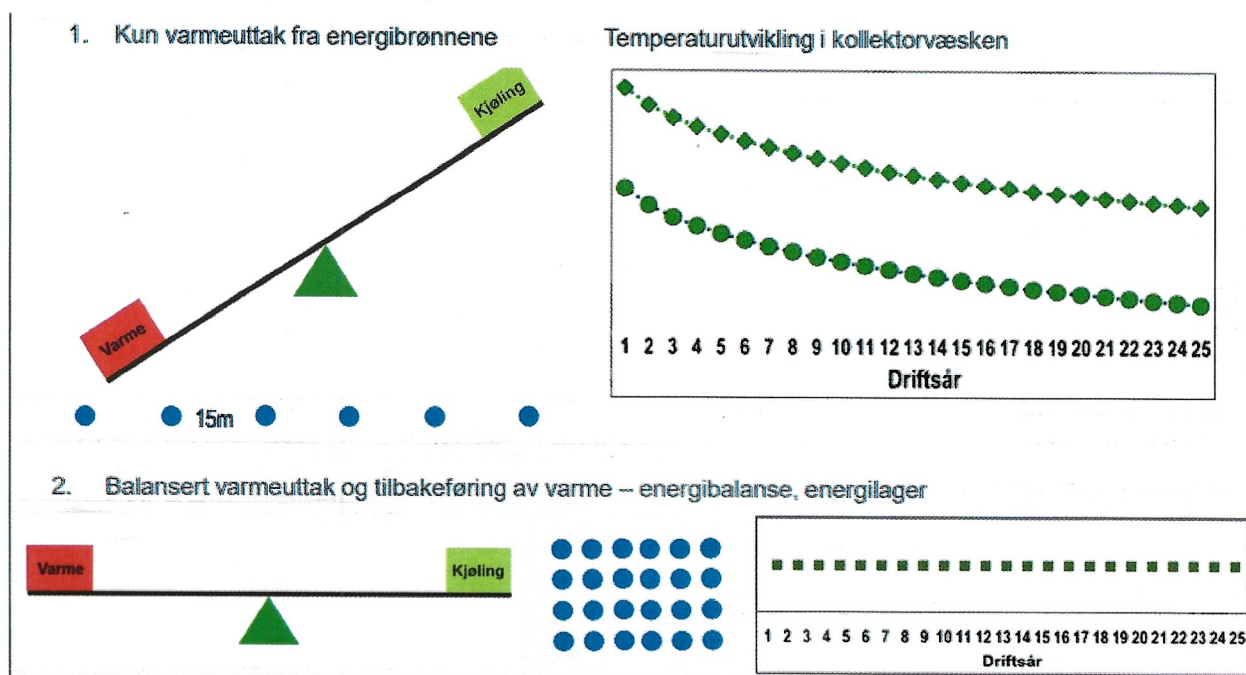
I og med at dette befinner seg under marin sone har vi med kostnad på geoteknisk vurdering av brønnboring, for å sikre at brønnboringen ikke gjør skader på grunn og tilstøtende bygninger. Ut i fra erfaringer og andre oppdrag geoteknikker har hatt i området, så mener geoteknikker at risikobildet er lavt. De er imidlertid avhengig av å få geoteknisk rapport (Multiconsult AS sin rapport 411352-1 «Balders Terrasse, Strindheim») fra den gang Balders Hage ble bygget for å gjøre vurderinger for akkurat dette tiltaket.



Figur 8 – Blå sirkler viser tenkt plassering av brønner. Rosa sirkler viser hvor man kan evt bore ekstra

Termisk Balanse

For at man skal unngå permafrost i bakken, så kan man ikke ta ut mere energi av jorda enn hva sola og jorda klarer å tilføre utenom fyringssessong. Dersom man får ubalanse i «uttak og innskudd» av energi(varme) i løpet av en sessong, vil temperaturen i jorda gå gradvis nedover. Dette vil på kort sikt føre til lavere virkningsgrad på varmepumpeanlegget. På lang sikt vil det føre til permafrost, med påfølgende problemer. Dette kan være at jordtemperaturen blir så lav at temperaturene faller utenfor grenseverdigene til varmepumpa eller i verste fall setningsskader. Vi har anbefalt å kombinere brønnpark med en varmeopptaker som henter energi fra uteluft. Dette gjør at man kan tilføre energi i borehull på sommeren, når det er mye energi å hente fra uteluften. Dette sørger for at man ikke får nedkjølt brønnpark. I tillegg til å være sikker på at man unngår permafrost, vil man også få betydelig bedre prestasjoner på varmepumpa. For hver grad temperaturen økes på væsken fra brønnparken inn til varmepumpa øker virkningsgraden til varmepumpa med 2-3%.



