Gjensidige

Egenerklæring

Kongsberggata 3, 0468 OSLO

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongsberggata 3	Kongsberggata 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rygh, Andrea Csaszni

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

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

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

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 68920436

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andrea Csaszni Rygh	**2026-09-03**

Identification

Andrea Csaszni Rygh

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kongsberggata 3
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/21
Oslo kommune

Rapportdato: 07.09.2026
Befaringsdato: 04.09.2026
Referansenummer: 15085672

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 107 m² (BRA-i: 102 m²)

Totalt bruksareal: 107 m² (BRA-i: 102 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Petter Ausland
95425727

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.09.2026
Referansenummer	15085672
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0258
Hjemmelshaver/selger	Andrea Csaszni Rygh/Pål Csaszni Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Andrea Csaszni Rygh/Pål Csaszni Halvorsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	07.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kongsberggata 3
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/21
Andelsnr.	71
Borettslag / Sameie	TURTERGÅRDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3607 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1980.		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på Sagene i Oslo kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper og lekeapparater. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1980. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede murkonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse Ei30, lydklasse 35dB og kikkehull. Terrassedør/skyvedør og vinduer med tre-lags glass fra 2020.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
3. etasje: Entré/gang, baderom, toalettrom, rom benyttet som kontor/soverom, stue, kjøkken og tre soverom. Utgang fra kjøkken til overbygget balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom.		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken - Med delvis åpen kjøkkenløsning.		Vannrør	10	
Toalettrom - Toalettrom.		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	102			102	7
	Entré, baderom, toalettrom, stue, kjøkken, rom benyttet som kontor/soverom og tre soverom.				Balkong.
Kjelleretasje		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	102	5		107	7
	Total bruksareal: 107 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted fra 2,24 meter i baderom til 2,40 meter i stue.

Balkong oppmålt til ca 7 m2 (TBA).

Kjellerbod oppmålt til ca 5 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 03.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning. Datert 24.05.1978.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest. Datert 13.08.1987.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom.

Bad oppusset i 2007 i følge forrige eiers opplysninger (det foreligger ingen dokumentasjon). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling I lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett med sisternekasse. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (Entré/gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,4 prosent, ved 21,4 celsius med duggpunkt på 8,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom hovedsluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Hovedsluk i baderom.

Kjøkken - Med delvis åpen kjøkkenløsning.

Gulvflate med varmefolie belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling med lysmalt mur/betong med lampepunkter. Kjøkkeninnredning fra årstall 2012 med glatte lyse fronter. Benkeplater av kompositt. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur tilkoblet hånddusj/spylefunksjon. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, dampovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom - Toalettrom.

Flislagt gulv med gulvvarme. Malte slette veggflater. Himling med lysmalt mur/betong. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberrør, forkrommede rør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel montert i toalettrom. Stoppekraner montert i rom benyttet som kontor/soverom. Ventilator med kullfilter montert i kjøkken. Avtrekksventiler med mekanisk avtrekk montert i baderom og toalettrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - Entré, stue, rom benyttet som kontor/soverom og tre soverom.

Flislagt gulv med varme i entré. Gulvflate med gulvarme/varmefolie belagt med parkett i stue. Gulvflater med parkett i soverommene. Malte slette veggflater. Himlinger med lysmalt mur/betong med lampepunkter. Slette innerdører. Garderobeskap i entré/gang og i soverom 1 og soverom 3. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra baderom og toalettrom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

TG 1	3. Etasje	Etasjeskille av betong. Følgende rom er målt: Entré/gang og stue. I entré/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue er det målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger av pussede murkonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med brannklasse Ei 30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør/skyvedør og vinduer med tre-lags glass fra årstall 2020.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong.

Utgang fra stue til syd-vendt overbygget balkong på ca 7 m2. Gulvflate av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og treverk. Stikkontakter montert på vegg. Rekkverkshøyden målt til ca 0,96 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Ja. Det observeres manglende bryter til downlights på baderom og downlights fungerte ikke på befaringstidspunktet. Konsekvens er at feil og mangler på anlegget, kan føre til brann- og/eller støtfare. Forholdet må kartlegges videre og utbedres av fagkyndige.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

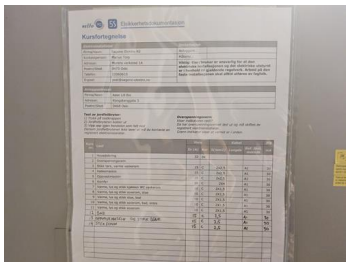
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn. Bryter til downlights baderom og downlights i baderom bør utbedres. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95425727

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag		**Vår ref.:**	6/71	**Fødselsdato eier:**	23.05.1986
Kongsberggata 3		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	23.08.1989
0468 OSLO		**Eiere:**	Pål Csaszni Halvorsen, Andrea Csaszni Rygh		
Organisasjonsnr:	951 311 014	**Andelsnr:**	71		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 401**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 485
	Avdrag felleslån	322
	Renter felleslån	26
	Avdrag felleslån 3	450
	Renter felleslån3	1 989
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 førstkommende 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):	458 181	Gjeld siste årsoppg.:	462 757
Klient ajourf. lån:	25 338 563,89	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 02.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 02.09.2026: 295 982
Andel av saldo: 6 962
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 02.09.2026: 25 042 582
Andel av saldo: 451 220
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/

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:** 6/71	**Fødselsdato eier:**	23.05.1986
Kongsberggata 3	**Type:** Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	23.08.1989
0468 OSLO	**Eiere:** Pål Csaszni Halvorsen, Andrea Csaszni Rygh		

Organisasjonsnr: 951 311 014

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	462 757	Andre inntekter:	3 714
Annen formue:	55 096	Utgifter:	25 688		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	151 600
Andelsnr:	71	Partialobligasjonsnr:	71

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/21		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3606

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92993052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOV, Vestbo, M		
	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 Garsjesameie 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:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:**	6/71	**Fødselsdato eier:**	23.05.1986
Kongsberggata 3	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	23.08.1989
0468 OSLO	**Eiere:**	Pål Csaszni Halvorsen, Andrea Csaszni Rygh		

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 forsikringssaker.
- 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 konstnadsfordeling ved reparasjoner og oppgraderinger som berører utearealer i de borettlagene som har garasjer. Siden det er store vedlikeholdsbehov for tiden, vil formulering av 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 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

	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 skattetrekkskonto 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 lønnssystemet	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	Forretningslokal nr 29	Forretningslokal 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 brannvernutstyr	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 pantsikrede 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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

© 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

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 signatørenes 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 alvrlig 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 varsling 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 rekviert 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 (Bjølsengata 6) var blitt koblet til Bjølsen Garasjesameie, som dermed har fått strøm som borettslaget skulle hatt.

