

Løvenskiold Terrasse Velforening, org. nr. 971 279 087.

Årsrapport for 2025.

Virksomhet og drift.

Løvenskiold Terrasse Velforening organiserer og samordner forskjellige tjenester på vegne av de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i boligblokken som ligger i President Harbitz gate, 0259 Oslo i Oslo Kommune. Driften reguleres av Velforeningens vedtekter og norsk lov.

Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av og varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenesten.

Styret - daglig drift-arbeidsutvalg.

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer har vært, etter valg på årsmøtene i de tre sameiene våren 2025:

Olav Økern (styreleder nr. 19), Selina Alexandra Grythe, Irene Wahlquist, Svein Roar Strømnes (styreleder nr. 25), Maj Brit Toftdahl, Cecilie Phiri Dobson Eirik Namli (styreleder nr. 27), Rolf-André Oxholm og Sissel Breie.

Den daglige drift ivaretas av et arbeidsutvalg bestående av styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne signerer regnskap og årsberetning. Det er løpende kontakt mellom styrelederne i løpet av året ved behov.

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styrets arbeid.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2024 avholdt i perioden mars -juni 2025, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

- 1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2025
- 2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2026
- 3) Renovasjon/søppeltømming
- 4) Drift fjernvarmen, vannlekkasje, Norgespris fjernvarme
- 5) Vaktmestertjenesten.
- 6) Forhagene – grøntareal
- 7) Vedlikehold tak/skorsteiner, slipt/oljet inngangsdører
- 8) Diverse

Likestilling.

Løvenskiold Terrasse Velforening har ingen ansatte. Styrets medlemmer består av 5 kvinner og 4 menn. Velforeningens egenart tilsier at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Ytre miljø.

Velforeningen forurensar ikke det ytre miljøet.

Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk – energitariff – strømstøtte- kostnader fjernvarme.

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann.

Torsdag 25/9-2025 oppsto det på samme tidspunkt lekkasje på tre ulike steder i kjelleren i PH 25 og PH27 i rør for varmt tappevann. I PH 25 ble det også lekkasje i et stigerør med påfølgende vannskade i en leilighet. Snersrud og Pedersen AS ble kontaktet for bistand, og starter utbedringen av de aktuelle lekkasjene. Samtidig rapporterte flere beboere om at de fikk varmtvann i springen når de skulle tappe kaldtvann. Dagen etter lekkasjen ble det oppdaget en feil på varmeveksleren som overfører varme fra fjernvarmevannet til tappevannet i bygningen. Feilen medførte at fjernvarmevannet kom rett inn i bygningens rørsystem med økt trykk og temperatur på tappevannet som resultat. Driftsansvarlig Hafslund Celsio AS byttet varmeveksleren fredag 26/9. Kostnadene til reparasjon og utbedring er dekket av bygningsforsikringene til PH 25 og PH 27. Egenandelene på 12 000 kroner hver er dekket av LTV.

Lørdag 29/11-2025 var det ikke varmt tappevann i bygningen. Det ble konstatert at både styreenhet og stengeventil var ødelagt på Hafslund sin side. Feilen ble utbedret samme dag, og Hafslund Celsio AS dekket alle kostnadene.

Ellers har fjernvarmeanlegget så langt styret kan bedømme fungert tilfredsstillende i 2025 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2025 utgjorde 776.860 Kwh mot 890.730 i 2024. Det ble dermed en betydelig reduksjon i energiforbruket på 113.870 Kwh i 2025. Reduksjonen i energiforbruket kan henføres til lavere forbruk gjennom hele året. Reduksjonen i energiforbruket målt i % utgjorde 12,78 %.

Energitariffen har i 2025 etter fradrag for strømstøtte, variert mellom 140,92 øre pr. Kwh og 115,17 øre pr. Kwh inklusiv merverdiavgift for perioden januar-oktober. Etter etablering av Norgespris fra og med 1. november 2025 var energitariffen for november og desember 103,6625 øre.