Figur 9 - Bilde 1 viser en brønnpark som er i ubalanse, hvor man tar ut mer energi enn hva den kan tilføre. Bilde 2 viser en brønnpark som er i termisk balanse

Hvilke muligheter har man

Det er beregnet 12 brønner på 300m hver. Dette gir ca 3400m aktiv brønnpark. Ifølge beregninger bør man ha en brønnpark på mellom 3200m og 3800m, avhengig av hvilken varmeledningsevne grunnen har. For å kompensere for dette har vi anbefalt å montere en varmeopptaker som henter energi fra uteluft. Denne vil tilføre energi til varmesystemet når utetemperaturen er høyere enn væsketemperaturen som kommer opp fra brønnparken. På sommeren vil varmeopptakeren ha et høyt overskudd av energi. Denne energien tilføres ned i brønnparken og kan takes opp igjen på vinterhalvåret. Varmeopptakeren sikrer også optimale driftsforhold til varmepumpa på sommeren for tappevannsooppvarming, slik at man

får en høy effektfaktor på varmesystemet mellom mai og september. Ved en utetemperatur på 15°C har tørrkjøleren en effekt på 150kW. Sommermånedene juni, juli og august hadde en gjennomsnittlig temperatur på 15°C i 2023 og i disse 3 månedene alene kunne varmeopptakeren potensielt produsere 320.000kWh, hvor en god del av denne eneregien kan tilføres grunnen og taes opp senere. Varmeopptakeren er tenkt plassert på plen mot plantasjonen, utenfor driftskontoret til Styreleder.

Tilbudspris – Priser er opplyst eks.mva

- Ombygging varmesentral inkl varmepumpe, elkjel pumper og tanker
 - 12 stk 300m energibrønner inkl samleikum og graving
 - Geoteknisk rapport ifb boring
 - Elektroarbeid inkl ny fordeling i teknisk rom
 - Automasjonsarbeid inkl ny tavle for automatikk
 - Prosjektering, FDV og koordinering
 - Rigg og drift
 - Sum Tilbudspris
- 5.397.000,-

Opsjoner:

- Legging av rør under dekket i p-kjeller – Graving og asfaltering
 - Fjernovervåkning(og styring) av anlegg
(månedlig kostnad for serverløsninf på 1500,- tilkommer)
 - Varmeopptaker inkl fundament
- 150.000,-
35.000,-
500.000,-

Forbehold

Tilbudet er gyldig til 01.06.2025. Tilbudet reguleres iht. rørindeksen i SSB sin boligblokkindeks fra tilbudsdato.

Det er forutsatt at arbeidene utføres etter omforent fremdriftsplan. Det forutsettes at arbeidene kan utføres innenfor normal arbeidstid. Dersom vi må, av hensyn til driften på bygget, arbeide utenfor normal arbeidstid, vil dette medføre overtidskostnader.

Forbehold brønnboring:

- Ved venting grunnet eksterne forhold og oppboring av brønn grunnet kollaps faktureres 2900,- pr time
- Bestilleren skal sørge for fri tilgang til borestedet og teknisk rom.
- Bestilleren har ansvaret for at veien til borestedet er kjørbare og tåler trykket den utsettes for fra borebilen, boreriggen og containerbilen.
- Bestilleren skal sørge for at det er tilstrekkelig tilgang på vann (2-4m³/brønn) og strøm (230 volt 16 amp) innenfor en radius på inntil 30 meter fra arbeidsplassen.
- Kostnader i forbindelse med ekstra sikringstiltak i forbindelse med geoteknisk rapport kan medføre pristillegg
- Ved bestilling av vannforsikring krever 230/400 volt 32 amp strøm.
- Ved utfordrende grunnforhold, artesisk brønn eller spesielt store vannmengder (>18 m³/h) kan aktuell boring måtte avbrytes før planlagte boremeter er oppnådd. Totale brønnmeter kan oppnås ved etablering av kompletteringsbrønner på tomten. Merkostnader for etablering av kompletteringsbrønn faktureres. Ved plassmangel eller spesielt utfordrende forhold kan prosjektet måtte avbrytes før totalt bestilte meter er oppnådd.

