



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921783590

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 011 370	6 554 884
Sum inntekter		7 011 370	6 554 884
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 833	10 833
Annen driftskostnad		6 787 734	5 757 983
Sum kostnader		7 140 867	6 111 116
Driftsresultat		-129 497	443 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 565	11 010
Sum finansinntekter		34 565	11 010
Annen finanskostnad		6 859	6 000
Sum finanskostnader		6 859	6 000
Netto finans		27 705	5 010
Resultat før skattekostnad		-101 791	448 777
Årsresultat		-101 791	448 777
Totalresultat		-101 791	448 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 791	448 777
Sum overføringer og disponeringer		-101 791	448 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 834	21 667
Sum varige driftsmidler		10 834	21 667
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 834	21 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 780	6 640
Andre fordringer		267 863	216 144
Sum fordringer		282 643	222 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 600 636	1 690 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 600 636	1 690 451
Sum omløpsmidler		1 883 279	1 913 235
SUM EIENDELER		1 894 113	1 934 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 110 183	1 211 974
Sum opptjent egenkapital		1 110 183	1 211 974
Sum egenkapital		1 110 183	1 211 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		654 014	597 554
Annen kortsiktig gjeld		129 916	125 374
Sum kortsiktig gjeld		783 930	722 928
Sum gjeld		783 930	722 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 113	1 934 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465401

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 011 370	6 554 884
Sum inntekter		7 011 370	6 554 884
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 833	10 833
Annen driftskostnad		6 787 734	5 757 983
Sum kostnader		7 140 867	6 111 116
Driftsresultat		-129 497	443 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 565	11 010
Sum finansinntekter		34 565	11 010
Annen finanskostnad		6 859	6 000
Sum finanskostnader		6 859	6 000
Netto finans		27 705	5 010
Resultat før skattekostnad		-101 791	448 777
Årsresultat		-101 791	448 777
Totalresultat		-101 791	448 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 791	448 777
Sum overføringer og disponeringer		-101 791	448 777



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		10 834	21 667
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 834	21 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 780	6 640
Andre fordringer		267 863	216 144
Sum fordringer		282 643	222 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 600 636	1 690 451
Sum omløpsmidler		1 883 279	1 913 235
SUM EIENDELER		1 894 113	1 934 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 110 183	1 211 974
Sum opptjent egenkapital	1 110 183	1 211 974
Sum egenkapital	1 110 183	1 211 974
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	654 014	597 554
Annen kortsiktig gjeld	129 916	125 374
Sum kortsiktig gjeld	783 930	722 928
Sum gjeld	783 930	722 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 894 113	1 934 902



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 7922

THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:30, Lørenskog Hus Møterom Framtia / Snippen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag til administrasjonsgebyr og vannsukingsgebyr

Det blir som vanlig avholdt Informasjonsmøte etter at Årsmøtet er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Administrasjon og vannsugingsgebyr

Med vennlig hilsen,

Styret i THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7922 Årsregnskap 2024 (003).pdf
- 2. 7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 315 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



1.Styremedlem, sekretær HMS og internkontroll ansvarlig, 1.styremedlem og 1 varamedlem

Innstilling

Håvard, Abdullah og Terje er ønsket til å fortsette i dagens stillinger da de fungerer veldig godt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abdullah Arshid
- Håvard Pauck

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Bergum

Sak 8

Administrasjon og vannsugingsgebyr

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Se forslag

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Administrasjon og vannsugingsgebyr
- Mot Administrasjon og vannsugingsgebyr