Det er utarbeidet oversikt som viser energiforbruket i Kwh pr. måned fra og med oppstart av fjernvarmen i 2010. Oversikten viser videre faktiske kostnader til fjernvarme pr. kvm. pr. måned fra og med 2011. For 2025 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte og 5% rabatt, redusert el-avgift samt Norgespris i 2 mnd. beregnet til kr. 13,95 Uten strømstøtte, rabatt og Norgespris ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2025 ha utgjort kr. 15,88.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcicio AS fastsetter energitariffen hver måned for borettslag/sameier. Oversikten over tariffen for 2025 finnes på www.celcicio.no fjernvarme/priser. Den månedlige energitariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte, men eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 993.681,-. Tilsvarende kostnad for 2024 var kr. 1.139.776,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 159.843,- i 2025. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en betydelig reduksjon i energiforbruket målt i Kwh gjennom 2025. I tillegg har lavere, månedlige energitariffer enn i 2024 bidratt til kostnadsreduksjonen. På grunn av lavere energitariffer har strømstøtten blitt redusert. Introduksjon av Norgespris fra november måned bidro også til lavere energikostnader. El-avgiften som inngår i nettleidelen av fjernvarmetariffen ble redusert med virkning fra 1. juli 2025. Reduksjonen utgjorde kr. 0,055 pr. Kwh. Inkl. mva.

Norgespris.

Norgespris på fjernvarme ble innført fra og med 1. oktober 2025. Tariffen var kr 0,50 pr. Kwh inkl. mva. Velforeningen ble ikke akseptert som fullverdig enhet til å kunne oppnå Norgespris. Etter innspill fra styret fikk man etablert en ordning slik at Norgespris kunne benyttes. Dette fikk først full effekt fra 1. november 2025.

Vedlikehold.

Det ble i et tidligere år inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon og service av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2025 til en kostnad på kr. 22.610,-. Reparasjon av lekkasje ekspansjonskar ble utført til en kostnad på kr. 5.054,-. Firmaet stengte av fjernvarmen for sommerhalvåret til en kostnad på kr. 1,625,-.

Vaktmester Andersen AS utførte diverse mindre vedlikeholdsarbeider i perioden april -mai til en kostnad på kr. 10,092,60.

Inngangsdørene i sameiene ble slipt og oljet til en samlet kostnad på kr. 55.750,-.

Søppeldunker ble rengjort til kostnad på kr. 11.800,-.

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for husholdnings avfall ble i 2022 redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten ikke har økt utover vanlig prisstigning.

Regnskapet 2025:***a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.***

Regnskapet for Velforeningen viser et overskudd kr. 246.980,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr. 71.024,-. Det økonomiske resultatet anses for å være meget tilfredsstillende grunnet lavere energitariffer i løpet av regnskapsåret samt lavere energiforbruk. Overskuddet er tillagt fri egenkapital.

Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2025 kr. 1.090.850,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for arbeidskapital/egenkapital og en rimelig likviditetsreserve til dekning av fremtidig vedlikehold/utbedringer/repasjoner. Kr. 1.001.973,- av egenkapitalen er plassert på rentebærende plasseringskonto i bank.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele 2025.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 1.620.676,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til nedfelt fordelingsbrøk for inntekter/kostnader mellom sameiene. Inntektene var i samsvar med budsjett.

Inntekter på kr. 1.320.676,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme mv. Innbetalingen var basert på kr. 17,- pr. kvm pr. mnd. og i samsvar med budsjett.

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.375.556,- mot budsjettet kr. 1.691.500,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjaldt kr. 993.681,- energikostnader til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2025 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettviseende bilde av Løvenskiold Terrasse Velforenings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2025.

Budsjett 2026.

Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kr. 37.440,-.
Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.087.615,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 14,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 3,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2025. Fjernvarmekostnadene er beregnet er basert på energitariff på 0,9795 øre pr. Kwh, fast tillegg kr. 7.500 og et forbruk på 1.050.000 Kwh. Norgespris for energi kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. inngår i tariffen.

Egenkapital pr. 31/12-2025 utgjorde kr. 1.090.850,- som øker til kr. 1.128.290,- pr. 31/12-2026 hvis budsjettet overskudd kr. 37.440,- oppnås. Dette dekker behovet for arbeidskapital/egenkapital og gir tilstrekkelig likviditetsreserve gjennom året. Rørøpplegget herunder rørøpplegg knyttet til fjernvarmen i gården er av eldre dato, og det kan bli behov for utbedringer/reparasjoner. Det er derfor viktig å ha tilstrekkelige midler i tilgjengelig utover dekning av løpende drift.

Hvordan resultatet vil bli i 2026, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmeforbruket målt i Kwh utvikler seg i løpet av året. Tariffen pr. Kwh- Norgesprisdelt er kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. som vil gjelde ut 2026. I tillegg kommer nettkostnader, påslag og el-avgift slik at samlet tariff vil være kr.0, 9795. I vedlegg er vist hvordan denne tariffen er sammensatt.

Oslo, 25. februar 2026

Eirik Namli (s)

Svein Strømnes(s)

Olav Økern (s)

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende