

Egenerklæring

Bergensgata 6, 0468 OSLO

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Bergensgata 6 | Bergensgata 6 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1997

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Riise, Erik Mikal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser på vaskerom

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye sikringer med nye automatsikringer Nye kabler i hele leiligheten, nye spotter på bad, lysskinner i tak på kjøkken, stue og gang, nye stikkontakter i alle rom, nye ovner

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Smartelekro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken • Flyttet avløp og vannrør for ny plassering av kjøkken • Montert 50mm avløp til kjøkken, forkortet kv- og vv-rør samt montert ventiler. • Koblet til kjøkkenkran. Kjøkkenkran og avløp var montert. • Lagt nytt opplegg for oppvaskmaskin. • Tilkoblet vann og avløp for oppvaskmaskin • Levert og montert lekkasjesikring for oppvaskmaskin, automatisk vannavstenging med varsling ved lekkasje (iht Tek 17) for oppvaskmaskin • Lagt nytt opplegg for vaskemaskin • Etterstrammet wc trykknapp. Vaskerom • Kappet rør og montert lavtliggende overgang til avløp for vaskekar

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Teknikk AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62846206

Egenerklærings skjema

Name

Erik Mikal Riise

Date

2026-06-04

Identification



Erik Mikal Riise



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Erik Mikal Riise

04/06-2026
13:07:11

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.06.26 Side 1 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Turtergården Borettslag | Vår ref.: 6/39 | Fødselsdato eier: 25.03.1957 |
| Bergensgata 6 | Type: Borettslag tilknyttet | |
| 0468 OSLO | Eiere: Anne Elisabeth Riise | |
| Organisasjonsnr: 951 311 014 | Andelsnr: 39 | |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 849

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|--------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 449 |
| | Avdrag felleslån | 258 |
| | Renter felleslån | 25 |
| | Avdrag felleslån 3 | 353 |
| | Renter felleslån3 | 1 635 |
| Tilleggsytelser: | Bredbånd | 129 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 373 376 | Gjeld siste årsoppg.: | 375 272 |
| Klient ajourf. lån: | 25 450 492,25 | Klient gj. s. årsoppg.: | 25 568 108 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 05.06.2026: 336 097

Andel av saldo: 6 411

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 05.06.2026: 25 114 396

Andel av saldo: 366 966

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ragni Indahl

Adresse: Kongsberggata 3

Postnr/-sted: 0468 OSLO

Telefon: Mob.: 95150932

E-post: styret.turtergarden@gmail.com

Webside: <http://www.turtergarden.no/>

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 44 680 | Gjeld: | 375 272 | Andre inntekter: | 3 013 |
| | | Utgifter: | 20 831 | | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.06.26 Side 2 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Turtergården Borettslag | Vår ref.: 6/39 | Fødselsdato eier: 25.03.1957 |
| Bergensgata 6 | Type: Borettslag tilknyttet | |
| 0468 OSLO | Eiere: Anne Elisabeth Riise | |
| Organisasjonsnr: 951 311 014 | | |

6: Ligning - 2025

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|---------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 121 500 |
| Andelsnr: | 39 | Partialobligasjonsnr: | 39 |

8: Bygning/eiendom

| | | | |
|------------------|--------|-------------|------|
| Byggeår: | 1980 | | |
| Gårds/bruksnr: | 222/21 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 3606 |

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 92993052 |
|--------------|------------|-----------|----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

| | | | |
|---------------------|---|-------------------|-------------|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 3 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOV, Vestbo, I 2 - Medlem i Usbl | | |

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:

Borettslaget er deleier i Bjølsen Garasjesameie hvor garasje-plass kan leies.

For leie av p-plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com

Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Oppvarming: Elektrisk

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.06.26 Side 3 av 3

Turtergården Borettslag

Vår ref.: 6/39

Fødselsdato eier: 25.03.1957

Bergensgata 6

Type: Borettslag tilknyttet

0468 OSLO

Eiere: Anne Elisabeth Riise

Organisasjonsnr: 951 311 014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Turtergården Borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Turtergården Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Etter ordinær generalforsamling inviterer styret til Beboermøte.

Her vil styret informere om status solcellepaneler.

Det vil også bli mulighet til mer inngående å diskutere prosess for å få på plass nye vedtekter i Bjølsen garasjesameie (vedtekter som vil få kostnadsmessige konsekvenser for Turtergården borettslag) og planene for veilaget Kongsberggata vest.

Vi er også interessert i diskutere hvordan styret best kan kommunisere med alle i Turtergården. Vi ønsker å bruke Bonabo mer aktivt, og sakte fase ut bruk av epost-korrespondanse. Vi vil fortsatt lage nyhetsbrev ca. en gang per år. Men burde vi legge ned Facebook-siden, eller bruke den på annen måte enn vi per i dag bruker den? Innspill og forslag tas i mot med takk!

I tillegg vil styret gjerne høre om det er interesse for å arrangere en bakgårdsfest!?!)

Alle som møter på beboermøtet kan ta opp andre saker. Meld gjerne fra til oss i styret i forkant - om du har noe du har lyst å ta opp i møtet.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

5.5 Reviderte husordensregler

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 165.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Sak meldt inn av Paul Hermann Torjesen Marti.

Vi blir stadig vekket av utleie-elsparkesykler (fra Voi, Ryde, Bolt, etc.) som piper utenfor soveromsvinduet vårt om natta. De piper når noen leter etter sparkesykkelen. Dessuten lager det også ganske kraftig lyd når man tar av støtta for å kjøre avgårde. Ofte står sparkesyklene også parkert rett utenfor inngangsdøra til 8C og gjør det vanskelig å få sykler eller barnevogner ut av oppgangen eller den nye sykkelboden.

Gangveiene i bakgården er egentlig for smale til å ferdes trygt med elsparkesykkel, for ikke å snakke om parkering. Parkerte elsparkesykler utgjør også en fare for barn som leker i bakgården (både beboere og barn fra barnehagen). I tillegg fører sparkesyklene til at uvedkommende oppsøker bakgården.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Orienteringssak fra styret.

Styret i Turtergården har en representant i en arbeidsgruppe som arbeider for å oppdatere vedtektene for Bjølsen garasjesameie. Målet er å tydeliggjøre ansvar og kostnadsfordeling ved reparasjoner og oppgraderinger som berører utearealer i de borettslagene som har garasjer. Siden det er store vedlikeholdsbehov for tiden, vil formulering av disse vedtektene kunne få store økonomiske konsekvenser for vårt borettslag. Det er derfor viktig at vi bidrar til at disse vedtektene blir utformet godt. Vedlagt ligger en skriv med mer detaljert informasjon.

Forslag til vedtak: Styrets arbeid med vedtekter for Bjølsen garasjesameie tas til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Sak innmeldt av styret.

Turtergården borettslag gikk for noen år siden inn i et samarbeid med Oslo kommune og omliggende borettslag, og dannet veilag for Larviksgata vest. Siden den gang har styret også forsøkt å danne et tilsvarende veilag på Kongsberggata-siden av borettslaget. Etter at det kom ny styreleder i Opsahlgården, har dette arbeidet nå kommet i gang. Orientering fra styret, om bakgrunn for styrets ønske om å opprette et veilag i Kongsberggata, samt utkast til vedtekter for veilaget, er vedlagt. Styret ønsker støtte fra generalforsamlingen til å fortsette arbeidet, samt mandat fra generalforsamlingen til å vedta vedtekter for veilag Kongsberggata vest.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Sak innmeldt av styret.

De gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet har lenge vært ute av drift, og de var ikke lenger mulig å reparere. Derfor har styret fått dem ryddet vekk, og nytt gulv er støpt. Tørketrommel fungerer fortsatt, og vil være tilgjengelig så lenge den fungerer.

På beboermøte etter Generalforsamlingen i 2025 inviterte styret til forslag til god bruk av dette rommet. Alle har nå egne vaskemaskiner, så det var enighet på beboermøtet om at det var lite mening i å innrede dette rommet som vaskerom på nytt. Det kom inn forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (sette inn senger, slik at de av oss med trangt om plassen - kan ha noe å tilby overnattingsgjester) samt om å bruke rommet til vaskestasjon for sykler. Siden vi nå nettopp har tilgjengeliggjort ny sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon kan implementeres der. Gjesterom tenker vi at vil bli brukt, men kanskje ikke så ofte som et hobbyrom. I tillegg tenker vi i styret at et hobbyrom vil være miljøskapende, at gir naboer anledning til å treffes mens de bruker rommet. Styret foreslår derfor at rommet innredes og tas i bruk som et hobbyrom, med arbeidsbenker, sløydbenk og god belysning.

Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

5.5 Reviderte husordensregler

Sak innmeldt av styret.

Gjeldende husordensregler ble vedtatt i februar 2006, og noen av punktene i reglementet er utdatert. Vedlagt ligger styrets forslag til reviderte husordensregler.