Tiltak videre er:

- Favn må korrigere problemer med overvåknings-dashboard.
- Favn må koble solcellanlegget i Bjølsengata 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 strømbrudd når både varmeovner og komfyr var i bruk samtidig... Korrigering 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 befaring 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 befaring 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 Kongsbergata, vest for Bergensgata sammen med Opsahlsgården. 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.


ryde
Ryde-bruker? 30 min kjøretid i gavel!

Informasjon om kostnadsfordeling for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget

Turtergården brl. 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 reparasjonen 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 kostander, 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.

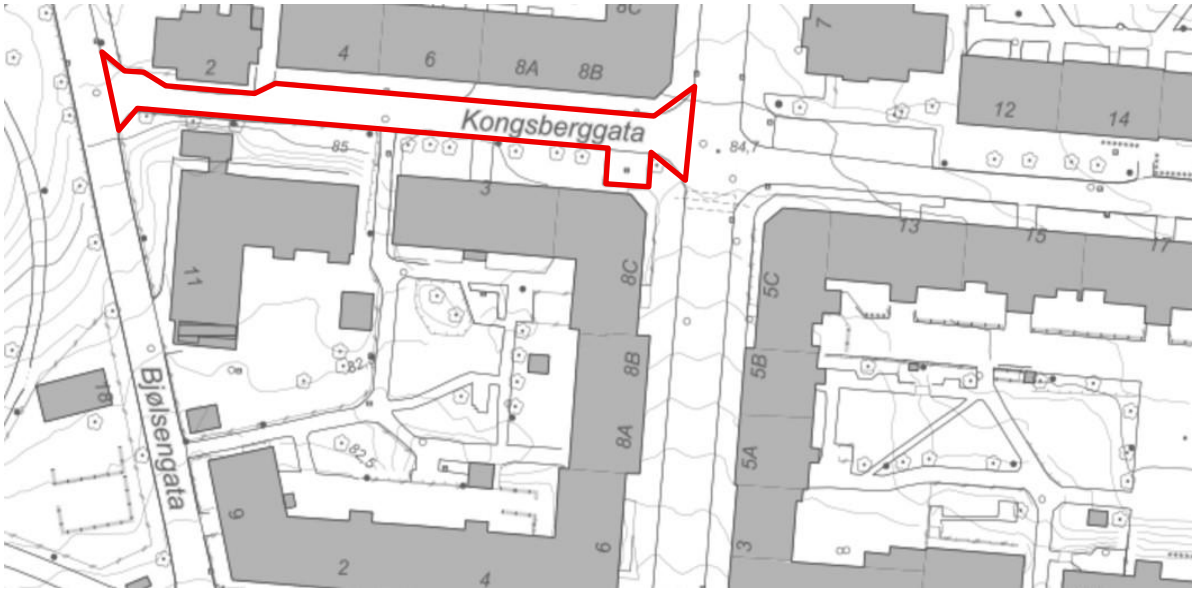
Det utvalget ble enige om er at, i påvente av enighet om nye vedtekter må garasjesameiet begynne å bygge egenkapital og bygge opp et vedlikeholdsfond. Månedspris for garasjeplass vil derfor settes opp betydelige i løpet av neste styreperiode, og styret i garasjesameiet vil undersøke andre muligheter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

Vedtekter for veilaget Kongsberggata vest (utkast)

§ 1. VEIEN

Veilaget Kongsberggata vest, heretter kalt veilaget, omfatter Kongsberggata (Bjølsen, 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 medeiernes 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 medeiernes 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 tvangsinndriving 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.

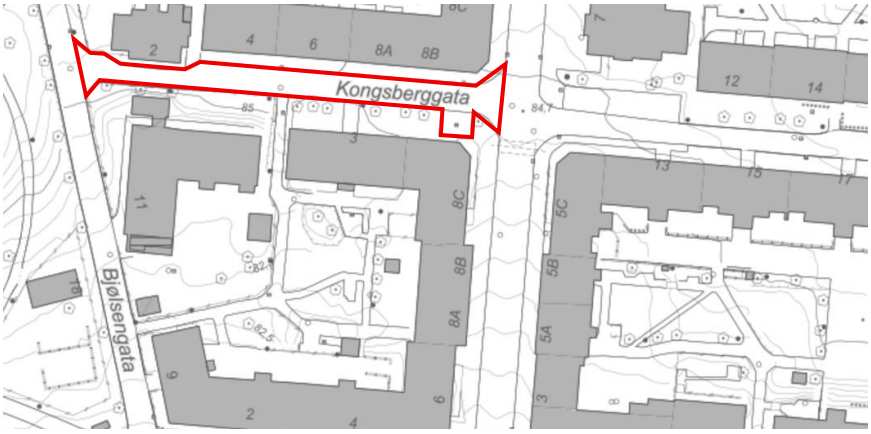
§ 14. VEDTEKTSENDRING

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.
- Tutergården fikk forespørsel fra Opsahlsgården å etablere at 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 Oppsahlsgården / 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-sparkesykler 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 mandag 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 (gjenvalgt)

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2025 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/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 15 + 2 fra sak 2 og 2 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Det ble fremmet benkeforslag for å øke honorar til kr 165.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 165.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ragni Indahl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Fogstad Vold for 2 år.
Valgt ble: Tarald Gulseth Berge for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år.
Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund for 1 år.
Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år.
Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år.
Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år.

