



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 949 520	3 557 945
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 949 520</b>	<b>3 557 945</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	199 675
Annen driftskostnad		3 671 523	3 491 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 911 133</b>	<b>3 691 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 387</b>	<b>-133 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 777	2 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 165	-131 553
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			14 936
Andre fordringer		112 031	523 275
Sum fordringer		112 031	538 211
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 870	724 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 870	724 649
Sum omløpsmidler		1 314 901	1 262 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		641 737	596 572
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>641 737</b>	<b>596 572</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>641 737</b>	<b>596 572</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 959	636 306
Annen kortsiktig gjeld		154 205	29 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>673 164</b>	<b>666 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>673 164</b>	<b>666 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424466

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 949 520	3 557 945
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 949 520</b>	<b>3 557 945</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	199 675
Annen driftskostnad		3 671 523	3 491 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 911 133</b>	<b>3 691 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 387</b>	<b>-133 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 777	2 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 165	-131 553
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			14 936
Andre fordringer	112 031		523 275
Sum fordringer	112 031		538 211
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 202 870		724 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 202 870		724 649
Sum omløpsmidler	1 314 901		1 262 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	641 737		596 572
Sum opptjent egenkapital	641 737		596 572



Sum egenkapital	641 737	596 572
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	518 959	636 306
Annen kortsiktig gjeld	154 205	29 981
Sum kortsiktig gjeld	673 164	666 287
Sum gjeld	673 164	666 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 314 901	1 262 859



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2024

7739 Thurmannskogen 1 Sameie





## Til seksjonseierne i Thurmannskogen 1 Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 14. mai 2024 kl. 18:00 i Lørenskog Hus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannskogen 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie  
avholdes tirsdag 14. mai 2024 kl. 18:00 i Lørenskog Hus.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene
  - B) Valgkomite
  - C) Utleie av gjesteparkeringsplasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Lørenskog, 25.03.2024  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug    Kari Dyrdal    Bjørg Marie Jensen    Kamilla Niazova    Finn Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5
Styremedlem	Björg Marie Jensen	Slåtteveien 6
Styremedlem	Kamilla Niazova	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Helge Kaasin	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Milos Stoisavljevic	Harry Olsens Vei 1

### Valgkomiteen

Gro Gundersen	Harry Olsens Vei 11
Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Agnete Nygaard	Harry Olsens Vei 1

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller på e-post [thurmannskogen1@styrerommet.no](mailto:thurmannskogen1@styrerommet.no)

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Thurmannskogen 1 Sameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering. Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer: 102/449

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Thurmannskogen 1 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 fysiske styremøter i løpet av perioden fra forrige årsmøte i 2023. Det har vært godt oppmøte fra styrets fem faste medlemmer. De to varamedlemmene har også blitt innkalt til alle møtene.

En viktig oppgave for styret er å sikre forsvarlig drift av de tekniske anleggene i sameiet. Styret har fortsatt stort søkelys på varme- og sprinkleranleggene. Sprinkleranlegget ble tømt for hydrogengass i slutten av mars 2023. Etter dette tiltaket har styret fortsatt samarbeidet med Askim & Mysen Rør for å kartlegge graden av korrosjon i anlegget, og dermed avdekke hva som er forventet levetid for anlegget. Det har vært utført rørinspeksjon med kamerakjøring på innsiden av rørene, og rør har blitt kappet og sendt til analyse. Konklusjonen på dette arbeidet er at levetiden på anlegget ikke blir drastisk redusert som følge av korrosjon med hydrogendannelse. Videre har Askim & Mysen Rør anbefalt ny runde med tømning av hydrogengass fra anlegget i 2025.

Styret har fortsatt samarbeidet med Østlandske VVS om driften av varmeanlegget. Det er det siste året gjort tiltak på anlegget som installasjon av partikkelfilter i delstrøm og tilsats av korrosjonsinhibitoren. Imidlertid har temmelig mange beboere fortsatt meldt inn til styret at de ikke får varme i radiatorer og/eller baderomsgulv. Dette skyldes høyt innhold av partikler i vannet som kommer fra korrosjon av rørene. Et mulig tiltak som nå vurderes, er å skylle anlegget og dermed tilføre nytt vann for å fjerne partikler/forurensninger.

Når det gjelder driften av ventilasjonsanlegget, så har styret sagt opp serviceavtalen vi har hatt med Bjerke Ventilasjon siden innflytting i 2017. MiVent engasjeres som ny ansvarlig for ventilasjonsanlegget fra andre halvår 2024. Grunnen til dette er Bjerke Ventilasjon ikke var konkurransedyktig på pris hverken for service eller filterbytte. Videre er rengjøring av ventilasjonskanalene i alle leilighetene i sameiet et tiltak som er aktuelt å gjennomføre i 2025. Det dreier seg altså om å fjerne støv og andre forurensninger som med tiden samler seg opp i ventilasjonskanalene, og som etter hvert kan være direkte helsefarlig, påvirker innemiljøet negativt og gi økt brannfare. Anbefalt intervall for slik rengjøring av ventilasjonsanlegg er 5-7 år.

Som en konsekvens av at styret er ansvarlig for brannsikkerheten i sameiet, så har styret vedtatt en branninstruks for hvordan beboerne i sameiet skal forholde seg ved brann og/eller brannalarm. Denne har blitt publisert på Vibbo. I løpet av 2023 var det til sammen 6 unødige utrykninger til sameiet fra brannvesenet. Styret har nå også publisert instruksjoner knyttet til hvordan en falsk brannalarm kan avstilles i brannalarmanlegget. Dette forhindrer at brannvesenet kommer på unødig utrykning. Sameiets vedtekter fastslår at kostnader forbundet med unødig utrykning til sameiet av brannvesen skal betales av seksjonen som har forårsaket utrykningen. Styret kommer heretter til å håndheve denne bestemmelsen i vedtektene konsekvent.

I februar/mars 2024 ble det installert kaldtvannsmålere i alle leilighetene i sameiet. Dette innebærer en ny måte å fordele betalingen av det kommunale vann- og avløpsgebyret mellom beboerne. Etter installasjon av kaldtvannsmålere vil det kommunale vann- og avløpsgebyret bli fordelt etter reelt forbruk av vann i leilighetene, og ikke etter størrelsen på leilighetene. Styret mener dette gir beboerne en mer rettferdig fordeling av felleskostnadene. Styret mener også at individuell måling kan gjøre beboerne mer bevisst på sitt forbruk slik at det totale vannforbruket blir redusert.

I mai 2023 arrangerte styret for første gang vårdugnad. Det var godt oppmøte blant beboerne på dugnaden. Det ble ryddet mye på sameiets felles uteareal. Utemøbler i form av benker og bord ble pusset og beiset. I det hele tatt var denne dugnaden en suksess, og dette blir noe styret kommer til å arrangere hvert år framover.