De husordensreglene som er gjeldene per i dag finner dere her: <https://www.turtergarden.no/praktisk-info/husordensregler/>

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler i sin helhet.

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Sak innmeldt av styret.

På et eller annet tidspunkt har endringer i husordensreglene her i Turtergården blitt lagt til generalforsamlingen, noe som medfører at fremtidige endringer også må vedtas i samme forum. For å forenkle arbeidet, samt å ha muligheten til å utvikle husordensreglene etterhvert som borettslaget utvikler seg, foreslår vi at mandatet til å endre/oppdatere husordensreglene føres tilbake fra generalforsamlingen til styret.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å endre og oppdatere husordensreglene i borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragni Indahl, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Trond Fremstad, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ilya Mario Savva, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tonje Bratseth, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tollef Ladehaug, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vegard Eldholm, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til medlemmer til nytt styre er som følger:

- Styremedlem: Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Styremedlem: Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styreleder Ragni Indahl samt medlemmene Sofie Fogstad Vold og Tarald Gulseth Berge er ikke på valg, og sitter et år til.

Forslag til vedtak: Disse velges som styremedlemmer til Styret i Turtergården:

- Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til varaer til nytt styre er som følger:

- Varamedlem: Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Forslag til vedtak: Disse velges til varaer for Styret i Turtergården:

- Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomite foreslås i møtet.

Forslag til vedtak: Kandidater foreslått i møtet velges.

Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 4 779 833 | -1 211 839 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -1 355 913 | -7 143 958 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 3 000 | 3 000 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -1 645 000 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -411 982 | 14 672 364 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 39 870 | 105 266 |
| B. Årets endring disponible midler | -1 725 025 | 5 991 672 |
| C. Disponible midler | 3 054 807 | 4 779 833 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 3 613 924 | 5 007 186 |
| Kortsiktig gjeld | -559 117 | -227 353 |
| C. Disponible midler | 3 054 807 | 4 779 833 |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Turtergården Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 5 503 630 | 5 464 194 | 5 532 673 | 5 547 126 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 288 828 | 277 159 | 283 932 | 298 934 |
| Sum leieinntekt | | 5 792 458 | 5 741 353 | 5 816 605 | 5 846 060 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Diverse inntekt | 3 | 16 608 | 13 109 | 0 | 0 |
| Sum annen inntekt | | 16 608 | 13 109 | 0 | 0 |
| Sum inntekt | | 5 809 066 | 5 754 462 | 5 816 605 | 5 846 060 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 23 265 | 21 150 | 21 150 | 23 265 |
| Styrehonorar | 4 | 165 000 | 150 000 | 150 000 | 165 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 3 000 | 3 000 | 0 | 3 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 290 286 | 310 606 | 335 000 | 260 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 6 | 510 113 | 477 737 | 496 000 | 517 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 112 483 | 1 040 386 | 1 176 000 | 1 250 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 7 | 5 208 | 4 875 | 5 000 | 5 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 52 820 | 17 992 | 11 000 | 5 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 2 806 817 | 8 879 673 | 2 560 000 | 940 000 |
| Revisjonshonorar | | 8 129 | 7 435 | 8 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 208 496 | 200 498 | 209 000 | 218 000 |
| Andre honorar | 10 | 20 220 | 20 942 | 19 000 | 17 000 |
| Kontorkostnad | | 8 724 | 10 341 | 2 000 | 9 200 |
| TV/bredbånd | | 127 453 | 114 432 | 117 500 | 131 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 359 | 380 | 1 000 | 500 |
| Kontingent og gaver | | 24 766 | 24 400 | 24 500 | 28 050 |
| Forsikring | | 474 152 | 285 177 | 413 000 | 457 000 |
| Eiendomsskatt | | 34 780 | 17 390 | 18 000 | 18 000 |
| Andre kostnader | 11 | 24 978 | 16 997 | 21 000 | 16 500 |
| Andel av driftskostnad i sameie | 2 | 52 506 | 129 569 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | | 5 953 553 | 11 732 979 | 5 587 150 | 4 073 015 |
| Driftsresultat | | -144 487 | -5 978 516 | 229 455 | 1 773 045 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 193 538 | 292 753 | 0 | 0 |
| Andel av renteinntekt i sameie | 2 | 12 639 | 24 316 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 417 600 | 1 482 498 | 1 459 386 | 1 307 765 |
| Andel av rentekostnad i sameie | 2 | 3 | 14 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | 1 211 426 | 1 165 442 | 1 459 386 | 1 307 765 |
| Årsresultat | | -1 355 913 | -7 143 958 | -1 229 931 | 465 280 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -1 355 913 | -7 143 958 | 0 | 0 |

Resultatregnskap 2025 Turtergården Borettslag

| Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| SUM OVERFØRINGER | -1 355 913 | -7 143 958 | 0 | 0 |

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 5 | 309 383 | 309 383 |
| Bygninger | 5 | 25 573 294 | 25 573 294 |
| Næringseiendom | 5 | 205 600 | 205 600 |
| Andeler anleggsmiddel i sameie | | 3 639 225 | 3 679 095 |
| Andre driftsmidler | 5 | 4 250 | 7 250 |
| Sum anleggsmidler | | 29 731 752 | 29 774 622 |
| Omløpsmidler | | | |
| Restanse felleskostnader | | 165 433 | 94 533 |
| Kundefordringer | | 42 982 | 1 930 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 260 502 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 176 978 | 101 805 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 3 228 532 | 4 548 416 |
| Sum omløpsmidler | | 3 613 924 | 5 007 186 |
| SUM EIENDELER | | 33 345 676 | 34 781 808 |

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 7 100 | 7 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 100 | 7 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -993 349 | 362 565 |
| Sum opptjent egenkapital | | -993 349 | 362 565 |
| Sum egenkapital | 12 | -986 249 | 369 665 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 13 | 25 568 108 | 25 980 090 |
| Borettsinnskudd | | 8 204 700 | 8 204 700 |
| Sum langsiktig gjeld | | 33 772 808 | 34 184 790 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 23 486 | 11 296 |
| Leverandørgjeld | | 394 345 | 0 |
| Påløpne renter | | 7 215 | 8 021 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 134 071 | 208 036 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 559 117 | 227 353 |
| Sum gjeld | | 34 331 925 | 34 412 143 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 345 676 | 34 781 808 |
| Pantstillelser | 14 | 33 772 808 | 34 184 790 |

Sted: _____

Dato: _____

Ragni Indahl
Styreleder

Trond Fremstad
Nestleder

Sofie Fogstad Vold
Styremedlem

Ilya Mario Savva
Styremedlem

Tarald Gulseth Berge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 3 537 516 | 3 537 516 |
| 3617 Leieinntekter diverse I | 0 | 500 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 109 908 | 109 908 |
| 3622 Leietillegg balkonger | 17 280 | 17 280 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 417 467 | 1 402 737 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 421 459 | 396 253 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 288 828 | 277 159 |
| Sum | 5 792 458 | 5 741 353 |

Note 2 - Andeler i driftssameie

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| 6394 Netto underskudd driftssameie | 52 506 | 129 569 |
| 8056 Andre finansinntekter i sameie | 12 639 | 24 316 |
| 8175 Andel finanskostnader i sameie | 3 | 14 |
| Sum | -39 870 | -105 266 |

Borettslaget eier 28,60 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 3957 Nøkkelsalg | 500 | 0 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 16 108 | 13 109 |
| Sum | 16 608 | 13 109 |

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 23 265 | 21 150 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet | 165 000 | 150 000 |
| Sum | 188 265 | 171 150 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Boligeiendom | Søppelskur | Forretningslokale nr 29 | Forretningslokale nr 30 | Solceller |
|--------------------------------------|---------|--------------|------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 309 383 | 23 928 294 | 60 000 | 125 000 | 80 600 | 1 645 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 309 383 | 23 928 294 | 60 000 | 125 000 | 80 600 | 1 645 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 55 750 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 309 383 | 23 928 294 | 4 250 | 125 000 | 80 600 | 1 645 000 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1980 | 1980 | 2007 | 2007 | 2007 | 2024 |
| Antatt levetid i år : | | | 20 | | | |

Opprinnelig kostpris for kjøp av tomt. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Opprinnelig kostpris for kjøp av Bergensgt.8 (kr. 434.124,-) rehabilitert 1980, og kostpris for oppføring av øvrige bygninger i 1980 (nybygg). I 2007 er det bygget nytt søppelskur (kr. 60 000).

Borettslaget står som eier av leilighet/lokale 29 og 30, som regnskapsmessig er bokført med en kostpris på hhv kr 125.000 og kr 80.600. I tillegg eier borettslaget lokalene 0052 og 0055, men disse har en inngangsverdi på kr 0 og er derfor ikke medtatt i oppstillingen.