5.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

(1) Hvert borettslag skal velge et styremedlem og et varamedlem til Bjølsen Garasjesameie. Disse skal velges av det enkelte borettslags generalforsamling.

(2) Borettslagets generalforsamling kan gi borettslagets styre fullmakt til å utpeke styremedlem og varamedlem til Bjølsen Garasjesameie.

(3) For å sikre kontinuitet skal ikke styremedlemmene fra samtlige borettslag velges samme kalenderår. Grønnegården og Opsahlgården velger styremedlemmer i like år (år som slutter med partall, dvs 2004, 2006, 2008 osv). Japan, Olsengården og Turtergården velger styremedlemmer i ulike år (år som slutter med oddetall, dvs 2005, 2007, 2009 osv).

Vedtak:
Valgt ble: Trond Fremstad for 2 år.

5.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Stig Unhammer for 2 år.

5.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Paul Hermann Torjesen Marti og Erling Håland for 1 år.

Møte hevet: 18:50
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ragni Indahl (2025-2027)
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold (2025-2027)
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge (2025-2027)
Styremedlem, Ilya Mario Savva (2024-2026)
Styremedlem, Trond Fremstad (2024-2026)
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2025-2026)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2025-2026)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2025-2026)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2025-2026)
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund (2025-2026)

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Tollef Ladehaug (sign.)	13.05.2025



INNKALLING 2024

Turtergården Borettslag

Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00
Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - Fellesrommet i borettslaget

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utskifting av leilighetsdører
- 5.2 Salg av lagerrom

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite
- 6.4 Valg av styremedlem for 1 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av leilighetsdører

Styret foreslår å bruke penger som blir igjen på lånet opptatt til skift av tak og solceller, til å skifte ut alle leilighetsdører i borettslaget (dørene mellom leilighetene og oppgangene.)

Bakgrunn for saken
I det siste har borettslaget skiftet et par leilighetsdører, fordi disse ikke lenger møtte brannkrav. Alle dørene i borettslaget møter brannforskriftenes krav - hvis de er i god stand. Men nå er flere dører sprukne og løse. Derfor bestilte styret en befaringa av alle leilighetsdører. Konklusjonen var at at mange av dørene er i dårlig stand. I noen oppganger ble vi anbefalt å skifte mer en halvparten av alle dørene.

Når mange dører uansett må skiftes, så tenker vi i styret at det både mht brannsikkerhet (når mange er dårlige nå pga alder og slitasje, er flere sikkert på grensen - og blir for dårlige snart), mht det praktiske (enklere for oss å gjøre en stor jobb èn gang, enn å følge opp årlig og skifte ved behov) og mht det estetiske (penere om alle dører blir like) - vil være rasjonelt å ta alle dører på en gang. Men det er selvfølgelig dyrt.

Bruk av lånet til tak og solceller - til skift av leilighetsdører
Da totalt budsjett på tak og solceller var på nærmere 14 millioner, tok vi for sikkerhetsskyld opp lån på 15 millioner. Da stort nytt lån sammenfalt med husleieøkning også på grunn av den generelle dyrtiden, ble det stor økning i utgifter til husleie og lån for oss alle i Turtergården. Generalforsamlingen har bedt styret om å se på mulige sparetiltak, inntjeningsmuligheter - og på muligheter for å raskere nedbetale lån - for å kunne få faste månedlige utgifter til husleie og lån ned igjen.

Og foreløpig går takprosjektet godt mht økonomi, det holder seg godt innenfor budsjett - og bufferen som var budsjettert i det opprinnelige budsjettet, har vi til nå ikke behøvd å bruke mye av. Følgelig er foreløpig prognose at vi ligger nærmere 13 mill, enn 14 mill i budsjett. Slik vi foreløpig ligger an, ser vi derfor frem mot å ha igjen mellom 1,5 og 1,8 millioner etter endt takprosjekt.

Styret har derfor innhentet to tilbud på utskift av leilighetsdører. Gitt at vi skifter 75 dører (vi kommer nok til å skifte noen færre, da noen dører jo helt nylig er skifta) - har vi disse tilbudene:

- 1 612 500 fra Selvaag prosjekt AS (ikke inkl. skift av låssylindre)
- 1 642 700 fra VD montasje AS (ikke inkl. ekstra sikkerhetslås)

Hvis vi får generalforsamlingens tillatelse til å bruke resten av taklån til fullt utskift av dører, vil vi innhente ytterligere 2 tilbud - før vi velger firma for utskifting.

Men vi kan selvfølgelig også gå for en løsning hvor vi kun skifter de dørene som absolutt trenger skifting (ifølge rapporten ca. 40% av alle dørene her), og så bruke resten av pengene som gjenstår av taklånet til å nedbetale på lånet, for å redusere våre lånekostnader noe.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke resten av lånet til skift av tak og solceller til utskift av leilighetsdører i Turtergården.

5.2 Salg av lagerrom

Til styret og alle naboer i borettslaget

Vi er en familie som siden 2017 har bodd i en leilighet som går over 4. og 5. etasje i Larviksgata 4. De tre barna i familien er blitt to tenåringer og en på 12 år, og vi har et sterkt ønske om litt mer plass slik at hver av barna kan få sitt eget soverom.

Tilgrensende vår leilighet, ligger det i 5. etasje et lagerrom på ca. 14 kvm (se skisse). Rommet inneholder i dag lagerboder for fire andeler i Larviksgata 4. Vi ønsker med dette å be generalforsamlingen om å få lov til å kjøpe dette rommet av borettslaget. En forutsetning for dette er selvfølgelig at lagerbodene som mistes av andelseiere ved et salg, erstattes med tilsvarende lagerboder i kjelleren av Larviksgata 4. De fleste andelseierne i Larviksgata 4 og i Bergensgata 6 har sin lagerbod her.