- For brønner med mer enn 4 meter med løs masser og under den marine grense (220 m over havet) vil Rototec delstøpe energibrønnene fra 15 meter under foringsrør og opp inn i foringsrøret. Dette har en kostnad på 15 000 kr/brønn. (inkluderer totalt 30 m støp). Eventuelt kan en geoteknikker gjøre en vurdering på om støp er nødvendig eller ikke.
- Tilbudet forutsetter arbeidstid for én mann med borerigg mandag-lørdag 0700-1900
- Tilbudet forutsetter én etablering med boring av energibrønner og én etablering for montasje av horisontale rør. Etableringer utover dette faktureres.

Forbehold elektro:

- Det forutsettes tilstrekkelig kapasitet i hovedtavle. Evt. utvidelse av inntak, etablering av egen energimåler, anleggsbidrag fra netteier etc. er ikke medregnet.

Forbehold graving:

- Det er estimert asfalteringskostnader i p-kjeller til 90.000,- i opsjonspris. Dette faktureres etter medgåtte kostnader.

Betalingsvilkår

Betalingsvilkår 14 dager netto

Faktureres etter tilført arbeid – For eksempel: Oppstart prosjekt 10%, utført energiboring 40%, ferdigstilt utvendig graving 20%, ferdigstilt prosjekt 30%

Nytt varmeanlegg

2	STK	Emicon PW 881 Kp
1	STK	Tillegg for ModBus RTU kort
1	STK	Tillegg maskinsko
1	STK	Tillegg for lydisolert versjon (kompressorhus)
1	STK	Tillegg for gassdetektor levert løs
1	STK	Igangkjøring av varmepumpe
1	STK	Akkumuleringstank VKG-H 1500L 4xDN100F
1	STK	Elektrokjele type Varmebaronen EP255TL (Top Line) 255kW 400V
1	STK	Grundfos Magna1 65-100F - Kuldebærerpumpe
1	STK	Grundfos Magna1 65-100F - Sirkulasjonspumpe VP
1	STK	D 40-120 f magna 3 sirk.pumpe grundfos. Hovedpumpe varmeanlegg
270	M	Isolerte PE100-rør, PE100, SDR17, Ø 110 x 6,6 mm
1	STK	Grundfos TP 50-420 - Kuldebærerpumpe
1	STK	Akkumuleringstank kald side VKX800L 4xR2 1/2" AISI304 rustfritt stål
2	STK	Srs eco 1000 3x5kW elektrisk element(backup) Spiral

Brønnpark

1	RS	Energibrønner 12 stk a 300m inkl 17m foringsrør
9	STK	Avfallcontainer - 1 stk pr brønn
1	STK	Gravearbeid inkl tilkjørte og bortkjørte masser
1	STK	Arbeidstid sammenkobling av brønner, GPS innmåling *

1	STK	Samlekum Ø1200 12 kurser
30	M	Isolerte PE100-rør, PE100, SDR17, Ø 110 x 6,6 mm
1200	M	Isolert kollektorrør, 40/63 mm

Opsjon - Tørrkjøler

1	STK	Tørrkjøler type ThermoKey GR1490BT1-04 H Q1EIF(EC-Vifter)
1	STK	Fundament for tørrkjøler
1	STK	3-veisventil
2	STK	DN100 Spjeldventil

Kompetanse og kapasitet

H. Granbo VVS ble stiftet i 1981, og har siden den gang drevet med rørleggervirksomhet i Trondheim. Firmaet hadde i 2021 40 års jubileum. Tidligere har vi drevet med større prosjekter, deriblant skoler, sykehjem og boligblokker. De siste ti årene har vi dreid mer mot servicemarkedet, med særlig fokus på rammeavtaler og bedriftskunder. I nyere tid har vi også bygd opp en VA-avdeling med både gravemaskiner og spylebiler. Bedriften har avdeling på Stjørdal. Bedriften teller i dag 49 ansatte.

Bedriften har 22 operative rørleggere. Bedriften har i også egen kuldetekniker. På kontoret har vi to VVS-ingeniører, to fagskoleingeniører og to Rørleggermestre.

Bedriften er sertifisert Miljøfyrtårn-bedrift og godkjent lærebedrift.

Prosjektleder rørentreprise:

Navn: Kay Arne Bølestrand

Stilling: Prosjektleder

Utdanning: Svennebrev og Rørleggermester

Erfaring: 22 år i bransjen. 10 Siste år som prosjektleder/Serviceleder med ansvar for kunder som Bane Nor, Sintef, Posten Norge og Abereden Eiendomsfond/CBRE.

Referanseprosjekt:

1. EPC-Prosjekt med Schneider for Skaun Kommune og Orkland Kommune. Tuning av varmeanlegg og ettermontering av varmepumper.
Ref: Ola Kolven, Schneider Electric



2. AkerBP – Kjøleanlegg for serverrom, med varmegjenvinning til byggets varmeanlegg og tappevannsoppvarming.
Ref: Ketil Kvaal, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning
3. Ombygging av 4 varmesentraler for Stiftelsen Sintef. Utskifting av fjernvarmesentral og varmeanlegg. Gjennomsnittlig effekt på 400kW
Ref: Frode Aakvik, Stiftelsen Sintef
4. Ombygging av kjøleanlegg for Stiftelsen Sintef med gjenvinning av varme. Varmeeffekt ca 150kW. Antatt årlig besparelse på ca 350.000kWh

STYRETS FORSLAG NR 4 – 2025.

Finansiering av bergvarme.

Finansieringen foreslås gjennomført ved kontant innbetaling fra alle seksjonseiere.

Hovedårsak til dette er at kostnaden for låneopptak for et sameie er vesentlig høyere enn hva kostnaden for den enkelte sameier vil være. Sameiet har ingen eiendeler som kan stilles til sikkerhet for ett lån derav belastes en relativt høy rente.

Besparelsen/inntjeningen for alle vil bli større ved kontant løsning.

Det foreslås en engangs innbetaling på kr 60 000,- fra hver seksjon.

Lik innbetaling foreslås med bakgrunn i at alle vil få like stor nytte av investeringen. Riktig nok kan hevdes at de som bruker mest strøm og varme vil «spare» mest. Styret har sett på forbruk i sameiet og det er ingen klar sammenheng med forbruk kontra størrelse på seksjonene. De som i dag er av de største forbrukerne har seksjon i 1. etg.

Likeledes forventes verdistigningen av den enkelte seksjon til å gi størst utslag på gjennomsnittsseksjonen etter at sameiet har fått installert bergvarme.

Styrets forslag:

Årsmøtet vedtar en engangsinnbetaling fra hver seksjon på kr 60 000,-.

Innbetalingen gjøres ved oppstart av arbeidene.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 071 289	5 531 026
Sum driftsinntekter		6 071 289	5 531 026
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-162 022	-159 740
Annen driftskostnad	3	-5 993 536	-5 120 708
Sum driftskostnader		-6 155 558	-5 280 448
Driftsresultat		-84 269	250 577
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		46 378	27 322
Sum finansinntekter		46 378	27 322
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-846	-5 397
Sum finanskostnader		-846	-5 397
Netto finans		45 532	21 925
Årsresultat		-38 737	272 502
Overføringer			
Annen egenkapital		-38 737	272 502
Sum overføringer		-38 737	272 502

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	147 676	330 294
Andre kortsiktige fordringer		182 758	173 818
Sum fordringer		330 434	504 111
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 253 847	2 118 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 253 847	2 118 553
Sum omløpsmidler		2 584 282	2 622 665
SUM EIENDELER		2 584 282	2 622 665