Gårdsnummer 222 Bruksnummer 21. Tomtens areal er 3.322 m2.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer 92993052.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 215 276 | 207 469 |
| 6361 Fast renhold | 238 005 | 224 624 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 4 793 | 13 848 |
| 6392 Containerleie/tømming | 43 871 | 21 670 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 8 169 | 10 127 |
| Sum | 510 113 | 477 737 |

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---------------|--------------|--------------|
| 6420 Lisenser | 5 208 | 4 875 |
| Sum | 5 208 | 4 875 |

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| 6540 Inventar | 0 | 16 897 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 11 175 | 195 |
| 6552 Driftsmateriell | 41 645 | 900 |
| Sum | 52 820 | 17 992 |

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 839 981 | 131 556 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 158 341 | 143 044 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 146 089 | 151 141 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 60 311 | 75 416 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 31 488 | 15 167 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 167 325 | 140 100 |
| 6630 Egenandel forsikring | 34 000 | 13 000 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 10 490 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 6 679 | 2 563 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 8 003 989 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 1 362 603 | 1 149 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 0 | 192 058 |
| Sum | 2 806 817 | 8 879 673 |

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

Note 10 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 20 220 | 19 542 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 1 400 |
| Sum | 20 220 | 20 942 |

Konto 6714 gjelder blant annet bistand ved fakturering eiendomsskatt og avtale om godkjenning av nye andelseiere.

Note 11 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement | 15 367 | 6 669 |
| 7719 Møter, div. styret | 5 700 | 6 237 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 264 | 1 048 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 35 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 653 | 2 667 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | 376 |
| 7795 Husleietap | -41 | 0 |
| Sum | 24 978 | 16 997 |

Note 12 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 7 100 | 0 | 7 100 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 100 | 0 | 7 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 362 565 | -1 355 914 | -993 349 |
| Sum opptjent egenkapital | 362 565 | -1 355 914 | -993 349 |
| Sum egenkapital | 369 665 | -1 355 914 | -986 249 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA |
|-------------------------|--|---------------------------------------|
| Formål: | takrehabilitering og solcellepanel og refin lån16366173335 | Refinans lån 23424 |
| Lånenummer: | 16368001159 | 12121012640 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2011 |
| Rentesats: | 5.15 % | 5.15 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2058 | 30.03.2028 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 25 691 737 | 2 335 521 |
| Lånesaldo 01.01: | 25 451 756 | 528 334 |
| Avdrag i perioden: | 259 449 | 152 533 |
| Lånesaldo 31.12: | 25 192 307 | 375 801 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 23 527 541 | 0 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640 | 3 | 12 257 | 36 771 |
| | 2 | 9 337 | 18 674 |
| | 1 | 9 312 | 9 312 |
| | 1 | 8 999 | 8 999 |
| | 4 | 8 840 | 35 360 |
| | 3 | 8 454 | 25 362 |
| | 1 | 7 824 | 7 824 |
| | 9 | 7 168 | 64 512 |
| | 2 | 6 901 | 13 802 |
| | 1 | 6 732 | 6 732 |
| | 2 | 6 621 | 13 242 |
| | 1 | 5 949 | 5 949 |
| | 2 | 5 808 | 11 616 |
| | 1 | 5 678 | 5 678 |
| | 6 | 5 653 | 33 918 |
| | 3 | 5 639 | 16 917 |
| | 1 | 5 438 | 5 438 |
| | 7 | 5 217 | 36 519 |
| | 3 | 5 098 | 15 294 |
| | 1 | 3 886 | 3 886 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368001159 | 3 | 629 413 | 1 888 239 |
| | 3 | 479 472 | 1 438 416 |
| | 2 | 478 183 | 956 366 |
| | 1 | 462 124 | 462 124 |
| | 4 | 453 918 | 1 815 672 |
| | 3 | 434 104 | 1 302 312 |
| | 2 | 401 751 | 803 502 |

Langsiktig gjeld

| | | |
|----|---------|-----------|
| 1 | 370 683 | 370 683 |
| 13 | 368 104 | 4 785 352 |
| 3 | 354 388 | 1 063 164 |
| 1 | 345 712 | 345 712 |
| 3 | 339 971 | 1 019 913 |
| 2 | 310 075 | 620 150 |
| 1 | 305 505 | 305 505 |
| 2 | 298 236 | 596 472 |
| 1 | 291 554 | 291 554 |
| 8 | 290 265 | 2 322 120 |
| 4 | 289 560 | 1 158 240 |
| 2 | 279 245 | 558 490 |
| 7 | 267 873 | 1 875 111 |
| 3 | 261 775 | 785 325 |
| 1 | 228 367 | 228 367 |
| 1 | 199 526 | 199 526 |

Note 14 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2025 |
|---|-------------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 25 568 108 |
| Innskuddskapital | 8 204 700 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 33 772 808 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 26 088 277 |

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.285.300,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

| | | |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder | Ragni Indahl (sign.) | 24.04.2026 |
| Styremedlem | Tarald Gulseth Berge (sign.) | 21.04.2026 |
| Styremedlem | Trond Fremstad (sign.) | 17.03.2026 |
| Styremedlem | Sofie Fogstad Vold (sign.) | 23.04.2026 |
| Styremedlem | Ilya Mario Savva (sign.) | 21.04.2026 |

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turtergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-04-27 19:12:19 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Trond Fremstad
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund

Styret i Turtergården Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014. Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92993052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Turtergården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har ikke funnet noen større avvik eller hatt alvorlig HMS-hendelser i 2025, men vi har gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Vi har gått vernerunde i lagets fellesarealer.
- Vi har gjennomført feiing/tilsyn med fyringsanlegg i gamlegården.
- Vi har gjennomgått rutiner for snørydding og strøing med vaktmester og montert varslingskylde mot snøras fra tak på fasaden ut mot Bergensgata.
- Vi har utført kontroll og vedlikehold av lekeplassutstyr, derunder plugging av små åpninger i klatrestativ som barn kunne satt fast fingrene i.
- Vi har rekvirert nye dunker for avfallshåndtering der de gamle var ødelagte eller kunne lekke søpplevæske i fellesareal/bakgård.

Styrets arbeid

Styret avholdt 8 styremøter i 2025. Her er informasjon om noen av sakene som ble behandlet i 2025:

Oppfølging solcellepaneler og strømproduksjon: Takprosjektet ble avslutta i 2024, men solcelle-delen av dette prosjektet har vi i 2025 brukt mye tid på. Saken er at avtalen var at all strømproduksjon skulle rettes inn mot varmtvann, siden det er der vi bruker mest strøm. Dette ble ikke levert på overtakelsestidspunktet. I tillegg manglet tilkobling av invertere til nett og mulighet til å overvåke produksjon. Styret har nå (Q2 2026) løst både overvåkingsproblematikk og dirigering av strøm inn mot varmtvann, men med begrenset støtte fra leverandøren Selvaag (som nå heter Favn). Styret har nå oppdaget seg at én av produksjonsenhetene (Bjøsengata 6) var blitt koblet til Bjølsen Garasjesameie, som dermed har fått strøm som borettslaget skulle hatt.

Tiltak videre er:

- Favn må korrigere problemer med overvåkings-dashboard.
- Favn må koble solcellanlegget i Bjøsengata 6 til en Turtergården-måler, i stedet for som nå, å la den være kobla til Bjølsen Garasjesameie.
- Styret vil beregne kompensasjon fra Bjølsen Garasjesameie på grunn av feilkobling av anlegget.
- En fullstendig prøvedrift av systemet, inkludert overvåking av strømsparing må gjennomføres.
- Vi må bli enig med Favn om erstatning for tapt strøm, og dekning av styrets kostnader knyttet til denne saken.

Dette arbeidet pågår fortsatt. Vi vil informere mer på beboermøtet rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Dørprosjekt: Siden vi hadde penger igjen fra låneopptaket til tak, satte vi i gang prosjekt for utskifting av alle dører mellom leiligheter og oppganger. Noen ytterdører ble også skiftet. Dørprosjektet er nå ferdig, med alle rapporterte avvik lukket av leverandør DVS entreprenør. Beboerne er nå selv ansvarlig for løpende vedlikehold av nye dører. Smøring av hengsler med syrefritt smørefett, og sylinder/hus/knapp/vrider/dørvrider med WD40, anbefales gjort ved behov.

Radon: I 2024 ble det utført radonmålinger, og det ble funnet radonforekomster som var over nivået hvor man skal iverksette tiltak, i to leiligheter (begge i Kongsberggata). Dermed ble det iverksatt tiltak, det ble installert radonbrønner. Etter at disse ble igangsatt, ble det utført nye målinger i de aktuelle leilighetene. I begge var radonnivå gått ned til forsvarlig nivå.