Styret har helt siden innflyttingen av sameiet i 2017 hatt søkelys på den generelle trafikksituasjonen i Nordliveien og spesielt på den høye fartsgrensen på 70 km/t. Vi har klargjort våre synspunkter overfor ulike myndigheter som til enhver tid har vært ansvarlig for veien i form av Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Akershus fylkeskommune. Vi har hatt møter med ledelsen i Lørenskog kommune om saken, og vi har sammen med andre sameier i området sendt uttalelse om forholdene til kommunen. De ansvarlige myndighetene i form av fylkeskommunen svarer at selv om Nordliveien ligger innenfor byområde, så ligger den utenfor tettbygd strøk i vegtrafikklovens forstand og omfattes derfor ikke av de generelle kriteriene for tettbygd strøk. Fartsgrense for slike veier må vurderes særskilt. De påpeker at fartsgrense på 70 km/t er riktig satt og er i henhold til fartsgrensekriteriene. Her bruker man en regnemodell der trafikale og sikkerhetsmessige parametere tydeligvis har størst betydning. Disse parametere knytter seg til at det er få kryss på veien, at det er gang- og sykkelvei på hele strekningen og at det planfrie krysningspunkter der fotgjengere og syklistene kan krysse veien uhindret. Det tas altså ikke hensyn til helse-, miljø- og trivselsmessige utfordringer knyttet til støy og støv som den store trafikkmengden og den høye hastigheten skaper.

Styret har valgt å beholde Toma Eiendomsdrift som leverandør av vaktmester-, snøryddings- og gartnertjenester i sameiet. I tillegg overtok Toma også som leverandør av renholdstjenester fra juli 2023. Dette skjedde etter en prosess der styret var i kontakt med en annen aktør som kom med et pristilbud på tjenestene som var betydelig lavere enn den avtalen sameiet hadde med Toma fra før. Men Toma ønsket å beholde sameiet som kunde, og senket sine priser til et nivå lavere enn den andre aktøren sitt tilbud.

Styret har fra januar 2024 vedtatt å bytte forsikringselskap for sameiet fra If Skadeforsikring til Tryg Forsikring. Motivet for dette er Tryg har lavere egenandeler og bedre forsikringsdekning enn If på sentrale punkter til omtrent samme forsikringspremie. Det dreier seg for eksempel om at Tryg dekker for følgeskader både for utett yttervegg og yttertak, mens If bare dekker yttertak. Videre dekker Tryg for følgeskade av håndverkerfeil (autorisert) siste 10 år, mens If ikke dekker for håndverkerfeil.

Styret arrangerte sommerfest i atriumet mellom blokkene i slutten av juni. Tilbakemeldingene gikk på at det var en fin og hyggelig fest, og at det er viktig at beboerne kan møtes i en slik sammenheng. Styret kommer til å gjenta arrangementet årlig.

Når det gjelder større vedlikehold i sameiet, så er det styrets plan å gjennomføre følgende tiltak i løpet av 2025:

- Tømming av sprinkleranlegget for hydrogengass (kostnad cirka kr 175 000, -)
- Kanalrensing av ventilasjonsanlegget (kostnad cirka kr 120 000, -)
- Oppgradering av heisalarmer fra 2G til 4G (kostnad cirka kr 50 000, -)

Det vil bli aktuelt å dekke deler av disse kostnadene ved å ta midler fra vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet vil per 01.01.2025 ha en størrelse på kr 180 000, -



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for boligsameiet Thurmannskogen 1 er for 2023, gjort opp med et overskudd på kr 45 165. Budsjettet for 2023 viste et overskudd på kr 19 504 - følgelig er årets resultat kr 25 661 bedre enn budsjett.

Inntektene i sameiet, som består av fellesutgifter, lading av el-biler og avsetning til vedlikeholdsfond, viser et overskudd på kr 49 520. Dette skyldes i hovedsak at avsetning til vedlikeholdsfond ikke var med i budsjettet for 2023. Innføringen av dette ble bestemt på årsmøtet for 2023 - og iverksatt fra juli måned 2023.

De forskjellige kostnadspostene fordeler seg som følger:

	Beløp	%
Kommunale avgifter	<b>1 113 237</b>	<b>28.46</b>
Drift og vedlikehold	1 187 340	30.36
Andre driftskostnader	234 420	5.99
Energi og fyring	495 073	12.66
Sum	<b>1 916 833</b>	<b>49.01</b>
Styrehonorar	210 000	5.37
Personalkostnader	29 610	0.76
Forretningsførrel	148 703	3.80
Revisjonshonorar	12 555	0.32
Konsulent og forvaltningstjenester	60 890	1.56
Forsikringer	171 770	4.39
TV-anlegg/bredbånd	247 534	6.33
Sum	<b>881 062</b>	<b>22.53</b>
Sum kostnader	<b>3 911 132</b>	<b>100.00</b>



Kostnadene ifm drift av boligsameiet, kan grovt deles inn i 3 deler. Cirka 50 % til drift av sameiet inkludert energi. I overkant av 25 % i kommunale avgifter, og noe under 25 % i andre kostnader.

De kommunale avgiftene som utgjør 28.46 % av sameietes kostnader, og har hatt en svært negativ utvikling under de årene som vårt sameie har vært i drift. Disse avgiftene består av vannavgift, avløpsavgift og renovasjonsavgift. De to første avgiftene avregnes etter vannforbruket i sameiet, som avleses og rapporteres inn til Lørenskog kommune hver høst. Renovasjonsavgiften beregnes etter antall leiligheter i sameiet. Utviklingen av disse avgiftene er som følger, korrigert for avregning fra året før:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Vannavgift	189 095	253 539	269 063	317 600
Anløpsavgift	277 010	302 821	428 583	393 824
Renovasjonsavgift	327 510	385 391	385 391	399 790
<b>Sum avgifter</b>	<b>795 635</b>	<b>943 772</b>	<b>1 085 059</b>	<b>1 113 237</b>



Postene Drift og vedlikehold og Andre driftskostnader beløper seg totalt til kr 1 421 760. For å skape en større forståelse for de forskjellige kostnadene i forbindelse med driften av sameiet, så er disse kostnadene spesifisert for den enkelte konto. Disse fordeler seg som følger:

	<b>Beløp</b>	<b>%</b>
Sprinkleranlegg	201 433	14.17
VVS	176 787	12.43
Ventilasjon	152 417	10.72
Dørlåser og døråpnere	73 849	5.19
Elektrisk	108 473	7.63
Heiser	148 710	10.46
Brannsikring	109 817	7.72
Utvendig anlegg	128 779	9.06
Parkering og garasje	54 153	3.81
Vaktmestertjenester	120 811	8.50
Renhold	94 868	6.67
Søppelanlegg	2 978	0.21
Driftsmatriell og container	16 320	1.15
Egenandel forsikring	10 000	0.70
<b>Sum</b>	<b>1 399 395</b>	<b>98.43</b>
Kontorrekvisita	299	0.02
Bank og kortgebyr	3 864	0.27
Sum	4 163	0.29
Velferdskostnader	6 937	0.49
Kostnader dugnad	4 195	0.30
Leie av lokaler	7 070	0.50
<b>Sum</b>	<b>18 202</b>	<b>1.28</b>
<b>Total</b>	<b>1 421 760</b>	<b>100.00</b>

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 641 737.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune**

Vi har satt av totalt kr 1 428 500 kr til kommunale avgifter. Det er basert på estimater fra kommunen.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5.2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 1 Sameie.

### **Lån**

Thurmannskogen 1 Sameie har ikke lån.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5,65 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 832 290	3 399 984	3 750 000	4 099 856
Andre inntekter	3	117 230	157 961	150 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 949 520</b>	<b>3 557 945</b>	<b>3 900 000</b>	<b>4 224 856</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-24 675	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-175 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 555	-10 865	-12 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-148 703	-142 963	-151 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-60 890	-179 704	-14 600	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 187 340	-700 911	-687 300	-818 000
Forsikringer		-171 770	-160 759	-172 000	-186 000
Kommunale avgifter	9	-1 113 237	-1 085 059	-1 240 486	-1 428 500
Energi/fyring	10	-495 073	-503 791	-615 000	-500 000
TV- anlegg/bredbånd		-247 534	-203 814	-221 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-234 420	-504 114	-530 000	-423 050
Avsetning til vedlikeholdsfond		0	0	0	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 911 133</b>	<b>-3 691 654</b>	<b>-3 883 496</b>	<b>-4 172 660</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>38 387</b>	<b>-133 709</b>	<b>16 504</b>	<b>52 196</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 777	2 155	3 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>	<b>19 504</b>	<b>52 196</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 165	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-131 553		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		43 738	11 283
Kundefordringer		0	14 936
Forskuddsbetalte kostnader		68 293	232 354
Energiavregning		0	279 638
Driftskonto OBOS-banken		1 142 099	724 330
Sparekonto OBOS-banken		328	319
Sparekonto OBOS-banken II		60 443	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		641 737	596 572
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>641 737</b>	<b>596 572</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 184	29 981
Leverandørgjeld		518 959	636 306
Energiavregning	13	60 021	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>673 164</b>	<b>666 287</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.03.2024  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug/s/    Kari Dyrdal/s/    Bjørg Marie Jensen/s/

Kamilla Niiazova/s/    Finn Pettersen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 376 152
Kabel-TV	243 270
Garasjeleie	152 856
Vedlikeholdsfond	60 012
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 832 290</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregning strøm el-bil	117 133
Regnskapskorrigeringer	97
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>117 230</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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 2022/2023, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 555.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 241
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 268
Lørenskog kommune	-18 500
Andre konsulentonorarer	-22 881
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-60 890</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 031
Drift/vedlikehold VVS	-176 787
Drift/vedlikehold elektro	-108 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 779
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 817
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 417
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 430
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 723
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 978
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 195
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 187 340</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-774 926
Renovasjonsavgift	-338 311
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 113 237</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-290 179
Andre fyringskostnader	-204 895
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-495 073</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 070
Container	-6 500
Driftsmateriell	-809
Lyspærer og sikringer	-2 530
Vaktmestertjenester	-25 390
Renhold ved firmaer	-94 868
Snørydding	-33 981
Gressklipping	-45 693
Andre fremmede tjenester	-6 481
Kontor- og datarekvisita	-299
Bankgebyr	-3 864
Velferdskostnader	-6 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 420</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 095
Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 635
Andre renteinntekter	595
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>6 777</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 008 336
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 008 336</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	59 288
Fjernvarme	889 027
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>948 315</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-60 021**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GUU4E-VXG5S-4H53T-55BPU-CGV2T-VOYPE

**FORSLAG FRA STYRET****A) Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene (2/3 flertall)**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt i en tidsbegrenset periode til å beslutte en eventuell installasjon av et solcelleanlegg på taket av blokkene. Avtale om installasjon må være signert innen 01.01.2026. Etter den datoen må årsmøtet i sameiet igjen godkjenne en installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene.

**Saksframstilling:** Vedlagt under finnes et konkret og gjennomarbeidet tilbud på installasjon av solcellepanel på taket av blokkene i sameiet fra Eitel Networks AS. Tilbudet på installasjonen er kr 1 314 313, - eks. mva. De har beregnet en årlig produksjon på cirka 101.326 kWh. Strømforbruket til sameiet på fellesområdene inkludert elbilladning lå i 2023 på cirka 200.000 kWh. Levetiden på anlegget er antatt å være 30 år.

Den største fordelen med solcellepaneler på taket er at strømmen sameiet forbruker selv, slipper man å betale nettleie på, i tillegg har man en stabil strømpris de neste 30 årene. Med en strømpris inkludert nettleie på kr 1.50 kr/kWh, vil altså sameiet spare kr 150.000, - per år.

Installasjonen kan finansieres gjennom låneopptak i bank. Det kan også være mulighet for Enova støtte på inntil 30% av investeringskostnaden. En annen mulighet for finansiering er med leie/leasing av solcelle-anlegget via Soleie, se under. Sameiet betaler da en fast leiekostnad i måneden for anlegget, og all strøm anlegget produserer tilfaller sameiet enten i salg eller eget forbruk. Den største fordelen med denne løsningen er jo at anlegget blir finansiert av Soleie og sameiet slipper låneprosessen. I tillegg er service og vedlikehold av anlegget med blant annet inverterskifte bakt inn i leieprisen.

**Tilbud fra Eitel Networks AS:**

Sak: Tilbud solcelleinstallasjon Tak, Thurmannskogen Boligsameie, Harry Olsens vei 1 og 3, 121,2 kWp

Viser til forespørsel om prosjektering, levering og montering av solcelleanlegg på tak i Harry Olsens vei 1 og 3 i Lørenskog. Eitel har gleden av å gi vedlagt tilbud pålydende sum av kr 1 314 313 - eks. mva.

**1.1. Prosjektadministrasjon, oppfølging, anleggsledelse**

Eitel stiller med egen prosjektleder som vil følge opp prosjektet gjennom prosjektets forløp. Denne personen vil være hovedentreprenørens kontaktperson. Prosjektlederen har ansvar for prosjektet og sørger for leveranse etter avtalt gjennomføringsplan.

Det er Eitel Networks AS sitt ansvar å prosjektere endelig løsning for solcelleanlegget med nødvendig system for et komplett solcelleanlegg. Ut fra byggetegninger av taket er det beskrevet hvilke områder og føringsveier som er tilgjengelig for kabler og solcellepaneler. Eitel har prosjektert et anlegg på 121,2 kWp. Se vedlagte PV-SOL for design. Eitel sender over endelig prosjektering for godkjenning før oppstart.

Eksisterende utstyr på taket er hensyntatt i vår prosjektering av anlegget, og anlegget vil ikke komme i konflikt med disse.

Anlegget er prosjektert slik at det er tilpasset ytre påvirkninger som snø og vindlaster på anleggets lokasjon.

AC/DC side ifra inverter og ut til solcelleanlegget er medtatt. Valgt utstyr er typegodkjent og har systemgaranti, se tabell under og vedlagte datablader:



Type	Produsent	Fabrikkgaranti/effektgaranti
202 stk PV-paneler N-type	Jinko Solar	12 år/30 år
Inverter 601<wTN 4G	Ginlong Solis	5 år
Inverter 401<w TN 5G	Ginlong Solis	5 år
Stäubli MC4-EV02 Connector	Stäubli	5 år
Festesystem Øst/Vest	Soltop	10 år

## 1.2. Søknad opp mot myndigheter og netteier

Eitel kan bistå med nødvendige søknader. Dette inkluderer også all korrespondanse opp mot netteier og eventuelle søknader til netteier for tilkobling av solcelleanlegget og videre salg av strøm ut på strømmettet.

Ansvarlig elektroinstallatør varsler nettselskapet tidlig i prosjekteringen for å avklare om det er mulig å levere overskuddskraft til nettet. Dersom nettselskapet kan motta strømmen, vil ansvarlig elektroinstallatør sammen med byggherre sende søknad til lokalt nettselskap om å bli plusskunde.