Vi ønsker å kjøpe rommet til markedsverdi. Vi vil også ta arbeidet og kostnaden med å opprette nye boder i kjelleren (i samråd med styret). Kostnadene med å innrede rommet, sette inn dør og takvindu, vil selvfølgelig også tilfalle oss.

Vi har hatt dialog med styret om denne saken siden nyttår, slik at vi i fellesskap med styret kunne legge denne saken fram for generalforsamlingen. Det har vært gjort verdivurdering av eiendomsmegler fra to ulike firma, hvor den éne anslo 7-30.000 kr/kvm, og den andre anslo 15-20.000 kr/kvm.

Fordelen for borettslaget vil være inntekten som kommer av selve salget, og vi ønsker en god dialog med styret og generalforsamlingen for å finne en riktig pris. I tillegg vil en økning av arealet på vår andel medføre en justering i fordelingsnøkkelen, som vi gi borettslaget en inntektsøkning i husleien hver eneste måned framover. Styret har fått USBL til å beregne dette til ca 10.000 kroner i året i fast ekstra inntekt (ca 804 kr/mnd).

I den ekstraordinære generalforsamlingen før jul vedtok vi et kostbart vedlikeholdsprosjekt i borettslaget, og vi vet at det står flere kostbare prosjekter i kø i årene som kommer. Vi mener at inntekter fra et slikt salg kan hjelpe på. Salget vil kunne f.eks. dekke et middels stort vedlikeholdsprosjekt, eller gi en nedbetaling på lån fra andre prosjekter som dermed reduserer renter/avdragskostnader for alle andeler.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge lagerrom i 5. etasje i Larviksgata 4 til andelseiere av H0401, og la bodarealet bli en del av deres andel. Andelseiere som mister sin lagerbod i 5. etasje skal få en tilsvarende bod som erstatning i kjelleretasjen i Larviksgata 4. Generalforsamlingen godkjenner innredning av rommet med takvindu og ny dør.

Styrets innstilling: Styret tar denne saken til generalforsamlingen fordi:

1. økte kostnader pga nytt lån og større utgifter til kommunale avgifter og strøm, har gitt kraftig husleieøkning for alle i borettslaget. Styret ble derfor bedt av generalforsamlingen (på forrige møte), om å se etter muligheter for å øke inntekter. Salg av en bit av vårt fellesareal samt en liten økning av denne andelens husleie, er en slik mulighet. Prisantydning for salg av bodområdet varierte stort fra eiendomsmegleres side (fra 7 000 til 30 000 pr kvm, så vi snakker altså om et totalbeløp fra 98 000-420 000kr), samt en husleieøkning ca. 800 pr mnd (vår forretningsfører i Usbl har regnet seg frem til beløpet) - som vil gi en årlig økning på ca 9 600.
2. styret ønsker tilbakemelding fra andelseierne på hvordan fellesarealer bør forvaltes. Det er vi i fellesskap som

disponerer fellesarealer, og det er fullt mulig å selge ut biter av fellesareal til andelseiere, om det er 2/3-dels flertall for salg (om det byggeteknisk sett tillates av Plan, bygg og eiendom i kommunen). Men her ønsker styret å høre generalforsamlingens vurdering av det prinsipielle spørsmålet om salg av fellesareal.

Styrets innstilling vil være å følge generalforsamlingens avgjørelse.

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Ragni Indahl (2023-2025)
Nestleder, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2022-2024)
Styremedlem, Erling Håland (2023-2025)
Styremedlem, Bendik Sørvig (2022-2024)
Styremedlem, Erika Skoglund (2023-2025)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2023-2024)
Varamedlem, Øyvind Fossli (2023-2024)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2023-2024)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av styremedlem for 1 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Styreleder i Bjølsen Garasjesameie trekker seg. Styret konstituerer seg selv, og velger leder på konstituerende møte.
Det velges kun for et år da Turtergården Borettslag egentlig skal velge representanter til styret i oddetallsår.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 906 925**	**942 917**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 724 144	-1 650 167
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-379 550	2 668 710
Endringer i andre langsiktige poster	-18 070	-57 536
B. Årets endring disponible midler	**-3 118 764**	**964 007**
C. Disponible midler	**-1 211 839**	**1 906 925**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	762 509	2 496 492
Kortsiktig gjeld	-1 974 349	-589 568
C. Disponible midler	**-1 211 839**	**1 906 925**

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

Resultatregnskap 2023 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 121 896	3 485 802	4 005 137	4 631 558
Leie forretningslokaler	1	259 032	250 702	259 000	271 465
Sum leieinntekt		**4 380 928**	**3 736 504**	**4 264 137**	**4 903 023**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	49 143	0	0
Diverse inntekt	3	170 315	1 000	0	0
Sum annen inntekt		**170 315**	**50 143**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 551 243**	**3 786 647**	**4 264 137**	**4 903 023**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	3 000	3 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		359 047	447 305	531 000	410 000
Kostnad eiendom/lokale	6	472 420	483 260	457 000	489 000
Kommunale avgifter/renovasjon		900 287	757 982	888 000	1 035 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	0	9 525	10 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 016	12 606	10 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 945 768	2 526 035	504 687	15 716 500
Revisjonshonorar		7 101	6 645	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		190 225	184 864	190 000	200 500
Andre honorar		37 957	19 400	15 000	73 300
Kontorkostnad		16 879	1 779	6 000	5 000
TV/bredbånd		109 644	103 518	110 000	110 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 000	0	0	1 000
Kontingent og gaver		24 200	23 950	23 300	24 300
Forsikring		504 128	380 394	504 000	554 500
Eiendomsskatt		0	0	18 000	18 000
Andre kostnader		22 861	25 121	17 000	19 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	3 771	0	0	0
Sum kostnad		**6 801 453**	**5 156 535**	**3 462 137**	**18 861 950**
Driftsresultat		**-2 250 210**	**-1 369 888**	**802 000**	**-13 958 927**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 144	15 322	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	21 841	8 392	0	0
Rentekostnad		533 919	303 994	355 000	582 000
Netto finansposter		**473 934**	**280 279**	**355 000**	**582 000**
Årsresultat		**-2 724 144**	**-1 650 167**	**447 000**	**-14 540 927**
Overført til/fra annen egenkapital		-2 724 144	-1 650 167	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**-2 724 144**	**-1 650 167**	**0**	**0**