Vaskerom: Styret har ryddet vekk vaskemaskiner som ikke fungerte, og nytt gulv er lagt. Så lenge tørketrommel fungerer, lar vi denne bli i rommet og være tilgjengelig for bruk. På beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2025 inviterte styret til diskusjon om bruk av dette rommet. Det kom forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (ha inn senger for overnattingsgjester for de av oss med trang leilighet) og om å bruke rommet til å vaske sykler. Siden vi var i gang med å omgjøre et lagerrom til sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon for sykler heller bør installeres der. Vi i styret tenker at et hobbyrom vil bli mer brukt og også kunne være et sosialt tiltak for borettslaget. Vi foreslår derfor å gjøre rommet om til hobbyrom, saken kommer opp til vedtak på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Sykkelbod: I løpet av 2025 har lagerrom tidligere tilhørende en av skjønnhetssalongene som leier hos oss, blitt overtatt av borettslaget og gjort om til sykkelbod. Her gjenstår fortsatt arbeid, men boden er mulig å bruke.

Nye kontrakter med to av næringene som leier hos oss: 2025 ble også benyttet til gjennomgang av kontrakter med de som leier næringslokaler. To av disse kontraktene er revidert, lokalene er oppmålt på nytt, og nye kontrakter er inngått med de to skjønnhetssalongene som leier hos oss.

Bjølsen garasjesameie: Det er store vedlikeholdsbehov i garasjesameiet, men det har oppstått uenigheter både om hvem som har ansvar for vedlikehold og om hvordan utgifter skal fordeles. Det viste seg at vedtektene for garasjesameiet ikke var til noe hjelp her, da det ikke er inkludert noe om ansvars- og utgiftsfordelinger. Derfor ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle foreslå revisjon av Bjølsen garasjesameies vedtekter. Dette har vært utfordrende arbeid. Vi vil informere mer detaljert om dette på beboermøte rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Elektroarbeid: Styret innhentet tilbud og bestilte nye panelovner til alle oppganger. Oppgradering av sikringer til fellesrommet er gjort, for å unngå strømprudd når både varmeovner og komfyr var i bruk samtidig... Korrigerende av alle rapporterte elektroavvik i forbindelse med vår årlige elektrokontroll (NEK- 405 Elektrokontroll) er gjennomført. Det er ryddet opp i ledninger og montert nye lamper i ny sykkelbod.

Møte og befarings med Bymiljøetaten: Tirsdag 13. mai kom Bymiljøetaten på besøk. De var i gang med forprosjekt for oppgradering av Bergensgata mellom Lisa Kristoffersens plass ned til Advokat Dehlis plass. De skal legge ny fundamentering, og i den forbindelse blir vårt fortau inkludert trapper opp til innganger både til oppganger og til næringslokalene, berørt. Vi har per i dag ikke fått noe info om når arbeid faktisk starter, eller hva slags inngrep de bestemmer seg for. De var her først og fremst for å se hvordan det så ut, her hos oss, for å få forståelse av hvordan vi vil bli berørt av ulike tiltak.

Grønt til bakgård: Styret hadde befarings med Grønt grep, firmaet vi har avtale med, for vedlikehold av våre grøntarealer. Vi har bestilt fjerning av ugressplanter og planting av flere frukttrær. Disse kommer våren 2026. Noe av forarbeidet tenker vi ta på vårens dugnad, 2026.

Flytting av stoppekraner: To av stoppekranene i borettslaget var plassert inne i private boder. Styret bestilte i 2025 flytting av disse, ut til fellesarealer. Nå skal alle våre stoppekraner være plassert i fellesarealer.

Lekkasjer: Det har vært flere små og to større, litt mer komplekse, lekkasjer i Turtergården i løpet av 2025. Disse har vært fulgt opp fortløpende, og per april 2026 er alle disse nå løst eller skadeårsak er lokalisert og utbedring er i gang. Det vil fortsatt være en del arbeid med følgeskader.

Dugnader: Styret arrangerte to dugnader i 2025, en på våren og en på høsten, begge avrundet med pølsegrilling og sosial sammenkomst. Infoskriv: Styret utarbeidet et infoskriv, som ble utdelt i postkassene rett før jul. Dette for å oppdatere om pågående prosjekter og for å invitere alle i Turtergården til adventsarrangement.

Adventsarrangement: Styret inviterte til julegrantenning med musikk fra Bjølsennissene, 29. november, og serverte gløgg og pepperkaker.

Nabolagsfestival: I 2025 testen Bydel Sagene ut ny modell for nabolagsfestival. I stedet for konserter i bakgårder, ble konsertene avholdt på scener i nabolaget - men med hjelp fra

omliggende borettslag. Turtergården inngikk avtale om konsert i Bjølsenparken 23. august 2025. Vi bidro med mottak av artister, informasjon om arrangementet inn mot eget borettslag og med pølsegrilling under arrangementet.

Kongsberggata vest veilag: Arbeid har begynt med etablering av et veilag for Kongsberggata, vest for Bergensgata sammen med Opsahlgården. Intensjon er blant annet å få på plass fungerende belysning, avtale deling av ansvar for veireparasjon, kontroll av parkeringsplasser inkludert potensial for leie ut noen plasser til bilkollektivtjenester, samt kontroll av tilgang til gata, ved å kunne låse bommen. Arbeidet pågår. Sak kommer opp på Generalforsamling, og detaljer kan diskuteres på beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Oppdatering av husordensregler: Turtergårdens husordensregler er fra 2007. Vi vedtok derfor på konstituerende styremøte å ta en gjennomgang av disse i løpet av året. Forslag til oppdateringer blir fremlagt på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Informasjon om kostnadsfordeling for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget

Turtergården btl. eier sammen med fire andre borettslag (med totalt ca. 250 leiligheter) Bjølsen Garasjelag som har ca. 150 garasjeplasser fordelt på tre garasjeanlegg i hhv. Turtergården, Olsengården og Japangården. For disse tre borettslagene utgjør deler av det utvendige garasjetaket også deler av det enkelte borettslag sitt uteområde.

Garasjeanlegget er utvendig avgrenset av borettslagenes bygninger, gjerder og terreng, og takkonstruksjonen (herunder asfalt, membran, betong og isolasjon) utgjør samtidig en del av utearealet. Etter 45 år dukker behovet for vedlikehold opp sammen med skader som følge av lang tids bruk.

Dette blir da et felles ansvar mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag. Det har de siste årene vært behov for betydelige reparasjoner og tiltak på alle de 3 garasjetakene siden det har vært vannlekkasjer ned i garasjekjellerne. Dette har medført krevende diskusjoner om kostnadsdeling for disse reparasjonene siden vedtektene for garasjesameiet ikke fanger opp denne situasjonen på en klar nok måte.

Alle de fem borettslagene ønsker en avklaring av kostnadsdeling for kommende tiltak og reparasjoner for å skape nødvendig forutsigbarhet. Dette bør framgå av vedtektene, og dette har derfor blitt diskutert godt i et eget utvalg med representanter for alle fem borettslagene.

Det er enighet om at vedtektene trenger et markert ansiktsløft av flere grunner, og en tidligversjon av nye vedtekter har fanget opp det meste av nye behov. Det diskuteres fortsatt hvilken kostnadsfordeling det skal være mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag med garasjekjeller under boligene.

Membranen over garasjene er en integrert og kritisk del av de overliggende borettslagenes gårdsplasskonstruksjon. Dens primære funksjon er å hindre vann fra *borettslagets eiendom* (gårdsplassen) i å trenge ned i underliggende strukturer som *garasjesameiets eiendom*.

En naturlig tilnærming er at det er *felles og delt ansvar for grensesnittet*: Når to sameier og/eller borettslag deler en grense, eller når det ene ligger under det andre, er det normalt med delt ansvar for konstruksjoner i grensesnittet. Dette har Turtergården sin representant i styret også argumentert for i utvalget med representanter fra alle de fem borettslagene. Men Olsengården og Japangården sine representanter mener garasjesameiet bør dekke alle kostnader, også de utvendige, ved renovasjon av garasjene.

Det er allikevel enighet mellom eierne om følgende grunnleggende forhold:

- De fem borettslagene har både eierrett og bruksrett til alle garasjeanleggene
- Garasjeanleggene eies og driftes etter en fastsatt fordelingsnøkkel i vedtektene etablert ved opprettelsen av Garasjesameiet på 1980-tallet.
- Alt innvendig vedlikehold av garasjeanleggene skal dekkes av Garasjesameiet.

Uenigheten gjelder hvordan kostnadene til utvendig vedlikehold skal fordeles. Det er her snakk om store summer, og før garasjene kan renoveres må nye vedtekter på plass. Styrene i de fem borettslagene vil derfor jobbe videre i neste styreperiode med å komme til en enighet.