## 1.3. Rigg og drift

Det er tatt høyde for at riggområdet for prosjektet blir sperret av med sperrebånd så parkering etc må skje utenom sperrebåndene.

Fallsikringsutstyr for jobbing på tak, sikring av tak med gesimssikring/taksikring og kranbil/tårnkran for løfting av utstyr er medtatt i vårt tilbud.

Eitel har prosjektert et komplett anlegg på AC/DC side iht. NEK400:2022 basert på rammene under:

Solcelleinstallasjon vil utføres og dokumenteres i henhold til NEK400:2022, NEK446:2022, FEL og andre gjeldende forskrifter og krav, dette omfatter også brannsikkerhet. Anlegget ivaretar byggeteknisk forskrift, TEK 17:

- Konstruksjonssikkerhet
- Fuktsikkerhet
- Sikkerhet ved brann
- Helse og miljø

Leveransen omfatter prosjektering, installasjon, idriftsettelse, dokumentasjonsarbeider for tak Harry Olsens vei

Installasjonen blir testet, dokumentert og drift satt etter EN62446-1.

Alle produkter som er medtatt, er ifra anerkjente leverandører. Henviser til vedlagte datablad. Øvrig elektromateriell kjøpes fra nasjonale grossister.

Vår sertifisering innen kvalitetsstyring (ISO 9001) ivaretar alle ledd i prosjekt prosessen og bidrar til kontinuerlig forbedringer. Erfaring ifra tilsvarende prosjekter innen gjennomførelse, HMS og kundeopplevelse videreføres og bidrar til høy kvalitet på alle våre installasjoner.

Alt eksisterende utstyr på taket er ivaretatt og reduserer ikke kvaliteten på funksjonen etter installasjon av solcelleanlegget. Dette er hensyntatt i vår prosjektering, se PV-SOL for data på dette anlegget. Noen lokale tilpasninger kan forekomme på plassen.

## 1.4. Hovedtavle i hvert bygg

- Forutsatt 400 V TN-anlegg. Innsetting av ny effektbryter i eksisterende tavle for solanlegget på tak for hvert bygg er medtatt.



## 1.5. FDV og opplæring

All FDV dokumentasjon som er nødvendig for å drifte anlegget blir overlevert før overlevering av anlegget. Alle samsvarserklæringer på utført arbeid blir levert og produkt datablad for utstyret som er brukt.

## 1.6. Forutsetninger

- Forutsettes at Eitel får avsatt plass for containere til avfallshåndtering på byggeplass. .  
Det må settes av plass til kran for oppløfting av taksikring/gesimssikring, festesystem og solcellemoduler. Dette avtales nærmere ved kontraktinngåelse.
- Arbeidene er forutsettes utført i normal arbeidstid 0700-1600 og at det er snø og frostfritt.
- Internettsvitsj er plassert i tilhørende teknisk rom, med ledig kapasitet for hvert bygg.
- Service og vedlikeholdsavtale er ikke inkludert i prisen.
- Letteste føringsvei ifra hovedtavle — tak er forutsatt brukt for tilførselskabel ifra hovedtavle og frem til inverter.

### Betalingsbetingelser

14 dager netto betalingstid

50% av tilbudssum faktureres ved kontraktinngåelse

30% av tilbudssum faktureres ved mottak av materiell på byggeplass

10% av tilbudssum faktureres etter etablering av festesystemet til solcellepanelene

10% av tilbudssum faktureres etter driftsettelse av anlegget

Vi vedstår vårt tilbud frem til 1 mars 2024.

Med vennlig hilsen for  
Eitel Networks AS

Morten Kristiansen  
Avdelingsleder



**Harry Olsens vei 1, 1460 Lørenskog**

**Eltel AS**  
Haavard Martinsens vei 30  
Oslo  
Norge

**Kontaktperson:**  
Trond-Vegard Evensen  
Telefon: 917 51 609  
E-post: trond-vegard.evensen@eltelnetworks.no

**Prosjekttittel:** Blokk A&E

16.01.2024

## PV-systemet ditt fra Eltel AS

### Installasjonens adresse

Harry Olsens vei 1  
1460 Lørenskog



**Prosjektbeskrivelse:**  
Bitumen fra 2017  
400V Tn spenningsystem.  
Det etableres sikkerhets sytem

## Prosjektoversikt

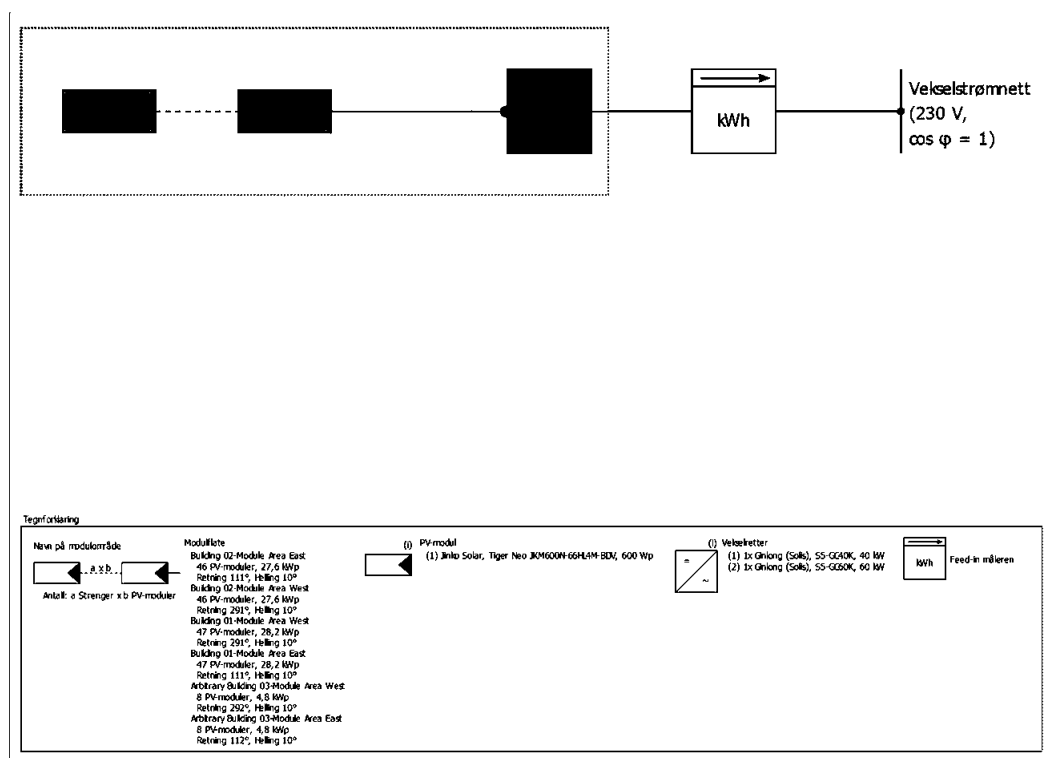


Illustrasjon: Oversiktsbilde, 3D-design

### PV-anlegg

#### 3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata	0977, Oslo, NOR (1996 - 2015)
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)
PV-generatorytelse	121,2 kWp
PV-generatorflate	545,6 m <sup>2</sup>
Antall PV-moduler	202
Antall vekselrettere	2



Illustrasjon: Skjematisk diagram

## Resultatprognose

### Resultatprognose

PV-generatorytelse	121,20 kWp
Spes. årsresultat	835,75 kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	87,46 %
Inntektsreduksjon under avskygging	1,5 %

Nettforsyning	101 326 kWh/År
Nettinntekt første år (medregnet moduldegradering)	101 326 kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	33 kWh/År

Unngåtte CO<sub>2</sub>-utslipp 47 608 kg/år

Resultatene er beregnet ved hjelp av en matematisk modell fra Valentin Software GmbH (PV\*SOL-algoritmen). De faktiske inntektene fra solstrømanlegget kan variere på grunn av værforhold, modulenes og vekselretternes virkningsgrad og andre faktorer.