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 341 576	2 380 313
Sum opptjent egenkapital		2 341 576	2 380 313
Sum egenkapital		2 341 576	2 380 313
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 071	206 992
Annen kortsiktig gjeld		141 635	35 360
Sum kortsiktig gjeld		242 706	242 352
Sum gjeld		242 706	242 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 584 282	2 622 665

HEIMDAL, 17.03.2025

Svein Ove Misund
styrets leder

Nadine Sophie Villadsen
nestleder

Elin Wean
styremedlem

Frode Arntsen
styremedlem

Karoline Vikan
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Leieinntekter og andre inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	142 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	20 022	19 740
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	162 022	159 740

Note 3 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	48 869	48 402
Opptjent ikke fakturert inntekt	98 808	281 892
Kundefordringer 31.12	147 676	330 294

Mer om fordringer

Av sum kundefordringer gjelder -39 401,- forskuddsbetalinger for januar 2025. Det er totalt ca. 85 000,- i forfalte poster pr. 31/12

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2024
DRIFTSINTEKTER				
3261	Felleskostnader Næringsdel	172 495,00	167 045,00	180 000,00
3290	Viderefakt. kostnader	207 457,38	107 950,00	220 000,00
3299	Andre driftsinntekter	44 800,00	23 900,00	20 000,00
3600	Felleskostnader	2 807 988,00	2 674 044,00	2 919 000,00
3605	Tillegg kabel-TV/Internett	560 196,00	560 196,00	550 000,00
3606	Fjernvarme og Elektrisk	2 257 019,00	1 973 928,00	1 800 000,00
3607	Egenandeler vedr. utbedringer	0,00	0,00	50 000,00
3608	Avregning strøm, vann og avløp	-175 540,00	-35 360,19	0,00
3610	Leieinntekt gjesterom	34 873,80	45 322,96	25 000,00
3615	Eierskiftegebyr	12 000,00	14 000,00	10 000,00
3990	Tilskudd Trondheim Kommune	150 000,00	0,00	0,00
	Sum andre salgsinntekter	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
	SUM DRIFTSINTEKTER	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
DRIFTSKOSTNADER				
	DEKNINGSBIDRAG	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
5330	Styrehonorar	142 000,00	140 000,00	140 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	20 022,00	19 740,00	19 740,00
	Sum lønnskostnader	162 022,00	159 740,00	159 740,00
	Sum kostnader arbeidskraft	162 022,00	159 740,00	159 740,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	405 516,00	308 022,00	300 000,00
6340	Elektrisk energi, Felles	651 077,42	564 356,88	700 000,00
6345	Fjernvarme	772 896,07	831 230,59	600 000,00
6350	Renhold + matter fellesareal	110 997,95	112 792,63	120 000,00
6352	Periodisk Heiskontroll	21 237,50	0,00	20 000,00
6355	Driftsutgifter heis	141 745,60	87 581,85	120 000,00
6360	Vask parkeringskjeller	0,00	25 370,75	52 000,00
6365	Alarm/vakthold	123 003,09	64 100,90	60 000,00
6380	Kabel-TV/Internett	562 920,00	541 129,50	490 000,00
6390	Kostnader - viderefaktureres	184 755,63	96 326,48	90 000,00
	Sum kostnader lokaler	2 974 149,26	2 630 911,58	2 552 000,00
6420	Leie datasystemer	39 856,88	7 027,00	0,00
6490	Annen leiekostnad	19 865,93	8 301,55	0,00
	Sum leie maskiner og utstyr	59 722,81	15 328,55	0,00
6500	Verktøy, utstyr og inventar	23 447,50	8 800,00	10 000,00
6550	Datautstyr, programvare etc.	59 975,35	58 029,06	35 000,00
6560	Annet driftsmateriale-rekvisita	16 003,00	0,00	0,00
6590	Annet driftsmateriale - rekvisita	0,00	0,00	10 000,00
6795	Drift og administrasjonskostnader	160 539,63	134 452,98	150 000,00
	Sum kostnadsførte anskaffelser	259 965,48	201 282,04	205 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold	615 035,73	822 537,75	850 000,00
6601	Dugnad/Velforening	9 929,00	39 626,45	0,00
6602	Vaktmestertjeneste	182 325,00	151 020,62	150 000,00
6603	Service, filterskift ventilasjon	284 325,35	55 064,80	300 000,00