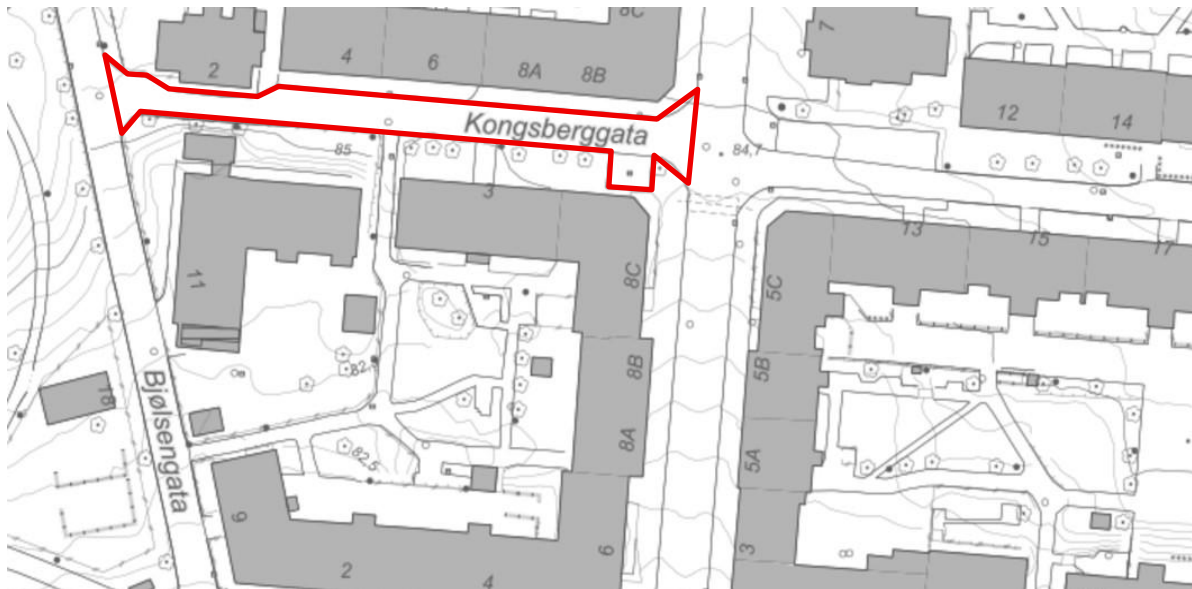
Det utvalget ble enige om er at, i påvente av enighet om nye vedtekter må garasjesameiet begynne å bygge egenkapital og bygge opp et vedlikeholdsfond. Månedspris for garasje plass vil derfor settes opp betydelige i løpet av neste styreperiode, og styret i garasjesameiet vil undersøke andre muligheter for å realisere kapital.

Vedtekter for veilaget Kongsberggata vest (utkast)

§ 1. VEIEN

Veilaget Kongsberggata vest, heretter kalt veilaget, omfatter Kongsberggata (Bjølsten, Oslo) mellom Bjølsengata og Bergensgata, slik den er markert på kartet nedenfor.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.



§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

Oppsahlsgården borettslag – andel 50%
og 4 oppstillingsplasser
Turtergården borettslag – andel 25% og 3
oppstillingsplasser
Oslo Kommune– andel 25%

Sum 100% og 7 oppstillingsplasser

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien, og for brukere av veien, jmf. lov om vegar §54.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøtet kan gjennomføres som digitalt møte.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne pr post, digital post eller e-post. Saksliste og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møteleder/protokollfører
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styreleder for to år
- (9) Velge inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer
- (10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av styreleder i veilaget og inntil to styremedlemmer. Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) - Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) - Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. - Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
- (3) - Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (4) - Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- (5) - Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

Majoritetseier i veilaget stiller med den praktiske infrastrukturen for håndtering av midler i veilaget, dvs bankkonto.

§ 11. INNTEKTER FRA UTLEIE AV OPPSTILLINGSPLASSER

Oppshalgården og Turtergården eier og disponerer hhv 4 og 3 oppstillingsplasser for bil på området for veilaget.

Ved omgjøring til utleie til bildelingstjeneste eller annen utleie av oppstillingsplassene skal inntektene brukes for vedlikehold av Kongsberggata. Overskudd vil føres tilbake til Oppshalgården og Turtergården basert på eierskap til plassene som leies ut. Dersom samtlige plasser leies ut fordeles inntektene med hhv 4/7 deler på Oppshalgården og 3/7 deler til Turtergården.

§ 12. KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift som overstiger inntekter under §11 skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. BRUK AV VEIEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet annet enn det veilaget selv bestemmer. Veilaget vedtar parkeringsbestemmelser for området.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 14. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er én stemme per medeiere i § 5.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Godkjent i konstituerende årsmøte **XX.XX.XXXX**.

Kongsberggata vest veilag – Orientering til Turtergården GF 12.mai 2026



- Dagens situasjon:
 - Ingen tar ansvar for Kongsberggata mellom Bjølsengata og Bergensgata, og Oslo Kommune holder ikke ansvaret.
- Turtergården fikk forespørsel fra Opsahlgården å etablere et veilag. Hensikten er:
 - **Selvfinansiering av veilaget – lite utgifter på borettslagene**
 - Redusere trafikken i Bjølsengata, samt å unngå at gaten brukes til langtidsparkering og parkering av folk som ikke tilhører Turtergården / Opsahlgården.
 - Brøytesamarbeid vinter (kommunen brøyter ikke)
 - Låsing av bom (kanskje fornuftig å bruke samme lås/nøkkel som på bommen i Larviksgata, så vi slipper dele ut enda mer nøkler)
 - Få strøm i gatelysene.
 - Omskilting i Kongsberggata, sette av en plass til varelevering/av og pålessing, andre plasser iverksette bilkollektivløsning.
 - Etterfylling av masse/flekk-asfaltering.
 - Utstedelse av gebyr for feilparkerte.
- Arbeid så langt:
 - Utkast til vedtekter (Vedlagt)
 - Tilbud mottatt om tilbud for oppmerking og skilting
 - Dialog med Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser
 - Diskusjoner med USBL ang. konto, regnskap og MVA forpliktelser for inntekt.
 - Kontakt fra kommunen ang. deres andel av veilaget på grunn av barnehagen.
- Arbeid videre:
 - Ferdigstille vedtekter etter presisering av kommunens eierskap pga barnehagen. Blir enig om kostnad og inntektsfordeling.
 - En fast pris til for oppmerking, skilting og P-kontrol (vi ser på en app løsning hvor kun beboerne Oppsahlgården / Turtergården har tilgang.
 - Fast pris og avtale fra Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser.
 - Fast pris for bom med Oslonøkkel.
- Spørsmål til GF:
 - Er alle generelt enig om hensikten av veilaget og positiv til vår deltagelse?
 - Er det noen mening om antall utleide parkeringsplasser (maks 7)
 - Er det noen andre spørsmål / kommentarer.

Husordensregler

1. **Formål**

Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generelt**

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00.

Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søndager og helligdager, og ikke før kl 07.00 eller etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

Kjøring eller parkering av tohjuls motorkjøretøy som mopeder og motorsykler er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l. får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene.

Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

Sykler skal ikke parkeres på andre steder i bakgården enn der det er satt opp låsestativ. Andelseiere bes bruke borettslagets innvendige sykkelbod så langt det lar seg gjøre.

El-sparkeykles skal ikke parkeres i bakgården. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å kommunisere dette til sine gjester og/eller godkjente leietakere.

Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**

Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til

siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Søppel**

Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

7. **Bruk av leiligheten**

Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

På grunn av brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l. til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

8. **Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

9. **Bilkjøring**

All bilkjøring i bakgården er strengt forbudt. Ved flytting eller leveranse av store varekolli skal varebil parkeres på en av de omkringliggende veiene rundt borettslaget.

Oslo 09.03.2026

Styret

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Viktoria Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 16 + 1 fra sak 5.1

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 5.5 og 5.6 behandles etter sak 5.1

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonorar på kr 165.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

Det ble fremmet forslag om presisering av vedtaket:

Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård. Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område. Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å gå for følgende presisering rundt husreglene:

Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård. Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område. Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Styret orienterer om styrets arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling i Bjølsen garasjesameie.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Forslag til vedtak:

Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.5 Reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler, med unntak av punkt 8 hvor styret har fått fullmakt til å endre ordlyd vedrørende dyrehold.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å foreta mindre inngripende endringer av husordensreglene uten generalforsamlingens tilslutning

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ilya Mario Savva for 2 år (gjenvalg)

Valgt ble: Bendik Winsvold for 2 år (ny)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erika Skoglund for 1 år (gjenvalg)

Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år (gjenvalg)

Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år (gjenvalg)

Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år (gjenvalg)

Valgt ble: Trond Fremstad for 1 år (tidligere styremedlem)

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år (tidligere varamedlem)

Valgt ble: Erling Håland for 1 år (gjenvalg)

Møtet hevet: (19:40)

Styrets sammensetning etter generalforsamlingen:

Styreleder, Ragni Indahl

Styremedlem, Sofie Fogstad Vold

Styremedlem, Tarald Gulseth Berge

Styremedlem, Ilya Mario Savva

Styremedlem, Bendik Winsvold

Varamedlem, Erika Skoglund

Varamedlem, Tollef Ladehaug

Varamedlem, Vegard Eldholm

Varamedlem, Tonje Bratseth

Varamedlem, Trond Fremstad

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------------|------------|
| Møteleder | Marianne Pedersen (sign.) | 13.05.2026 |
| Sekretær | Viktoria Stensrud (sign.) | 13.05.2026 |
| Protokollvitne | Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.) | 13.05.2026 |

Husordensregler

1. **Formål**

Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generellt**

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl 22.00 og 07.00. Det henstilles til at vaskemaskiner ikke benyttes i samme tidsrom.

Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søn-og helligdager, og ikke før kl 07.00 og etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

Kjøring av tohjuls motorkjøretøy, bruk av rullebrett og fotballsparking er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene. Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**

Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Vask av trapperom**

Leilighetene i hver etasje er ansvarlig for å vaske plattingen utenfor sin egen utgangsdør og trappen ned til etasjen nedenfor. Dette skal skje ukentlig eller oftere dersom trapperommet er tilgriset. Ansvaret bortfaller dersom borettslaget har tegnet fellesavtale for vask av trapperom. Tilhørende gelendre, vegger og vinduer er den enkelte leilighet ansvarlig for å vaske etter behov.

7. **Søppel**

Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

8. **Bruk av leiligheten**

Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

Pga brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

9. **Vaskeriet**

Brukerne skal følge bruksanvisningene som gjelder for vaskeriet.

10. **Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Styret skal imidlertid være informert. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hankatter som får gå utendørs uten tilsyn skal være kasterte.

11. Bilkjøring

Kjøring av bil på gangveier og til bakgården er bare tillatt ved flytting, transport av større kolli og ved transport av bevegelseshemmede. Det er strengt forbudt å kjøre bil opp på det asfalterte repoet i bakgården (Larviksgata 2 og 4 med mer).

12. Planter som vokser over til andre andeler

Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

Oslo 07.02.2006

Styret

Vedtekter

for

Turtergården borettslag, org nr 951 311 014

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978, med senere endringer den 7. desember 2004 og sist den 15. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Turtergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk på verandaer, balkonger og ikke tetter seg.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier kan ikke endre på noe av det som tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar med mindre dette er avtalt med borettslaget på forhånd. Borettslaget kan kreve at andelseier erstatter endringer som ikke var avtalt.

(9) Andelseiere med markterrasse og balkonger er selv ansvarlig for at vekster på terrassen ikke brer seg utover seksjonens avgrensing både i høyde og bredde. Ansvar for beskæring og kostnader rundt dette bæres av andelseier uten at det må komme pålegg om handling. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden positivt

samtykker. Terrassen/balkongen skal holdes i den stand som utgjør Turtergårdens generelle fasade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig og ordentlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales innen den 10 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer og inntil 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

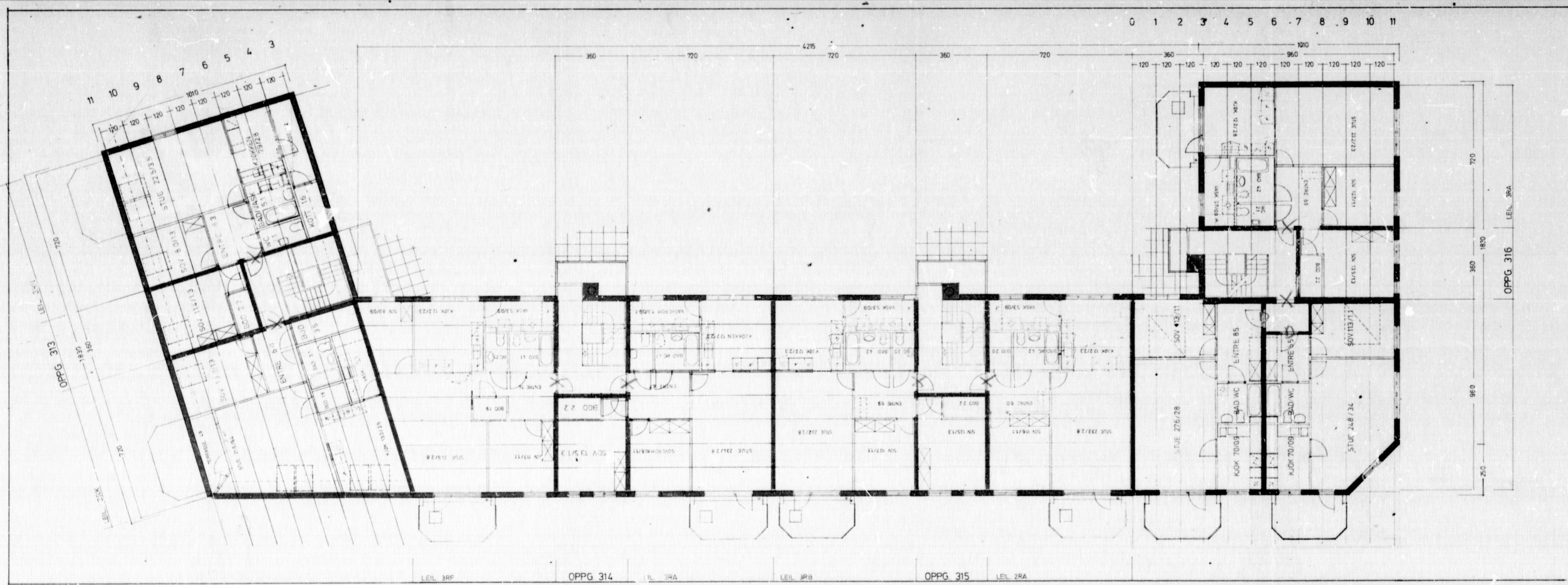
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1979

37

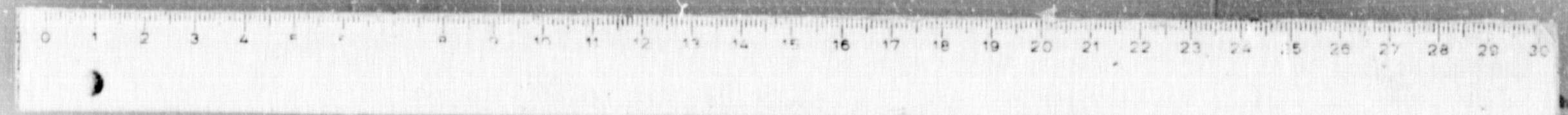
| | | | |
|---|----------|------------------------------|-----|
| 1 | 20.12.78 | SRD 1 316 ENURET TL 2 5TK 2R | AS |
| 3 | 11.9.78 | LEIL 3RA INNT, 3K | 117 |
| 2 | 31.9.78 | LEIL 3RA ENURET TL 2R | 118 |
| 1 | 11.9.78 | LEIL 3RA INNT, 3K | 119 |

UTG DATO RETTET SIGN.

USBL **BJØLSEN** KVARTAL 3
PLAN 3 ETASJE

| | | | |
|--------|---------|---------|--------|
| DATE | 15.5.78 | MÅL | 1:100 |
| TEGN. | BK | SAK NR. | 91 000 |
| BELEG. | | REF NR. | |
| GODKJ. | | | |

UTG. TEGN.NR.: 99 313-16400 b



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 07.06.2023
202004788 - 20
Astrid Hjertaker
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: BERGENSGATA 6 Eiendom: 222/21/0/0
Tiltakshaver: Turtergården Borettslag Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Bergensgata 6 og 8 C, Bjølsengata 9, Kongsberggata 3 og Larviksgata 2 og 4 (Turtergården Borettslag)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt den 6. februar 2023. Vi mottok tilleggsdokumentasjon til søknad om ferdigattest den 13. mars 2023 og den 4. mai 2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004788 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Ny fasade Kongsberggata | A3330 | 28.02.2020 | 1/18 |
| Ny fasade gårdsrom Bergensgata (*ekskl.. Bergensgata 8 a og b) | A3350 | 28.02.2020 | 1/20 |
| Ny fasade gårdsrom Kongsberggata | A3360 | 28.02.2020 | 1/21 |
| Situasjonsplan (*ekskl. endringer i Bergensgata 8 a og b) | A3000 | 28.04.2020 | 6/2 |
| Ny fasade gårdsrom Larvikgata | A3340 | 18.05.2020 | 8/2 |
| Fasade Larvikgata | A3310 | 18.05.2020 | 8/6 |

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Astrid Hjertaker - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Turtergården Borettslag, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Autronica Fire and Security AS
Tevlingveien 23
1081 OSLO

Dato: 17 JAN. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607040-7 Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KONGSBERGGT 2-4-6-8 Eiendom: 222/79
Tiltakshaver: Opsahlgården BRL v/ A. Egeland Adresse: Kongsberggt 2, 0468 OSLO
Søker: Autronica Fire and Security AS Adresse: Tevlingveien 23, 1081 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner- brannalarmanlegg

-FERDIGATTEST -

KONGSBERGGATA 2-4-6-8, BJØLSENGATA 15 OG BERGENSGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
for avdelingsenhetsleder

Åsne Brattåker Håheim
saksbehandler

Kopi til: Opsahlgården BRL v/ Atle Egeland, Kongsberggt 2, 0468 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Dato: 05.06.2026
Firma: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534418
Deres ref: 9265200

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 21.