## Simuleringsresultater

### Resultater Samlet investering

#### PV-anlegg

PV-generatorytelse	121,20 kWp
Spes. årsresultat	835,75 kWh/kWp



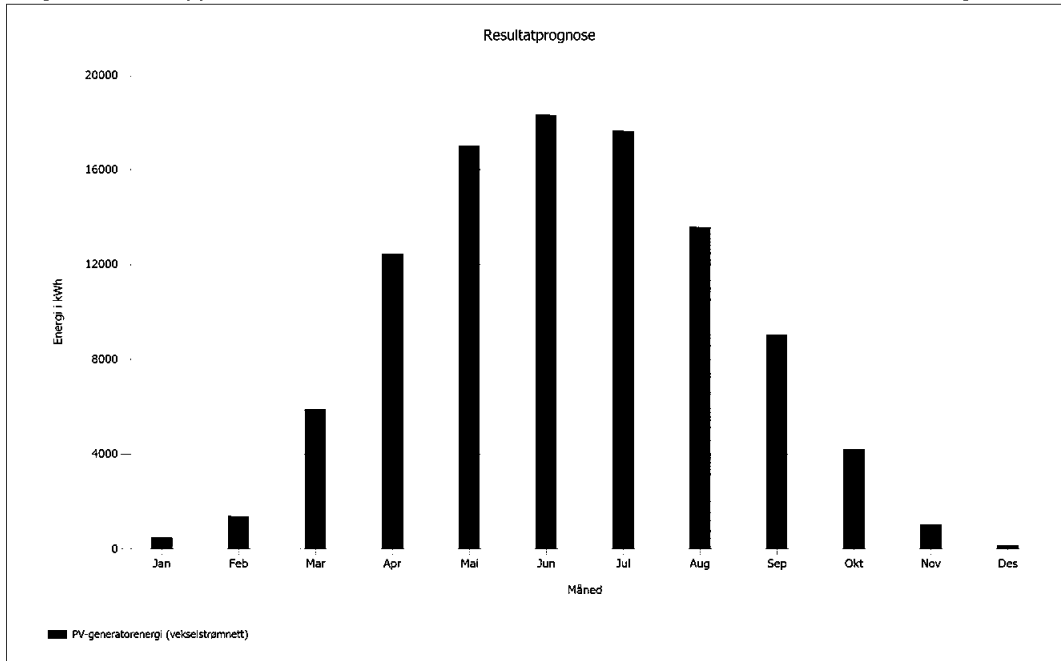
22

Thurmannskogen 1 Sameie

Anleggsutnyttelsesgrad (PR) 87,46 %  
Inntektsreduksjon under avskygging 1,5 %

Nettforsyning 101 326 kWh/År  
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering) 101 326 kWh/År  
Standbyforbruk (Vekselretter) 33 kWh/År

Unngåtte CO<sub>2</sub>-utslipp 47 608 kg/år



Illustrasjon:  
Resultatprognose

## Dataark

### Dataark for PV-modul

PV-modul: Tiger Neo JKM600N-66HL4M-BDV (v9)

Produsent Jinko Solar  
Leverbar Ja

#### Elektriske data

Celletype Si monokristallin  
Halvcellemodul Ja  
Antall celler 132  
Antall bypassdioder 3  
Spenningsstap per bypassdiode 1 V  
Integrert strøptimering Nei



Bare egnet for vekselretter med trafo

Nei

### Karakteristiske U/I-verdier (STC)

Spenning i MPP	40,16 V
Strøm i MPP	14,94 A
Sekundærspenning	48,28 V
Kortslutningsstrøm	15,84 A
Forhøyet sekundærspenning før stabilisering	0 %
Nominell ytelse	600 W
Fyllfaktor	78,46 %
Virkningsgrad	22,21 %

### Karakteristiske U/I-verdier ved delbelastning (beregnet)

Verdienes kilde	Standard (Todioders modell)
Seriemotstand $R_s$	1,583e-03 $\Omega$
Parallellmotstand $R_p$	3,508 $\Omega$
Metningsstrøm-parameter $Cs_1$	386,3 A/K <sup>3</sup>
Metningsstrøm-parameter $Cs_2$	-2,929e-13 A/K <sup>(2,5)</sup>
Fotostrøm-parameter C1	1,372e-02 m <sup>2</sup> /V
Fotostrøm-parameter C2	7,13e-06 m <sup>2</sup> /(V*K)
Fotostrøm	15,847 A

### Flere parametre

Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$ av $V_{oc}$	-120,7 mV/K
Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$	7,13 mA/K
Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$ av $P_{mpp}$	-0,29 %/K
Incident Angle Modifier (IAM)	100 %
Tosidesfaktor	80 %
Maksimal systemspenning	1500 V

### Mekaniske data

Bredde	1134 mm
Høyde	2382 mm
Dybde	30 mm
Rammebredde	30 mm
Vekt	32,4 kg

## Dataark for vekselretter

Vekselretter: S5-GC40K (v2)

Produsent	Ginlong (Solis)
Leverbar	Ja

### Elektriske data – likestrøm



Nominell likestrømytelse	40 kW
Maks. likestrømytelse	70,4 kW
Nominell likestrømspenning	600 V
Maks. inngangsspenning	1100 V
Maks. inngangsstrøm	128 A
Maks kortslutningsstrøm	160 A
Antall likestrøminnganger	8

**Elektriske data – vekselstrøm**

Nominell vekselstrømytelse	40 kW
Maks. vekselstrømytelse	44 kVA
Nominell Vekselsstrømspenning	230 V
Antall faser	3
Med trafo	Nei

**Elektriske data – annet**

Endring i virkningsgrad når inngangsspenningen avviker fra nettspenningen	0,15 %/100V
Min. Innmatingseffekt	35 W
Standbyforbruk	10 W
Nattforbruk	1 W

**MPP-tracker**

Ytelsesområde < 20 % av nominell ytelse	99,6 %
Ytelsesområde > 20 % av nominell ytelse	99,9 %
Antall MPP-trackere	4

**MPP-tracker 1-4**

Maks. inngangsstrøm	32 A
Maks kortslutningsstrøm	40 A
Maks. Inngangseffekt	17,6 kW
Min. MPP-spenning	200 V
Maks. MPP-spenning	1000 V

---

**Vekselretter: S5-GC60K (v2)**

---

Produsent	Ginlong (Solis)
Leverbar	Ja

**Elektriske data – likestrøm**

Nominell likestrømytelse	60 kW
Maks. likestrømytelse	90 kW
Nominell likestrømspenning	600 V
Maks. inngangsspenning	1100 V
Maks. inngangsstrøm	192 A