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2024
6605	Behandling mot skadedyr	16 676,50	20 589,58	10 000,00
6607	Skilting	1 341,25	6 762,50	5 000,00
6611	Plenklipping	0,00	64 709,13	40 000,00
6612	Brøyting / Strøing	94 837,50	41 603,75	60 000,00
6615	Fellesområder og -grøntarealer	95 221,77	187 812,13	100 000,00
6616	Sameierom	5 096,00	30 089,68	20 000,00
6617	Gjesterom	3 810,00	5 448,00	5 000,00
6618	Sykelbod	608 710,89	0,00	510 000,00
6630	Bergvarme	61 505,00	0,00	0,00
	Sum reparasjoner og vedlikehold	1 978 813,99	1 425 264,39	2 050 000,00
6347	Fordelingskostnader strøm - Techem/ISTA	246 144,12	234 958,34	200 000,00
6700	Revisjonshonorar - ordinær revisjon	14 870,63	14 162,50	20 000,00
6705	Regnskapshonorar	102 428,17	109 909,00	140 000,00
6730	Årlig serviceavtale	58 556,81	47 058,00	50 000,00
6731	Enøkkostnader	0,00	113 749,50	0,00
	Sum eksterne honorarer	421 999,73	519 837,34	410 000,00
6800	Kontorrekvisita	16 411,95	8 879,00	10 000,00
6900	Telefon	8 790,00	3 112,00	10 000,00
	Sum kontorkostnader	25 201,95	11 991,00	20 000,00
7140	Reisekostnad, ikke oppg.pliktig	425,00	3 320,50	0,00
	Sum reise, diett, bilgodtgj	425,00	3 320,50	0,00
7320	Reklameannonser	165,00	737,50	0,00
	Sum salgs- og reklamekostnader	165,00	737,50	0,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 100,00	2 900,00	0,00
7420	Gaver, fradragsberettiget	9 501,00	1 563,00	0,00
	Gaver og kontingenter	12 601,00	4 463,00	0,00
7500	Forsikringspremie	252 838,50	244 623,52	180 000,00
	Sum forsikringer	252 838,50	244 623,52	180 000,00
7710	Kostnader styrearbeid, årsmøter	20 721,00	14 556,00	20 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	11 536,50	11 994,00	15 000,00
7771	Øreavrunding	1,29	-1,75	0,00
7790	Annen kostnad	-24 605,37	36 400,69	40 000,00
	Sum andre kostnader	7 653,42	62 948,94	75 000,00
	Sum andre driftskostnader	5 993 536,14	5 120 708,36	5 492 000,00
	SUM DRIFTSKOSTNADER	6 155 558,14	5 280 448,36	5 651 740,00
	DRIFTSRESULTAT	-84 268,96	250 577,41	122 260,00
	FINANSINNT. OG -KOSTN.			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	46 378,00	27 322,00	10 000,00
	Sum finansinntekter	46 378,00	27 322,00	10 000,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	845,85	5 397,06	0,00
	Sum finanskostnader	845,85	5 397,06	0,00
	SUM NTO. FINANSPOSTER	45 532,15	21 924,94	10 000,00

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2024
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	-38 736,81	272 502,35	132 260,00
	EKSTRAORDINÆRE POSTER			
	ÅRSRESULTAT	-38 736,81	272 502,35	132 260,00
	Overskudd + / Underskudd -			
8968	Overføring udisponert vinning	0,00	272 502,35	0,00
	Sum overføringer	0,00	272 502,35	0,00

DRIFTSBUDSJETT

FORSLAG 2025

Firma	Balders Terrasse 14-22
--------------	------------------------

	Driftsinntekter	Regnskap 2024	Budsjett 2024 årsmøtet	Budsjett 2025
3299	Andre driftsinntekter	44 800	20 000	20 000
3261	Felleskostnader Næringsdel	172 495	200 000	200 000
3290	Viderefakturerte kostnader	207 457	100 000	100 000
3600	Felleskostnader	2 807 988	2 800 000	3 200 000
	Forbruksvann,avløp		300 000	300 000
3605	Tillegg kabel-TV/Internett	560 196	550 000	570 000
3606	Fjernvarme og Elektrisk	2 257 019	1 500 000	1 550 000
3607	Egenandel utbedringer		50 000	20 000
3608	Avregning strøm	-175 540		
3610	Leieinntekt gjesterom, p.plass	34 874	35 000	35 000
3615	Eierskiftegebyr	12 000	10 000	10 000
3256	Viderefakturerte kostnader			
3995	Motkonto videref. Kost,			
3990	Tilskudd Kommunen sykkelbod	150 000		
Sum driftsinntekter		6 071 289	5 565 000	6 005 000
Driftskostnader				
5330	Styrehonorar	142 000	140 000	150 000
5400	Arbeidsgiveravgift	20 022	19 740	21 150
6320	Forbruksvann, avløp	405 516	300 000	300 000
6340	Elektrisk energi, Felles	651 077	700 000	700 000
6345	Fjernvarme	772 896	600 000	600 000
6347	Techem, kjøp og fordeling	246 144	200 000	250 000
6350	Renhold+matter Fellesareal	110 998	120 000	150 000
6352	Periodisk Heiskontroll	21 237	20 000	20 000
6355	Driftsutgifter heis	141 745	100 000	140 000
6360	Vask av parkeringskjeller			20 000
6365	Alarm/vakthold+Brann 110	123 003	60 000	80 000
6380	Kabel-TV/Internett	562 920	550 000	570 000

6500	Verktøy/redskaper+ inventar	23 447	10 000	10 000
6550	Datautstyr+program	59 975	50 000	50 000
6400	Programvare	39 856	10 000	40 000
6590	Annet driftsmateriale-rekvisita	16 003	10 000	10 000
6600	Reparasjon og vedlikehold	615 035	850 000	650 000
6602	Vaktmestertjeneste m/rydding	182 325	150 000	450 000
6603	Service, filterskift ventilasjon	284 325	300 000	100 000
6605	Behandling mot skadedyr	16 676	10 000	20 000
6607	Skilting	1 341	5 000	8 000
6615	Fellesområder og grøntarealer	95 221	100 000	100 000
6611	Plenklipping	40 000	40 000	60 000
6612	Brøyting/Strøing	54 837	60 000	70 000
6616	Sameierom- dugnad 6601	24 962	20 000	30 000
6617	Gjesterom	3 810	5 000	5 000
6618	Sykkelbod	608 710	510 000	50 000
6630	Bergvarme	61 505		
	Hagegruppe			25 000
	Velferdskomite			25 000
6700	Revisjonshonorar	14 870	20 000	20 000
6705	Regnskapshonorar	102 428	125 000	125 000
6390	Kostnad viderefakt sameier	184 755	90 000	100 000
6730	Serviceavtale tekniske anlegg	58 556	50 000	70 000
6795	Drift og administrasjonskostnader	160 539	150 000	150 000
6800	Kontorrekvisita	16 411	10 000	10 000
6900	Telefoner heisalarm	8 790	10 000	10 000
7500	Forsikringspremie	252 838	250 000	250 000
7710	Kostnader styrearb, årsmøterm/gaver	33 322	20 000	20 000
7770	Bank og kortgebyrer	11 536	15 000	15 000
7790	Annen kostnad+ renter lån	-24 020	40 000	40 000
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-45 532	-25 000	-45 000
Sum kostnader		6 100 079	5 694 740	5 469 150
Overskudd/underskudd		-38 737	-129 740	535 850

SAMEIET

BALDERS TERRASSE

FERNANDA NISSENS VEI 14 - 22

Valgkomiteens forslag 2025/2026:

Komiteen har bestått av: Nina Skånøy, Mildri Fosseng og Tor-Steinar Jorem.

Styreleder:

Frode Arntsen

velges for 2 år

Styremedlemmer:

Nadine Villadsen

ikke på valg

Karoline Vikan

gjenvalg for 2 år

Elin Wean

ikke på valg

Morten Aspmo

ny velges for 2 år

Varamedlem:

Kristian Husby

ny velges for 2 år

Tore Svendsen(næring)

gjenvalg

Valg av revisor:

BDO foreslås gjenvalt.

Valgkomite 2025/2026:

3 personer foreslås og velges av årsmøtet.