Balanse 2023 Turtergården Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	23 928 294	23 928 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 784 361	3 766 291
Andre driftsmidler	5	10 250	13 250
Sum anleggsmidler		**28 237 888**	**28 222 818**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 142	8 074
Kundefordringer		7 958	169
Fordringer skader		0	93 000
Forskuddsbetalte kostnader		187 300	545 912
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		526 110	1 849 337
Sum omløpsmidler		**762 509**	**2 496 492**
SUM EIENDELER		**29 000 397**	**30 719 311**

Balanse 2023 Turtergården Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 506 523	10 230 667
Sum opptjent egenkapital		**7 506 523**	**10 230 667**
Sum egenkapital	**10**	**7 513 623**	**10 237 767**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 307 726	11 687 276
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		**19 512 426**	**19 891 976**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 433	4 597
Leverandørgjeld		1 815 412	579 040
Påløpne renter		5 019	2 285
Annen kortsiktig gjeld		144 485	3 646
Sum kortsiktig gjeld		**1 974 349**	**589 568**
Sum gjeld		**21 486 774**	**20 481 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 000 397**	**30 719 311**
Pantstillelser	12	19 512 426	19 891 976

Sted:_____ Dato:_____

Ragni Indahl Styreleder	Nanna-Karin Sagdahl Unhammer Nestleder	Bendik Sørvig Styremedlem
Erika Lovisa Elna Skoglund Styremedlem	Erling Håland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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 skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 076 152	2 675 016
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	1	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	524 502	283 895
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	394 053	399 703
3605 Leie forretningslokaler	259 032	250 702
Sum	**4 380 928**	**3 736 504**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	49 143
6394 Netto underskudd driftssameie	3 771	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	21 841	8 392
Sum	**18 070**	**57 536**

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

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	40 868	1 000
3999 Andre inntekter	129 447	0
Sum	**170 315**	**1 000**

Konto 3990 gjelder målergebyr tilgode fra Oslo kommune, leie av lokale og viderefakturering av veilagets utgifter.
Konto 3999 gjelder kreditert og tilbakebetalt prosjektkostnader fra Selvaag Prosjekt. Dette ble kostnadsført i 2022.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**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
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	49 750	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	10 250	125 000	80 600
Årets avskrivninger :	0	0	3 000	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2007	2007	2007
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 IF Skadeforsikring NUF. Polisenummer SP586929.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	197 680	186 991
6361 Fast renhold	204 885	191 840
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 016	15 429
6392 Containerleie/tømming	28 136	22 665
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	28 703	66 336
Sum	**472 420**	**483 260**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	0	9 525
Sum	**0**	**9 525**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	3 217
6540 Inventar	8 388	738
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	6 067
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 839	2 431
6552 Driftsmateriell	7 789	153
Sum	**32 016**	**12 606**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	120 084	2 376 958
6602 Vedlikehold VVS	127 996	38 268
6603 Vedlikehold elektro	458 365	20 861
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	60 104	25 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 123	5 792
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 259	8 498
6630 Egenandel forsikring	10 000	30 000
6641 Malerarbeider	0	2 315
6643 Glassarbeid/Vindu	4 081	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 100 303	14 781
6648 Vedlikehold dører og porter	48 455	3 563
Sum	**3 945 768**	**2 526 035**

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

Note 10 - 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	10 230 667	-2 724 144	7 506 523
Sum opptjent egenkapital	**10 230 667**	**-2 724 144**	**7 506 523**
Sum egenkapital	**10 237 767**	**-2 724 144**	**7 513 623**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:		Refinans lån 23424 IN light,
Lånenummer:	**16366173335**	**12121012640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	05.01.2024	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	10 950 000	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	10 875 434	811 842
Avdrag i perioden:	240 150	139 400
Lånesaldo 31.12:	**10 635 284**	**672 442**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	21 933	65 799
	2	16 708	33 416
	1	16 663	16 663
	1	16 103	16 103
	4	15 817	63 268
	3	15 127	45 381
	1	13 999	13 999
	9	12 827	115 443
	2	12 349	24 698
	1	12 047	12 047
	2	11 846	23 692
	1	10 645	10 645
	2	10 392	20 784
	1	10 159	10 159
	6	10 115	60 690
	3	10 090	30 270
	1	9 731	9 731
	7	9 334	65 338
	3	9 122	27 366
	1	6 953	6 953
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366173335	3	265 715	797 145
	3	202 416	607 248
	2	201 872	403 744
	1	195 092	195 092
	4	191 628	766 512
	3	183 263	549 789
	2	169 605	339 210
	1	156 489	156 489
	13	155 400	2 020 200
	3	149 610	448 830

Langsiktig gjeld

1	145 947	145 947
3	143 523	430 569
2	130 902	261 804
1	128 973	128 973
2	125 904	251 808
1	123 084	123 084
8	122 539	980 312
4	122 242	488 968
2	117 887	235 774
7	113 086	791 602
3	110 512	331 536
1	96 408	96 408
1	84 232	84 232

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 307 726
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**19 512 426**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 443 277**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.285.300,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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.)	19.03.2024
Styremedlem	Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Erling Håland (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Bendik Sørvig (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Turtergården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvisende 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 avviklet.

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 som

Penneo document key: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

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: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Styremedlem, Erling Håland
Styremedlem, Bendik Sørvig
Styremedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Øyvind Andre Fossli

Styret i Turtergården Borettslag består av 3 kvinner og 2 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 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586929. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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 gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av el-anlegg:

1: Elektro Nettverk Service foretok kontroll av el-anlegget i borettslaget i august 2023, og rettet opp påviste avvik.

Kontroll av lekeplass:

Lekeplassinspeksjon ble utført i Juni 2023. Inspeksjonen resulterte avdekket 3 kategori B avvik og 10 kategori C avvik, men ingen kategori A avvik.