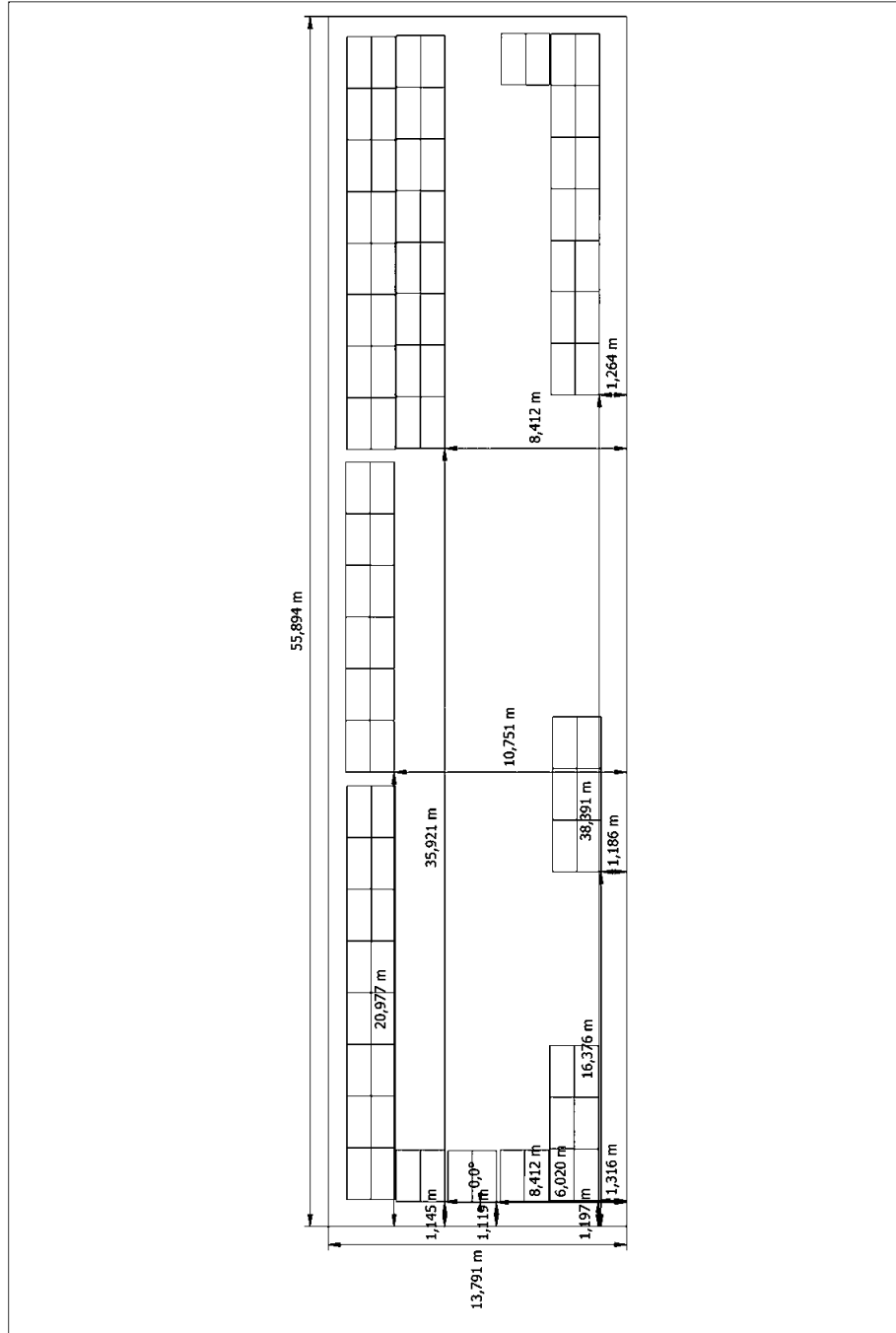


Maks kortslutningsstrøm	240 A
Antall likestrøminnganger	12
<b>Elektriske data – vekselstrøm</b>	
Nominell vekselstrømytelse	60 kW
Maks. vekselstrømytelse	66 kVA
Nominell Vekselsstrømspenning	230 V
Antall faser	3
Med trafo	Nei
<b>Elektriske data – annet</b>	
Endring i virkningsgrad når inngangsspenningen avviker fra nettspenningen	0,2 %/100V
Min. Innmatingseffekt	5 W
Standbyforbruk	10 W
Nattforbruk	1 W
<b>MPP-tracker</b>	
Ytelsesområde < 20 % av nominell ytelse	99,9 %
Ytelsesområde > 20 % av nominell ytelse	100 %
Antall MPP-trackere	6
<b>MPP-tracker 1-6</b>	
Maks. inngangsstrøm	32 A
Maks kortslutningsstrøm	40 A
Maks. Inngangseffekt	19,2 kW
Min. MPP-spenning	180 V
Maks. MPP-spenning	1000 V