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag til innføring av administrasjonsgebyr kr 5000 for brudd på vedtektervedrørende punkt 2. Rettslig disposisjonsrett ledd 3 samt punkt 3 (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Styret ønsker med dette å innføre et administrasjonsgebyr på kr 5000 for de sameiere som ikke følger forpliktelsene til sameiets vedtekter punkt 2. Rettslig disposisjonsrett ledd 3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon samt punkt 3 (3) Sameietsstyre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Styret begrunner innføring av administrasjonsgebyret på kr 5000 at sameie er pålagt forskrift om internkontroll, og har med dette en plikt til å ha oversikt og kontroll over alle sameiere og leietaker i sameie til enhver tid i tilfelle brann, redning og forespørsel fra nødetater og offentlig etat. Til dette har sameiet en beboerportal representert ved OBOS som skal kunne vise til oversikt og kontroll til nevnte forhold. Følger ikke sameier/sameiere ovenfornevnte forpliktelser i henhold til nevnte vedtekter, har ikke sameiet den nødvendige kontroll og oversikt over beboere i sameiet som forskriften om Internkontroll krever samt ikke kan avgå riktig informasjon til nødetat og offentlig etat. Der det oppdages avvik må styret utvise og dokumentere aktiviteter for å innhente nødvendig informasjon til sin beboerportal. Ett annet viktig forhold som utgjør en samlet risiko for sameiet, er å få leietakere i sameiet som styret har dokumentasjon på og er tidligere registrert som uønsket i sameie, ikke har lovlig opphold i Norge eller ved andre leieforhold som løper en samlet risiko for sameiet.

2. Styret ønsker å fremme et forslag om å innføre vedtektsendring på vannsugingsgebyr kr 1500 i henhold til punkt 7-1 Mislighold som omhandler forsømt vedlikehold herunder garasjelegget. Styret begrunner forslaget med at det ved mye snøfall har gått ut en anbefaling til sameiere og leietakere (merk: gjester er sameiers/leietakers ansvar) om å fjerne snø fra bil og hjulbuer for å unngå å få mye vann i garasjen, som ikke har sluk. Vannet kan dessuten påføre skade på gulv og vegger, samt medvirke til skadelige fuktavleiringer. Anbefalingen ble dessverre lite fulgt opp og større vannmasser samlet seg opp i garasjelegget. Det ble alvorlig da vannmasser trengte inn i kjelleretasjen i nr 24 og rant i retning av heissjakten og ned i heisrommet under denne, noe som kan føre til kortslutning av heisanlegget. Hendelsen ble fulgt nøye, og det ble nødvendig å leie et vaktmesterselskap som har andre oppdrag i sameiet til å ha med en oppsugingsmaskin til oppsamling av vannet i garasjen. En slik vannsuging gjentatte ganger er kostbart, men nødvendig og dette er ikke forsvarlig i henhold til sameiets økonomi. Vårt garasjeanlegg mangler mulighet til å fjerne vannmasser pga manglende sluk. Denne løsningen ble valgt av utbygger med tillatelse fra kommunen. Endring av nevnte vedtekt samsvarer med 8-3 Styrets oppgaver. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender samsvar med lover, vedtekter og beslutninger på Årsmøtet, samt at vi er pålagt forskrift om Internkontroll som skal ivareta helse, miljø og sikkerhet i sameiet, samt dokumentere våre aktiviteter i sameiets HMS system. Henstillingen fra styret om å fjerne snø på bilene har ikke ført frem. Styret ser det derfor nødvendig å innføre vannsugingsgebyr for å påvirke/bevisstgjøre sameierne og leietakerne slik at unødvendige snømasser ikke bringes inn i garasjelegget. De sameiere og leietakere som ikke følger disse forpliktelsene vil bli forelagt et vannsugingsgebyr på kr 1500. For å kreve inn vannsugingsgebyr er det krav til styret om å fremlegge fotobevis.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrearbeidet fungerer fortsatt meget godt, og dekker alle de behov og områder som følges opp i det daglige / årlige.

Det er avholdt 11 formelle styremøter og flere saksmøter, befaringer med utbygger, takstmenn og underleverandører.

Det er også vært god relasjon på sameiets installasjoner, vedlikeholdsarbeid og med seksjonseiere i forskjellige sammenhenger.