Vi viser til bestilling av 05.06.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 21.

GNR. 222 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.1886.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3607 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

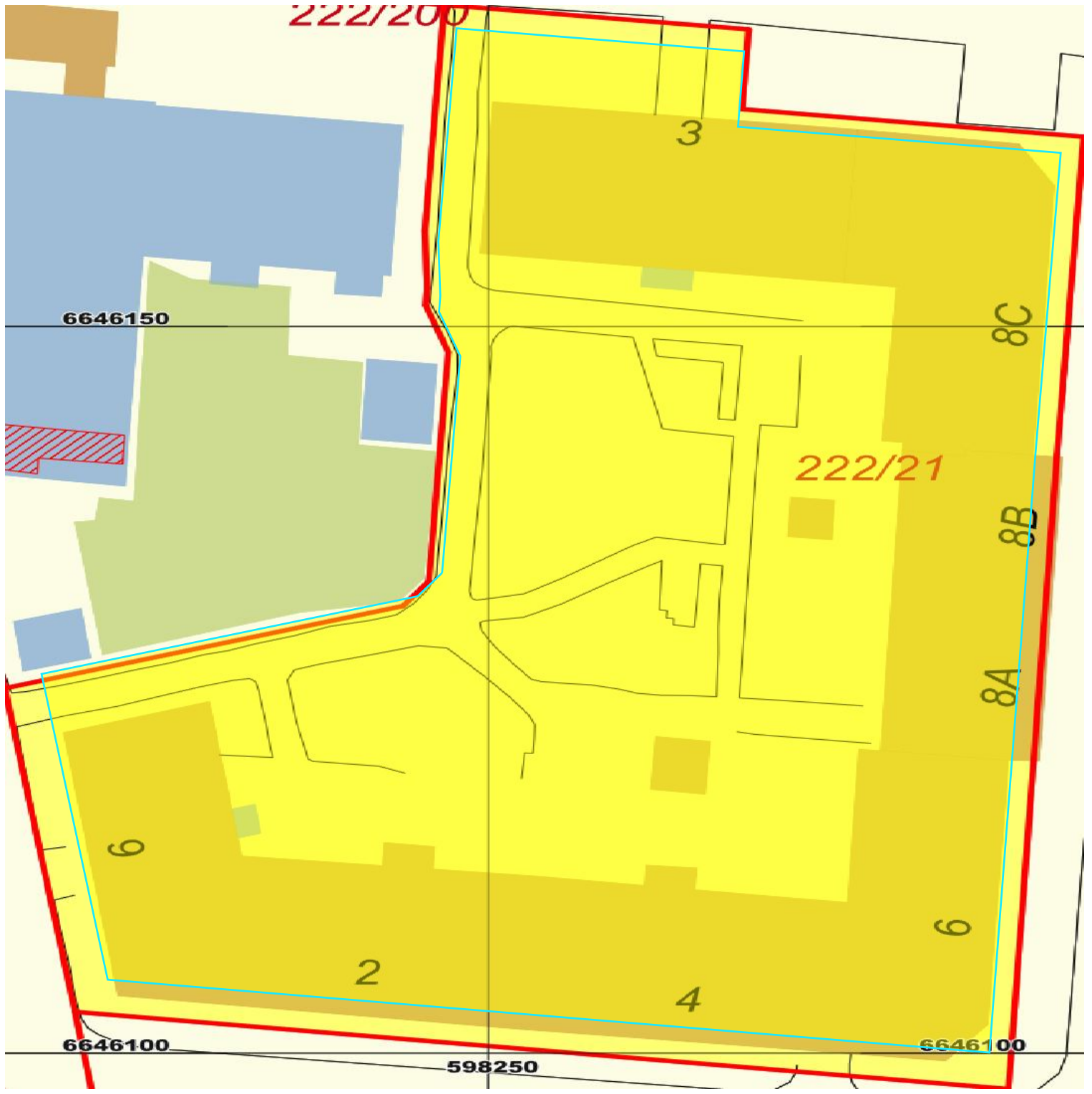
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo


Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

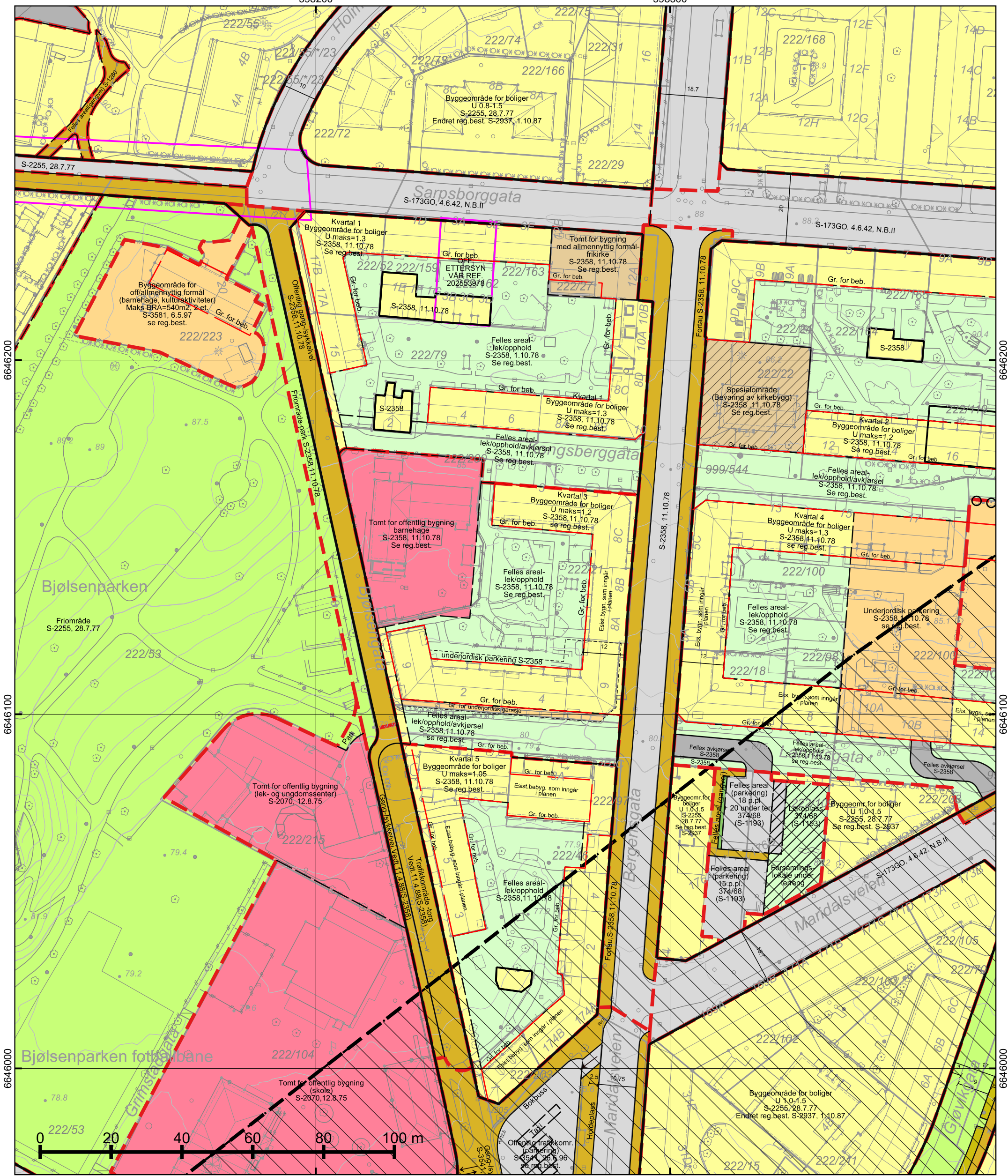




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|-------------|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. | | |
| | PlottID/Best.nr: 159054/ 86534418 | Deres ref.: | |
| | Adresse: Bergensgata 6 | Kommentar: | |
| Gnr/Bnr: 222/21 | | | |

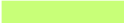

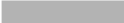

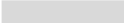
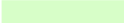










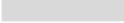



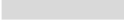

























*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|-------------|--|
|  Oslo Dato: 05.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 | Reguleringskart | | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark |
| | – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. | | |
| | PlottID/Best.nr: 159054/ 86534418 | Deres ref.: | |
| | Adresse: Bergensgata 6 | Kommentar: | |
| Gnr/Bnr: 222/21 | | | |