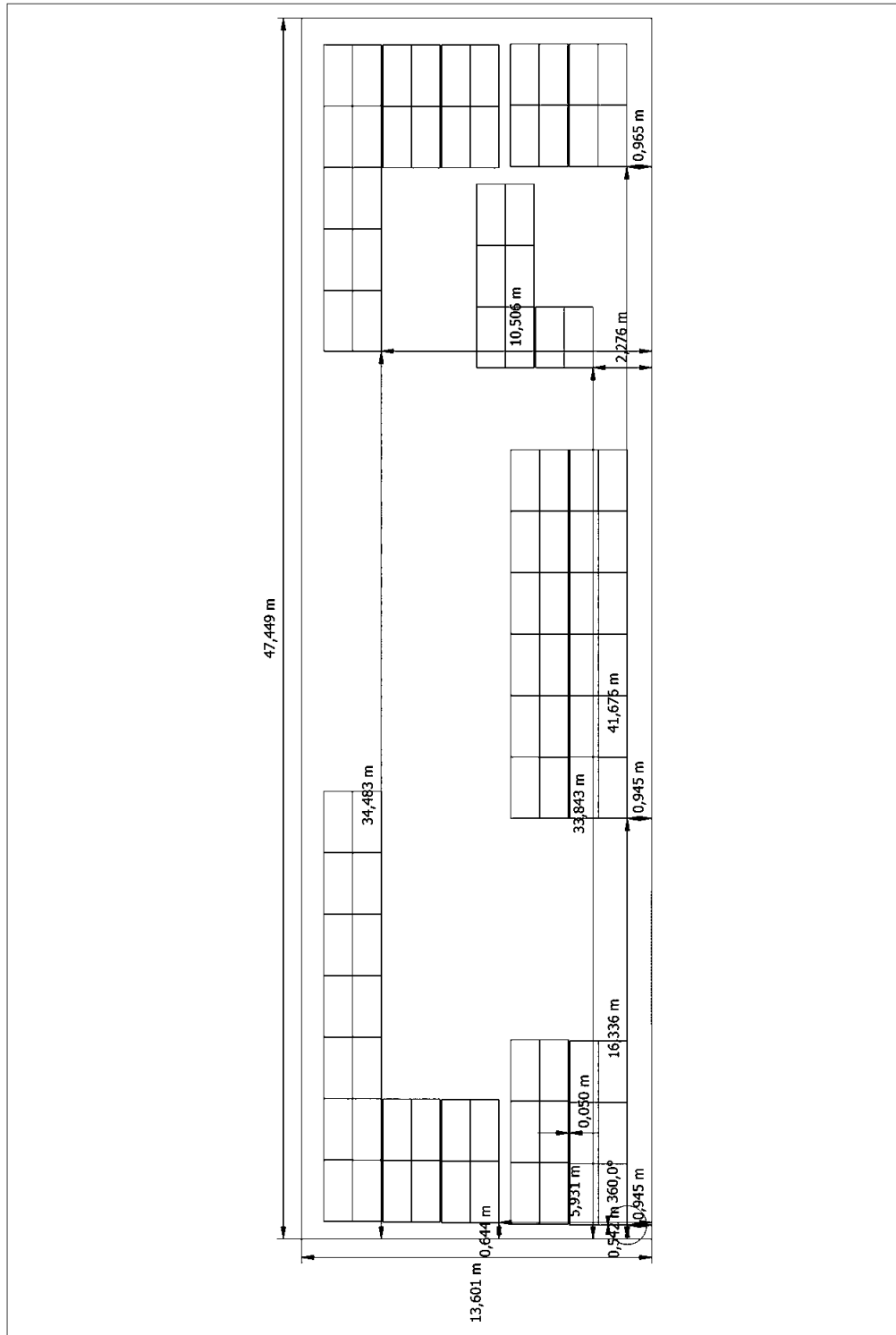


## Planer og deleliste

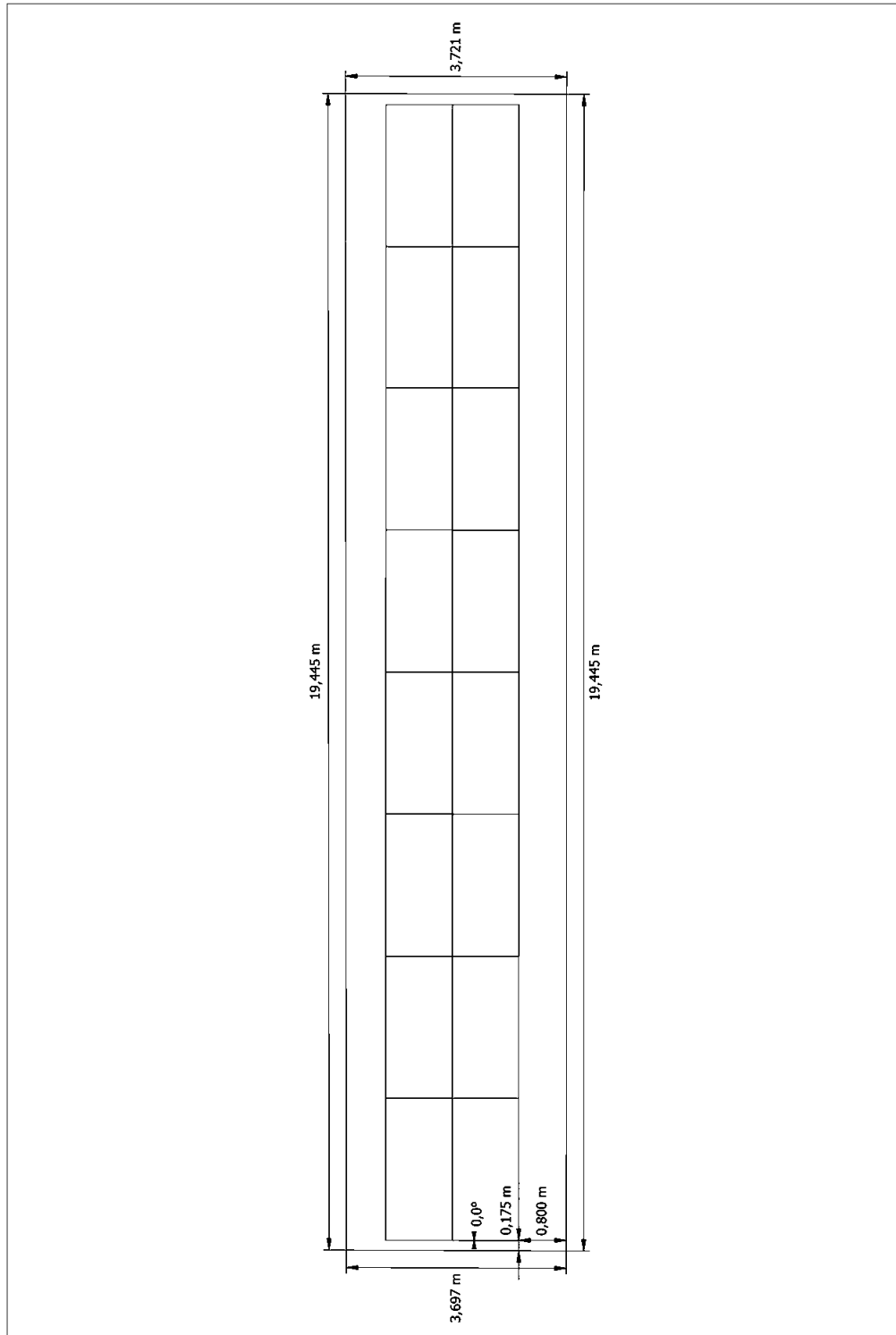
### Dimensjoneringsplan



Illustrasjon: Building 01 - Roof Area East

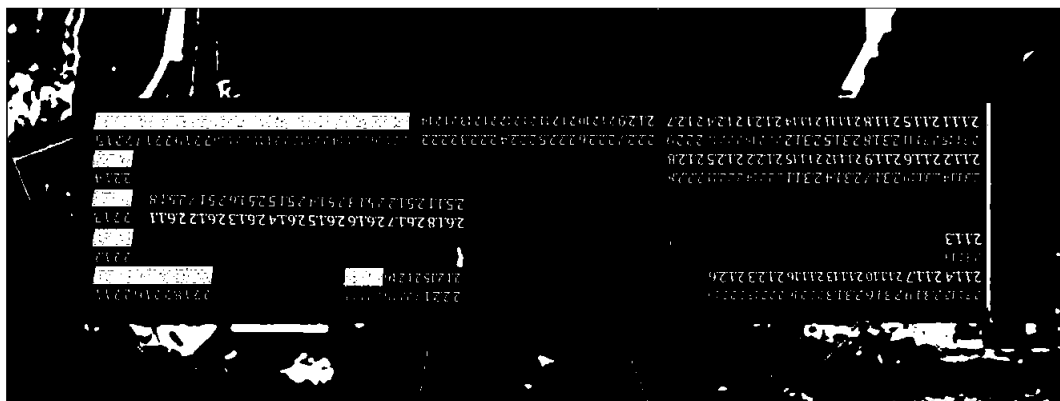


Illustrasjon: Building 02 - Roof Area East



Illustrasjon: Arbitrary Building 03 - Mounting Surface West





Illustrasjon: Screenshot04

**Tilbud fra Soleie:**

Lillestrøm, 02.02.2024

Vår ref: Lars Erik Holmen

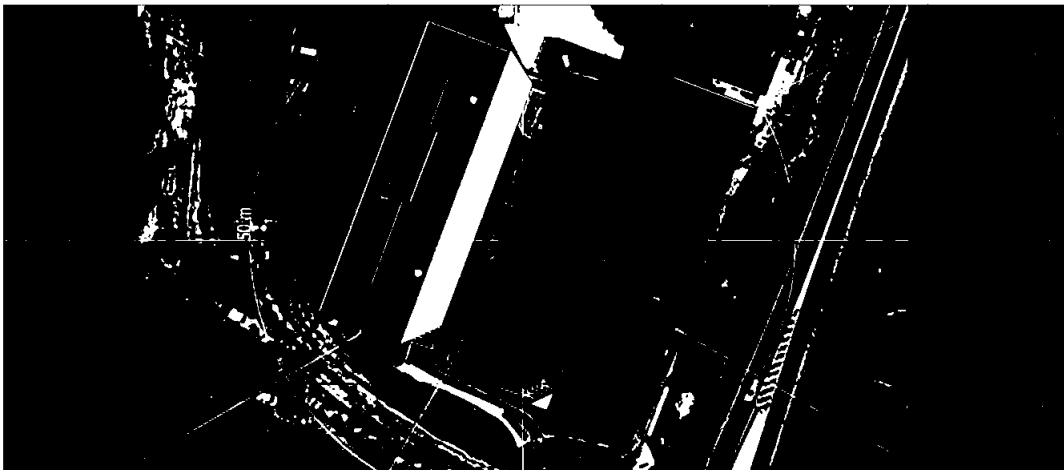
## Tilbud på leie av solcelleanlegg

Soleie AS har gleden av å tilby leie av solcelleanlegg til Thurmannskogen Boligsameie i henhold til tilbud levert av EI-Tel datert 01.02.2024.

**THURMANNSKOGEN BOLIGSAMEIE – 121,2 KWP**

Anleggene er designet med høyeffektive solcellepaneler på 600 Wp som monteres med øst/vest orientering. Totalt er det lagt opp til 202 stykk paneler. Energiproduksjonen fra panelene er estimert til ca. 96 000 kWh – 103 000 kWh pr år. Med en total installert effekt på 121,2 kWp. Ved leie av solanlegget står leietaker fritt til å benytte energien slik de måtte ønske. Dersom solcelleanlegget produserer mer energi enn det er forbruk i bygget vil dette eksporteres til nett. Salget av overskuddsenergien tilfaller leietaker i sin helhet. Nøyaktig plassering og installert effekt kartlegges i en detaljplanlegging.

Den estimerte produksjonen fra solcelleanlegget vil ved normalår føre til en reduksjon på ca. 40 tonn CO<sub>2</sub>- ekvivalenter pr år i forhold til strøm kjøpt uten opprinnelsesgaranti basert på NVE sine tall fra 2019.





## OM SOLEIE

Soleie er et selskap eid 50% av Akershus Energi AS og 50% Østfold Energi AS. Selskapet er etablert for å hjelpe offentlige og private byggeiere til å få lettere tilgang til kortreist solstrøm.

Soleie tilbyr å eie solanlegget. I tillegg tar vi ansvar for å bygge, drifte og vedlikeholde anlegget. Det eneste du som kunde trenger å forholde deg til er en månedlig leiepris.

## PRISTILBUD

Soleie AS vil stå for prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, forsikring og finansiering av nøkkelferdig solcelleanlegget. Soleie AS vil således eie anlegget, mens byggeier eller byggets leietaker blir leietaker av solcelleanlegget for en fast pris pr. måned.

Den månedlige prisen som er oppgitt i tabellen nedenfor vil øke med 1% årlig.

	Thurmannskogen Boligsameie
Månedspris	10 880 NOK (ekskl. MVA)
Estimert årlig produksjon	96 000 kWh – 103 000 kWh
Leieperiode	30 år fra oppstart av produksjon. Mulighet for oppsigelse etter 15 år. Soleie har rett til å ha anlegget på taket i 30 år.

## OPSJON

### Informasjonsskjerm

Soleie tilbyr løsning for informasjonsskjermer til solcelleanlegg. Skjermene er enkle å montere, viser informasjon om solenergiproduksjon både daglig og på lengre sikt, og kan settes opp til å vise annen informasjon som værvarsel, nyheter og informasjon fra bedriften. Løsning for visningsskjerm etter nærmere avtale.