Tiltak gjennomført for å lukke kategori B avvik: Et av avvikene er lukket. Det andre avviket (for høyt ned fra rutsjebane til sand) vil bli utbedret på vårdugnad 2024 ved å fylle på mer

sand i sandkassen. Det tredje avviket var at det lå leker nær "landingsområdet" for rutsjebanen. Det er fint om alle beboere vil være behjelpelige med å holde dette området fritt for leker.

Tiltak gjennomført for å lukke kategori C avvik: Fire avvik var relatert til vippa som nå er fjernet. Tre avvik er utbedret, og de resterende tre er relatert til rutsjebanens utforming og plassering og vil bare kunne lukkes ved å fjerne rutsjebanen.

Det utføres regelmessige HMS runder i utemiljøet der det sjekkes om det er løse gjenstander eller andre farer. Dersom beboere opplever at det er noe som kan utgjøre en fare for beboere eller besøkende så bes de melde dette inn til styret.

Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 8 styremøter. Men i 2023 har det også vært mye styrearbeid på epost og i Slack, særlig for å følge opp lekkasjesaker og oppstart av takprosjekt.

Vi er inne i en periode for store oppgraderinger. Bygningsmassens alder (80-tallsblokkene er over 40 år) betyr mange større vedlikeholdsprosjekter. Vi tok nylig vinduer og i 2023 skifta vi membran på takterrasser. I 2023 har vi derfor både jobbet med oppfølging av vindusprosjektet og takterrasseprosjektet (befaringer og utbedringer på vinduene i etterkant av vindusprosjektet samt befaring og utbedringer på takterrasser etter prosjektet der). Samtidig har vi kjørt prosess for å få inn tilbud på jobben på tak og startet et takprosjekt. Rett før jul ble kontrakt signert med Selvaag Prosjekt, som kontraherte Nortekk Taksenter AS for skift av tak. I tillegg ble det vedtatt solceller, firmaet Kinli AS er kontrahert for å installere solceller.

I tillegg til arbeid med vinduer, takterrasser og tak, har vi i 2023 hatt disse vedlikeholdsprosjektene:

- Oppgradering av lys i alle fellesarealer: Gamle armaturer ble byttet ut med armaturer for led, og bevegelsessensorer ble installert
- Oppfølging og utbedring i flere lekkasjesaker, både i Kongsberggt. 3, i Bergensgt. 8C og i Bergensgt. 6. Vi bestilte også spyling av vannlås, i forbindelse med lekkasje fra plattingen i bakgården - ned i kjeller/bod/garasjeanlegg.
- Vi kjøpte ny oppvaskmaskin til fellesrommet/festrommet og bålpanne til bakgården.
- To leilighetsdører (dører mellom oppgang og leilighet) er blitt skifta.
- Vi har arbeidet for å få til en sykkelbod i bakgården. Etter brev fra Plan og bygg med informasjon om at de neppe ville godkjenne søknad om bygging av bod, har vi utredet andre muligheter.
- Vi har gjennomført radonmålinger i Turtergården. To av leilighetene hadde for høye verdier, tiltak vil komme på plass i løpet av våren 2024.
- Flere små justeringer av ventilasjon (blant annet forsøkt gira ned utsug i Bjølsengata), samt skifte av ei reimskive. Tidsurene ble også stilt på nytt.

Andre ting vi har jobbet med i 2023:

- Oppfølging av de lokalene der vi leier ut til næringsdrivende. Blant annet har de som drev kiosken fått pusse opp og gjøre om til frisør og skjønnhetssalong. Og vi er i forhandling med den andre skjønnhetssalongen som leier hos oss, Bjølsen Beauty, for å få bruke deler av lagerrommet som de disponerer, til sykkelbod for alle i borettslaget.
- Vi har henvendt oss til Opsahlgården borettslag, for å diskutere muligheten av veilag også på Kongsberggata-sida av Turtergården.
- Eierskap og drift av Garasjesameiet har vært behandlet av styret.

Av sosiale tiltak har styret i 2023 arrangert:

- To dugnader, en på våren og en på høsten.
- Tenning av juletre med muligheter for grilling og samvær rundt bålpanna.
- Bakgårdskonsert: Bydel Sagene har noen år arrangert Nabolagsfestival - hvor alle som vil kan melde på sin bakgård. Vi meldte oss på også i 2023 (da for 2. gang, vi testa dette ut i 2022, og siden det var en suksess - prøvde vi oss igjen!). Tre artister kom og hadde små konserter i regnværet i vår fine bakgård søndag 18. juni.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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-sparkesykler 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.

Vedtatt på Generalforsamling 12.05.2026

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) Nekter 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 ol 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 oppfyller 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 beskjæring 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 forretningsføreren 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 framtredende 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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539087
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 21.