Mange henvendelser utføres også på mail, sms, telefon og direkte samtaler.

Året har vært preget av god aktivitet på alle områder.

Sameiets økonomi

Sameiet hadde god økonomi og styring i 2024 som det kommer frem av regnskapet. Usikkerheten ligger fortsatt i hvordan kommunale avgifter og strømprisene utvikler seg. Vi har klart å øke sparekontoen med litt over kr.200.000,- i løpet av året. Dette gir oss ønsket og bedret handlerom ift uforutsette kostnader og eventuelle forbedringer i sameiet som f.eks. utvidelse av nye enheter til kamera / ventilasjonåvervåkning etc, og ikke minst at vi er bedre forberedt på fremtidig vedlikehold.

Det har vært og er fortsatt usikkert med Lørenskog kommune når det gjelder kostnader som blir belastet oss, men vi dekket opp løpende risiko bra i 2024. Det knyttes fortsatt usikkerhet når det gjelder strømprisenes utvikling for neste års budsjett.

Styremøte behandlet budsjett for 2025, og vedtok å øke felleskostnadene med 5,5 % Økning av felleskostnadene ble iverksatt 1.1.2025 og har hatt ønsket effekt i forhold til økonomisk og forsvarlig drift av sameiet så langt.

Det har vært overskridelser på kostnadene på følgende områder: Tilbakebetaling til seksjonseierne ifm for mye innbetalt akonto på varmtvann/varme, reparasjoner på ventilasjonsanlegget, forbedring av garasjeanlegget og varmekabler i garasjeporten etc.

Garasjeområdet og lekkasjer

Det har vært flere gjennomganger med AF gruppen når det gjelder drenering og vannlekkasjer. Det er funnet feil i grunnmur mellom 22 og 24 pluss taklekkasjer på samme adresser. Det er utbedret. I tillegg er det rettet på konstruksjonen i ventilasjonsrommene i de andre blokkene for å hindre at vannlekkasjer oppstår der. Pluss to steder i garasjen og et i bod området i nr.18. Det er nå rettet og tett.

Vi klarte å få til en vesentlig forbedring av garasjegulvet med legging av Epoxygulv. Det ble også lagt hulkil i hele garasjen langs vegger, boder og dører. Det har medført at vi har fått til en vesentlig forbedring i millionklassen av garasjeanlegget. En forbedring hvor vi forhandlet oss frem til at vi ikke måtte betale noe for det. Men vi valgte samtidig å ta kostander med å etablere fartsdumper, etablering av MC plasser, og noe oppretting av gulv der hvor det var hensiktsmessig i samme slengen.

Foreslått dugnad med maling av vegger i garasjeanlegget ble utsatt til sommeren 2025 da det ble for sent og kaldt på høsten 2024.

Det ble også oppdaget sprekkeformasjoner i en bjelke under nr.22. Det har blitt montert støttestag/forsterkninger slik at det nå er trygt, og at vi ikke får kostnader i fremtiden.

Stenging av 2G nettet i Norge



Oppgradering av GSM kommunikasjon til 4/5 G i 7 heiser, alarmanlegg og fjernvarme/varmtvann avlesere må utføres. Vi venter på oppdaterte tilbud fra leverandørene da 2G nedleggelsen er utsatt til 2027 av myndighetene.

TV og internett

Vi forhandlet/fikk tilbud fra 3 leverandører ifm internett og TV løsning da vår gamle avtale utløp. Det var store forskjeller, og Telia viste seg å være vesentlig billigere og bedre enn konkurrentene. Vi fikk god hjelp fra fagpersoner innenfor fagområdet som bor i sameiet. Det ga oss ekstra trygghet ifm valgt løsning.

I tillegg til en god pris fikk vi oppgradering av alt utstyr opp til dagens nivå uten kostnad for oss. Vi fikk tegnet en 3 årlig avtale med opsjon på 2 år forlengelse i istedenfor standard som er 5 år. Dette gir oss større valgfrihet i fremtiden hvis markedet forandrer seg mye.

Garasjeport

Bedre og sikrere funksjon av garasjeporten om vinteren har vært ønsket. På grunn av snø og ismasser i sporet og i nedre kant av garasjeporten medførte at garasjeporten ofte ble stående i åpen stilling. Det var ikke ønskelig rent sikkerhetsmessig. Det påvirket også temperaturen i garasjelegget og vi fikk det kaldere enn ønskelig. Det ga oss også vesentlig høyere fyringskostnader. Det ble derfor bestilt og installert varmekabler under garasjeporten. Det har vært få utrykninger på garasjeporten etter at vi har la ned varmekabler. Det har bedret situasjonen vesentlig

Måker

Det har medført mye støy og tilgrising tidligere år. Vi har videreført våre sikringer/ tiltak ifm måke ansamlinger og reder på takene. Våre tiltak har fungert godt, og vi anser problemet som løst i denne omgang.

FDV dokumentasjon

Systemet/portalen «Agoranattika» hvor vi alle har vår FDV dokumentasjon på leiligheter og fellesarealer opphørte etter reklamasjonstidens utløp. Her hadde seksjonseierne og sameiet tilgang til all dokumentasjon på hva som er levert av produkter og alle tegninger på hele bygningsmassen. Vi valgte derfor å tegne et abonnement slik at alle fortsatt vil ha tilgang gjennom sin personlige portal og vi som sameie.

MC plasser

Det er besluttet at de nye MC plassene legges ut for utleie. MC-parkeringsplassene vil etter tildeling ikke være fritt tilgjengelig uten at leieforhold er avtalt med styret. Besøk til sameiere som har gjester med MC skal bruke gjesteparkeringen.

Balkonger

Selv om vi har kjørt noen aksjoner ifm plassering kjøleskap, fryseskap og søppel på terrasse, så er det fortsatt enkelte som har vanskelig å følge oppfordringene. Dette er i strid med vedtektene/husregler i sameiet, samt brudd på brannforskriftene. Det har gitt litt bedring, men på langt nær ikke godt nok. Det må følges opp kontinuerlig.

Sykelrom

I Sykelrommene henses det fremdeles sykler, barnevogner, sparkesykler

og lignende utenfor sykkelstativene eller merket område. Vi vil fortsette å kjøre årlige dugnader/rydding for å sikre best mulig tilgang for alle.

Renovasjon



Vi fikk en henvendelse fra kommunen om å etablere egne beholdere til matavfall. Kommunen tilbød seg å befare området med molokene og gi veiledning. Noe som ikke ble utført. Roaf valgte å sette ut to frittstående containere for matavfall. Det synes vi var en dårlig løsning som medførte veldig sjenerende lukt for beboere. Styret bestemte da at det blir for dyrt om å grave ned /opprette nye molokere. Vi gikk derfor i dialog med kommunen(Roaf) om at vi ønsket en løsning med å ta 2 av de andre molokene og bygge om til matavfall, og at vi heller får 2 nye frittstående enheter for glass og metall. Vi fikk derfor bygd om 2 av molokene til matavfall og 2 nye frittstående for glass og metall kostnadsfritt. Noe som vi mener er en bedre løsning.

Bom i stikkvei

Det var i lengre tid problemer med unødvendig kjøring inn mellom blokkene. Skilting med at det kun var lov å kjøre inn ifm flytting/helt nødvendige ærend ble ikke overholdt. Det ble derfor besluttet å montere en bom for å sikre et trygt uteområde og med mindre støy. Bommen ser ut til å ha ønsket effekt, og at vi i tillegg har fulgt opp de som misbrukte innkjøringen ofte.

Dugnad

Det har vært utført en *Veldig flott innsats* fra noen seksjonseiere når det gjelder beisning av krakker/bord, raking av plener, klipping av hekker, lusing i bed og beplantning av blomster utenfor inngangspartiene. Helt supert jobbet. Det blir satt veldig stor pris på.

Utleie av leiligheter

Veldig få av seksjonseiere/utleierne gjør det de skal når det gjelder å sende styret søknad om utleie av sin seksjon. Dette medfører brudd på forskrifter vi må følge, samt at det er en stor ekstra belastning for styret da leietakere ikke er registrert. Det medfører og at vi må sette leietakere inn sameiets vedtekter og husordensregler når de ganske ofte bryter reglene. Dette pluss masse unødvendige henvendelser av ymse art. Det kreves mye administrasjon ved å samle inn opplysninger og håndtere leietakerne. Dette er seksjonseier ansvar. Styret vil legge frem endring av vedtektene på årsmøte for avstemning.

Oppgradering WIFI nett ifm Elbil lading

Vi har fått utvidet WIFI løsningen som er etablert i garasjen for å forbedre driftssituasjonen for Elbil ladestasjoner.

Vannansamling i garasjeanlegget

Garasjen er fortsatt en utfordring på vinteren da veldig mange ikke tar seg bryderiet med å måke snø av bilene og under skjermbuer. Kostnadene til å suge opp vannet er meget kostbar affære, og vi håper det blir bedre neste vinter når vi også formelt vil legge frem forslag på årsmøtet til vannsugingsavgift for de som ikke følger opp selv.

Drifts av sameiet.

For å sikre seg en god og sikker drift så er det lovpålagt, men også viktig i forhold til garantier/reklamasjoner med underleverandørene. Det er ikke gjort endringer på våre tjeneste/vedlikeholdsavtaler med våre leverandører i 2024 med unntak av ny avtale med Telia

Det er ingen vesentlige kostnadsendringer så langt. Kun justering ihht konsumprisindeks.

Styret har utført mye enkelt vedlikehold og reparasjoner selv. Dette sparer oss fortsatt for store beløp. Drift og oppfølging av kontraktene med leverandørene har fungert på en god måte.

HMS og Internkontroll forskriften

Det har blitt gjennomført en grundig Revisjon HMS / internkontrollforskriften i sameiet Dokumentet er styrebehandlet og godkjent.



Det har spesielt blitt utført full revisjon/vedlikehold av sprinkelanlegg, brannsystemer, strøm, ventilasjon, heis og andre tekniske installasjoner ihht godt vedlikehold og lovpålagte regler. Viktig å sikre trygge forhold for hele sameie.

Det har ikke vært noen registrerte alvorlige tilfeller av forhold som omfatter alvorlige hendelser for sikkerhet og bomiljø i vårt sameie. Det har vært noen heisstans, husbråk, og enkelte brudd på husordensregler og vedtekter som styret har behandlet.

Forskrift om internkontroll som omfatter følgende forhold.

Strøm

Heis

Brannalarm

Ytterdører

Nødlis

Port

Ventilasjon leiligheter

Dørklokker

Ventilasjon garasje

Oppdatering av sameiets HMS konseptet følger Lørenskog kommunes føringer om at innbyggere må klarte seg med egenberedskap i 3 dager med vekt på å ha oppsamlet matlagre, vann og tilgang på jod tabletter ved fare for radioaktiv nedfall i forbindelse med krigen i Ukraina. Det er styrets anbefaling at nevnte føringer til beredskap fra kommunen bli fulgt.

Ved strømbrudd blir heiser uten strøm ført langsomt ned, og mekanisme til at heisdører blir åpnet slik at ingen blir stående fast i heisen samt vi har operativ varsling til KONE og TOMA, samt at alle i styret klarer å håndtere det når vi er tilgjengelige.

Alle dørsystemer blir satt i åpne stillinger, og nødlisene har også en batterivarighet. Garasjeporten kan åpnes mekanisk med en snorutløser.

Brannalarm systemet er også utstyrt med batteri, og kan fungere ved kortere varighet til batteriet er utladet. Det genereres en melding på dette.