### Leveranse og idriftsettelse

Byggetiden er ikke avklart og oppstart etter avtale med leietaker og EI-Tel.

### Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i henhold til tilbud levert av EI-Tel.



#### **FORUTSETNINGER OG AVKLARINGER**

Følgende er lagt til grunn i tilbudet.

- *For at anlegget skal få logget produksjonsdata og sende varsler og rapporter må det tilgjengeliggjøres en åpen datalinje over internett WLAN eller WiFi*
- *Dersom byggeier er annet selskap enn leietaker av anlegget forutsettes det at byggeier signerer avtale om disposisjonsrett til tak med Soleie AS*
- *Byggeier er ansvarlig for at tak og taktekke er dimensjonert til å tåle trykklast fra solcelleanlegget*
- *Byggeier er ansvarlig for trygg og sikker adkomst til tak*

#### **AVTALER**

Etter aksept av et eventuelt tilbud vil Soleie sammen med leietaker utarbeide endelige avtaler for leie av solanlegget. For at Soleie skal kunne inngå en bindende avtale om leie av solanlegget må Soleie også inngå en bindende avtale om tilgang og bruksrett til taket med eier av bygget.

#### **MED VENNLIG HILSEN**

Lars Erik Holmen, Daglig leder Soleie AS  
Mobil: 907 41 592  
E-post: [lars@soleie.no](mailto:lars@soleie.no)



**B)** Styret foreslår at årsmøtet utnevner en valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å lage en innstilling til nytt styre for årsmøtet i 2025. Valgkomiteen skal bestå av minimum tre medlemmer, og kun ett styremedlem kan være med i valgkomiteen. Det skal avholdes minst et møte i valgkomiteen før årsmøtet i 2025.

## **FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE**

### **C) Forslag fra Jon Fjellanger:**

Thurmannskogen 1 har gjesteparkeringsplasser som ikke er i bruk, og inntekter herfra vil gi et godt bidrag til vedlikehold. Styret kan leie ut inntil 5 gjesteparkeringsplasser til eiere av leiligheter i Thurmannskogen 1. Videreutleie er ikke tillatt. Maks leieperiode 2 år. Styret fastsetter utleiebetingelser utover ovennevnte.

Styrets kommentar: Sameiet har tidligere fått avslag fra Lørenskog kommune på salg av 5 gjesteparkeringsplasser til beboere. Dette avslaget ble vedtatt enstemmig i Teknisk utvalg 05.06.2023. Styret mener at et eventuelt positivt vedtak om utleie av 5 gjesteparkeringsplasser bør være under forutsetning av at slik utleie blir godkjent av Lørenskog kommune.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kamilla Niazova	Harry Olsens Vei 1
Stian Aronsen	Harry Olsens Vei 11

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
----------------	--------------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Helge Kaasin	Harry Olsens Vei 1
2. Gro Gundersen	Harry Olsens Vei 11



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8764495. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7739 Thurmannskogen 1 Sameie

## 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](http://www.obos.no)

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

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