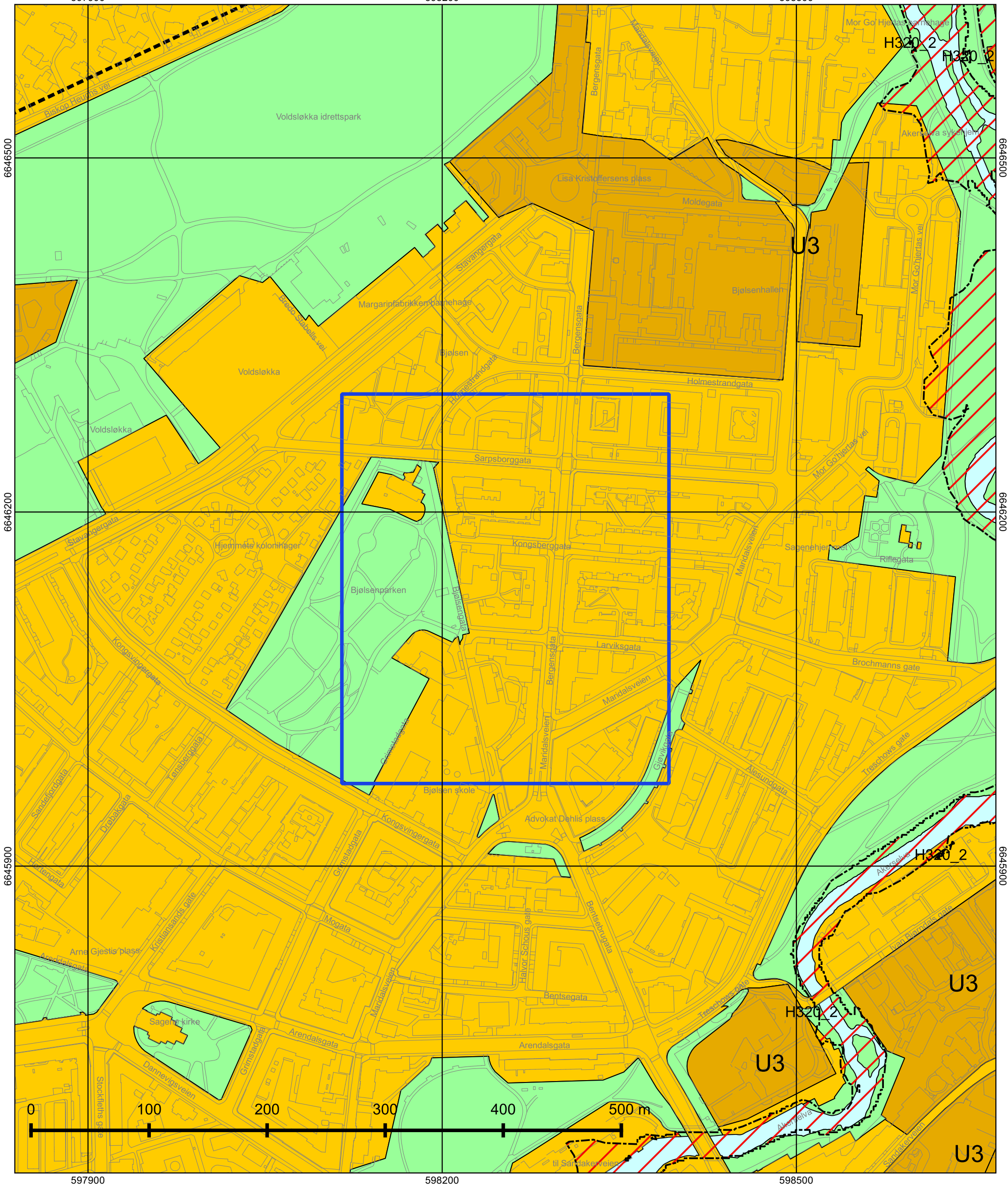
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |  | Inn-/utkjøring |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | 71 - Felles parkering | | |
|  | 72 - Felles lekeareal | | |
|  | 73 - Felles gangareal | | |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus | | |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg | | |
|  | 77 - Annet fellesareal | | |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig | | |
|  | 162 - Skole m.tilh.anlegg | | |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg | | |
|  | 170 - Privat institusjon | | |
|  | 180 - Kolonihage | | |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | |
|  | 311 - Annet veiareal | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering | | |
|  | 335 - Torg | | |
|  | 1541 - Vannforsyningsanlegg | | |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig | | |
|  | RbBevaringGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |
|  | 70 - Felles avkjørsel | | |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg | | |
|  | 311 - Annet veiareal | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
|  | 913 - Formålagrensning | | |
|  | 930 - Reguleringslinje | | |
|  | Formålgrense | | |
|  | Foreløpig plan | | |
|  | Plangrense (gammel lov) | | |
|  | Plangrense (ny lov) | | |
|  | Grense for bebyggelse | | |
|  | Byggegrense | | |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan | | |
|  | Underjordisk anlegg | | |
|  | Bebyggelse som inngår i planen | | |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) | | |

597900

598200

598500



597900

598200

598500

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159054/86534418

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Adresse

Bergensgata 6, 0468 OSLO

Dato for energimerking

09.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309201

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80823703

Gårdsnummer

222

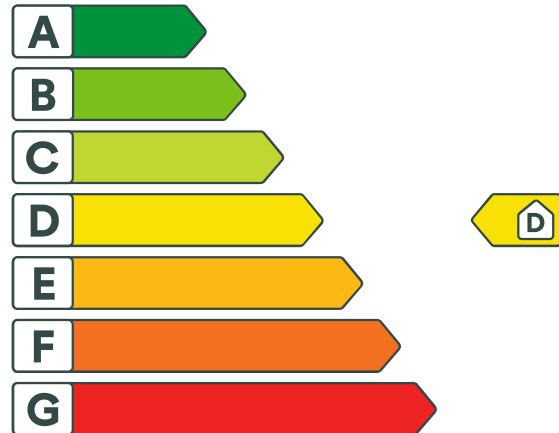
Bruksnummer

21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1982

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

155,44 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

155,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 057 kWh



Bergensgata 6, 0468 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Bergensgata 6, 0468 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Bergensgata 6

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**



Offentlig transport

| | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Advokat Dehli's plass Linje 37, 54 | 2 min | 0.2 km |
| Sandaker senter Linje 11, 12, 18 | 10 min | 0.8 km |
| Nydalen Linje 4, 5 | 14 min | 1.2 km |
| Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 21 min | 1.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min | 3.6 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser | 3 min | 0.2 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser | 8 min | 0.6 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser | 7 min | 0.6 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Nydalen videregående skole 960 elever | 15 min | 1.3 km |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 21 min | 1.8 km |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

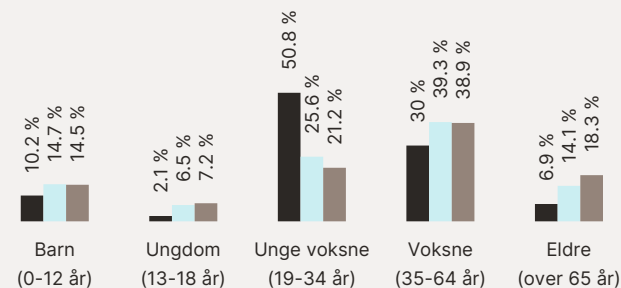


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Bjølsen | 3 891 | 3 044 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|-------|--------|
| Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn | 1 min | 0.1 km |
| Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn | 2 min | 0.1 km |
| Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn | 2 min | 0.2 km |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------------------|-------|--------|
| Joker Bjølsen Søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Joker Maridalsveien Søndagsåpent | 2 min | 0.2 km |



Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

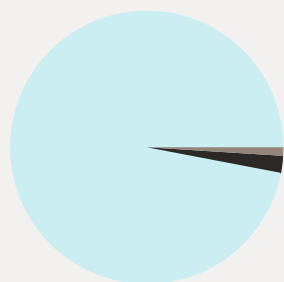


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

| | |
|--|-------------------|
| ⚽ Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill | 2 min 🚶 0.2 km |
| ⚽ Bjølsenparken basketbane Ballspill | 3 min 🚶 0.2 km |
| 🚰 SATS Sagene | 9 min 🚶 |
| 🚰 Myrens Sportssenter | 9 min 🚶 |

Boligmasse



2% rekkehus
97% blokk
1% annet

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

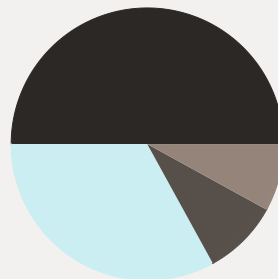
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|-------------------|----------|
| 📍 Sandaker Senter | 11 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Sagene | 5 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



50% i barnehagealder
33% 6-12 år
8% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

68%

■ Bjølsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 15% | 33% |
| Ikke gift | 77% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