Vi viser til bestilling av 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

3608 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

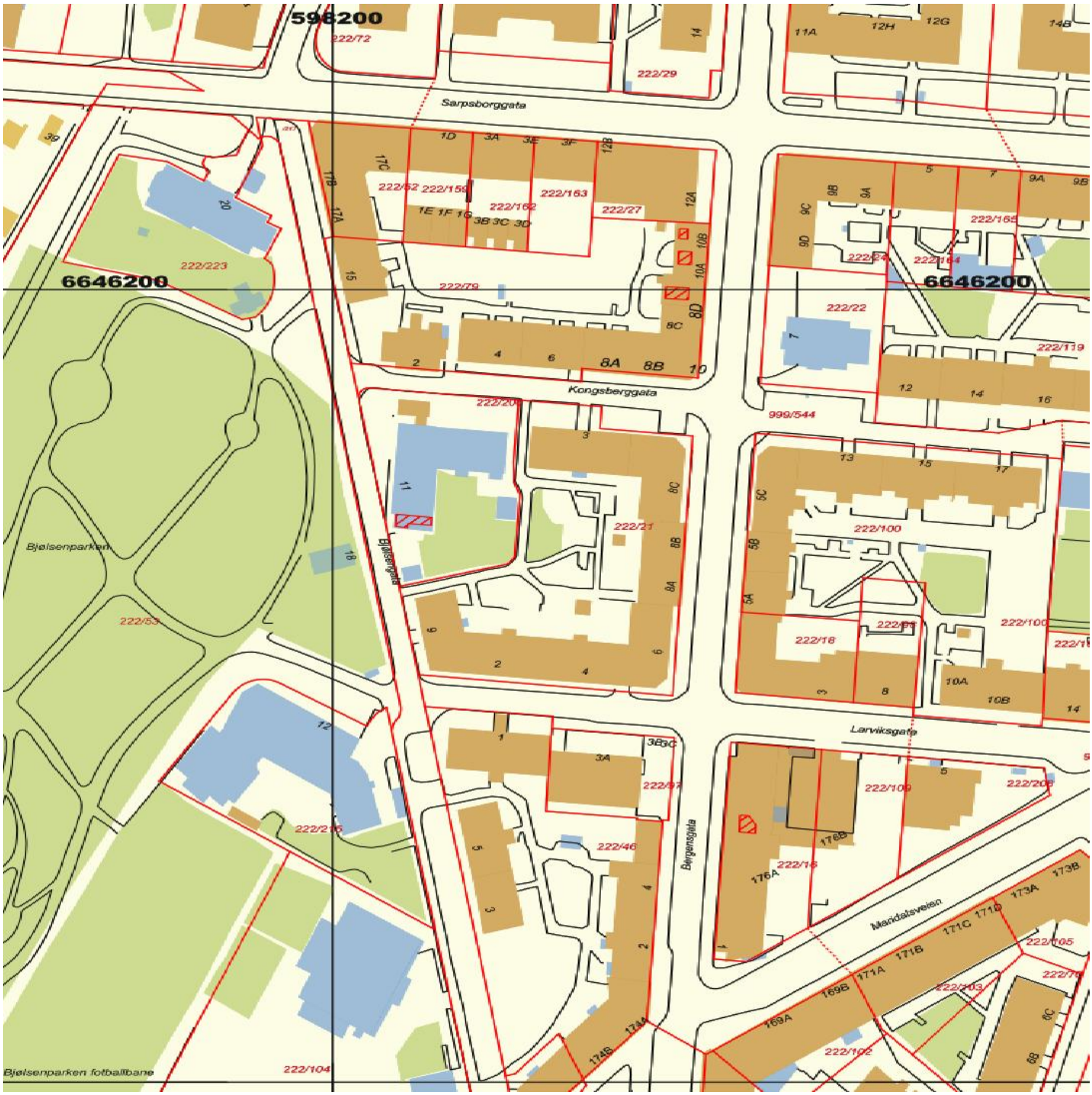
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 * 1150 60
HARO/tfn

Oslo, den 19.aug.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bergensgt. 6 (Kongsberggt. 3-5).

Journalnr.
78/1659

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13.8.87

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 55, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
A/S Ungdomsbygg, Prosj.avd., Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ottar Johannesen, c/o A/S Ungdomsbygg, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Vent.anlegg Hovedsak 78/1659

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kongsberggata 3-5		79/1536

Byggherre	Ansvarshavende byggmester
Ungdommens Selvbyggerlag Storgata 49 OSLO 1	A/S Luftteknikk Bergensgata 12 OSLO 4

PMB/SR
Dato

9. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

598200 598300

6646200 6646100 6646000

Sarpsborggata Kongsberggata Bjølsenparken Bjølsenparken fotballbane Grimstadgata Bjølsengata Bergensgata Maridalsveien Larviksgata Maridalsveien Gjøvikgata

222/55 222/55/*/23 222/55/*/23 222/74 222/73 222/31 222/166 222/72 222/29 222/168 222/52 222/159 222/163 222/162 222/27 222/223 222/79 222/165 222/164 222/24 222/22 222/119 222/200 999/544 222/21 222/100 222/18 222/98 222/53 222/97 222/215 222/46 222/16 222/109 222/208 222/104 222/102 222/203 222/105 222/70 222/15 222/211

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

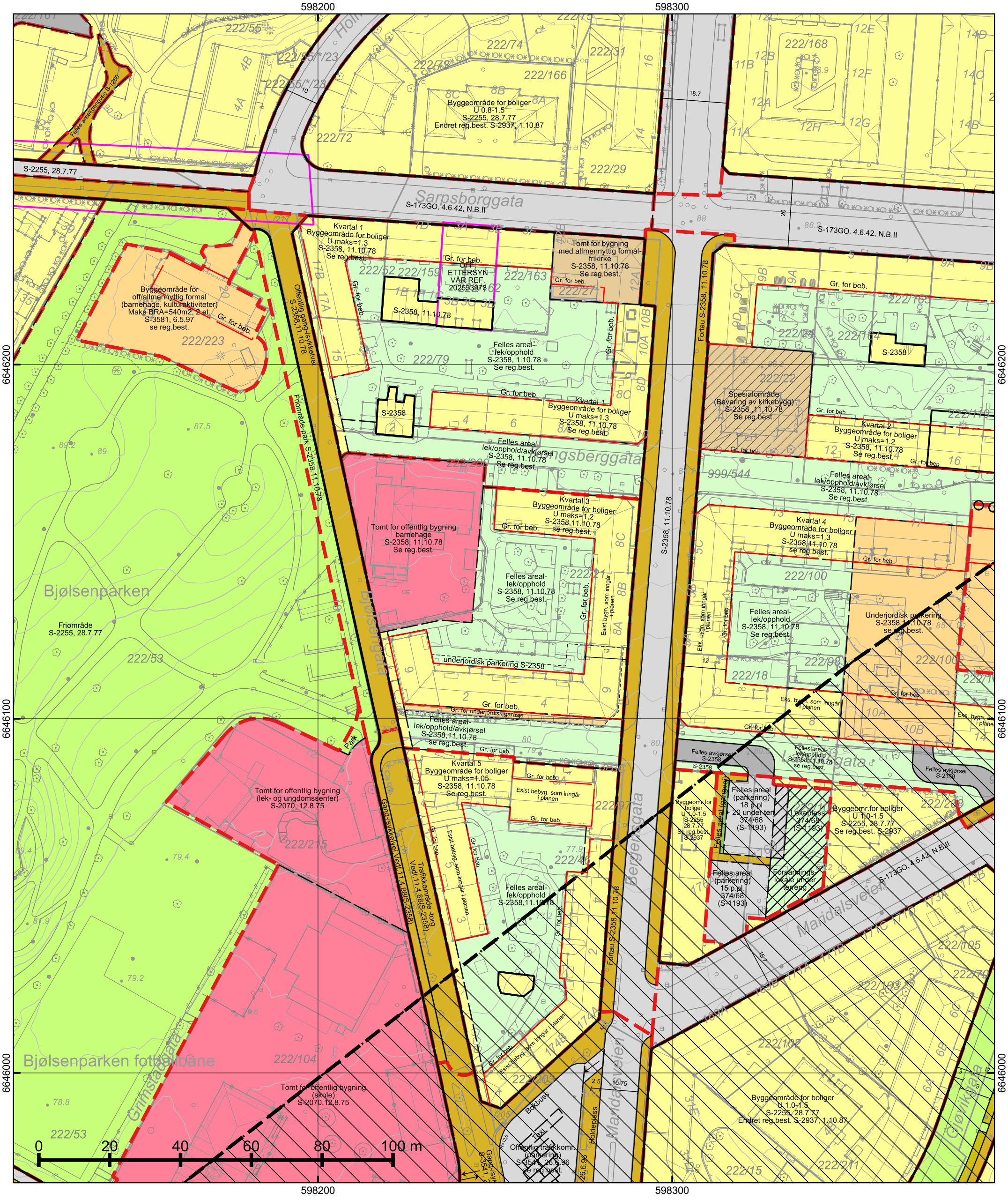
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336668/ 86539087
Deres ref.: 41799/ ANETBORV
Adresse: KONGSBERGGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/21