Ved prekær vannmangel har kommunen kapasitet ved å kjøre ut vann til innbyggerne i perioder. Sykehusene og kritiske infrastrukturer har aggregater til å forsyne enheter med strøm. Det øvrige må selv sameie stille opp med i den grad det ikke utløser en situasjon der det krever en kommunal og nasjonal beredskapstiltaksplan.

Styresammensetning

Håvard og Abdullah er på valg for den neste 2 års perioden. Begge ønsker å stille for en ny 2 års periode, hvis sameierne ønsker det.

Torgeir og Arne har 1 år igjen av sin periode.



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 754 100	6 288 624	6 691 881	7 100 252
Ladeinntekter EL-bil		250 065	263 838	250 000	250 000
Andre inntekter	3	7 205	2 422	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 011 370	6 554 884	6 941 881	7 350 252
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-44 100
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-315 000
Avskrivninger	14	-10 833	-10 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 625	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-223 553	-212 595	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-3 643	-1 375	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 334 667	-767 817	-703 000	-715 000
Forsikringer		-371 193	-332 888	-365 000	-438 000
Kommunale avgifter	9	-2 649 346	-2 064 965	-2 405 000	-2 851 000
Energi/fyring	10	-1 138 362	-1 360 093	-1 550 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-459 655	-434 723	-460 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-595 691	-571 902	-655 500	-635 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 140 867	-6 111 116	-6 719 800	-7 161 100
DRIFTSRESULTAT		-129 497	443 767	222 081	189 152
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 565	11 010	0	0
Finanskostnader	13	-6 859	-6 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 705	5 010	0	0
ÅRSRESULTAT		-101 791	448 777	222 081	189 152
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	448 777		
Fra opptjent egenkapital		-101 791	0		



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	10 834	21 667
SUM ANLEGGSMIDLER		10 834	21 667
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 780	6 640
Forskuddsbetalte kostnader		117 984	114 832
Energiavregning	15	149 879	101 312
Driftskonto OBOS-banken		866 388	1 185 341
Sparekonto OBOS-banken		734 248	505 110
SUM OMLØPSMIDLER		1 883 279	1 913 235
SUM EIENDELER		1 894 113	1 934 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 110 183	1 211 974
SUM EGENKAPITAL		1 110 183	1 211 974
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 916	125 374
Leverandørgjeld		654 014	597 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		783 930	722 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 113	1 934 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 23.04.2025
Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen

Abdullah Arshid

Torgeir Hansen

Håvard Pauck

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 991 061
TV/bredbånd	460 378
Garasjeleie	302 661
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 754 100

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	7 205
SUM ANDRE INNETEKTER	7 205

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2023/2024, og er på kr 300 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
SUM KONSULENTHONORAR	-3 643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 547
Drift/vedlikehold VVS	-47 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 472
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-229 568
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 131
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-340 165
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 273
Kostnader dugnader	-8 402
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 334 667

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 940 315
Renovasjonsavgift	-709 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 649 346

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-610 567
Fjernvarme	-527 795
SUM ENERGI / FYRING	-1 138 362

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 515
Vaktmestertjenester	-101 753
Renhold ved firmaer	-388 118
Snørydding	-72 172
Andre fremmede tjenester	-17 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-3 789
Bank- og kortgebyr	-5 234
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-595 691

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter OBOS-banken	33 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
SUM FINANSINNTEKTER	34 565

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-654
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 205
SUM FINANSKOSTNADER	-6 859

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2023	32 500
Avskrevet tidligere	-10 833
Avskrevet i år	-10 833

10 834

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	10 834
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 833
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 641 084
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER	-1 641 084
----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	98 509
Fjernvarme	1 692 454

SUM KOSTNADER	1 790 963
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	149 879
----------------------------	----------------

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.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap 922 Thurmannskogen 3 Boligsameie.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 7922 Selskapsnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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