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336668/ 86539087

Deres ref.: 41799/ ANETBORV

Adresse: KONGSBERGGATA 3

Kommentar:

Gnr/Bnr: 222/21

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 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

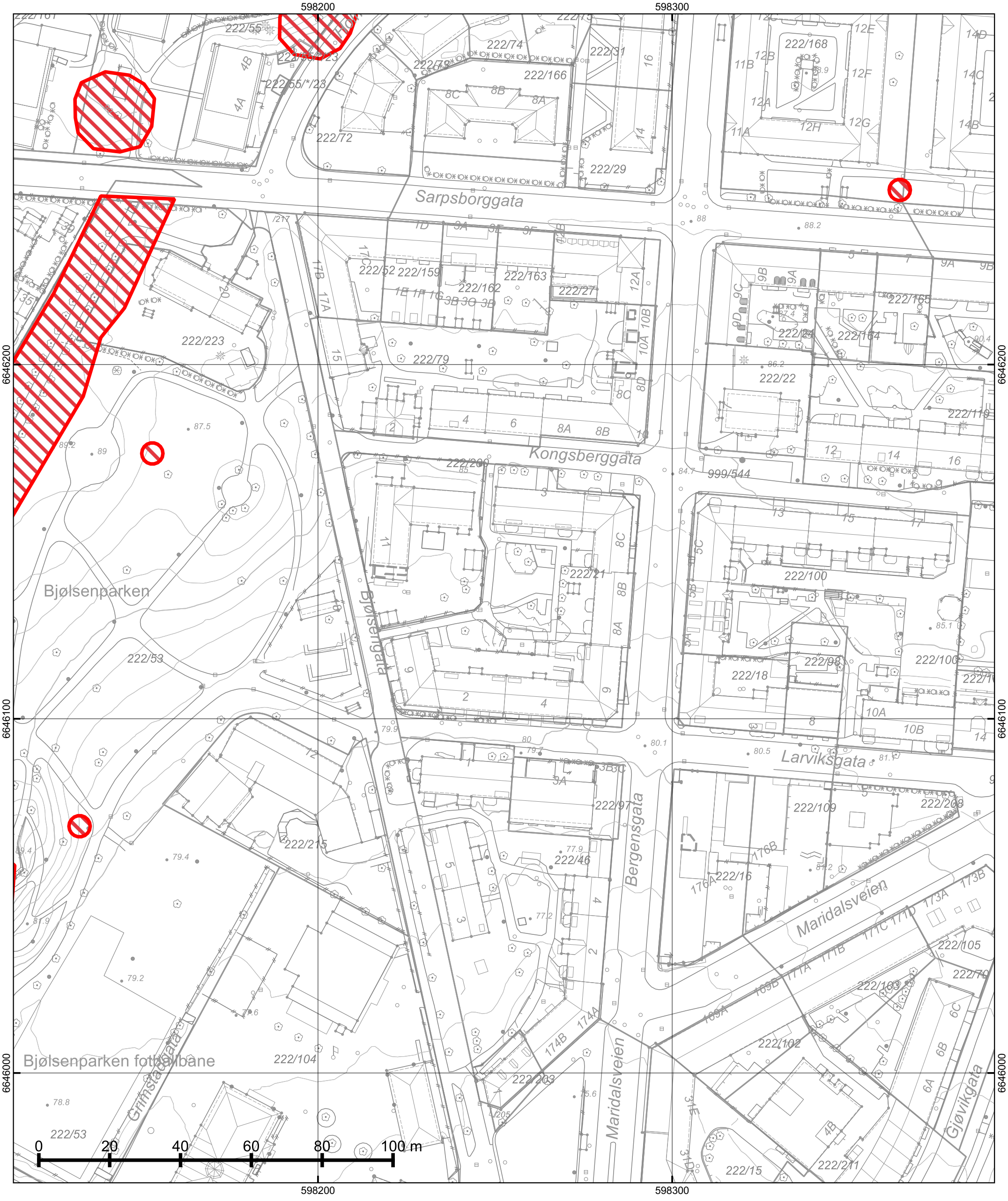
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

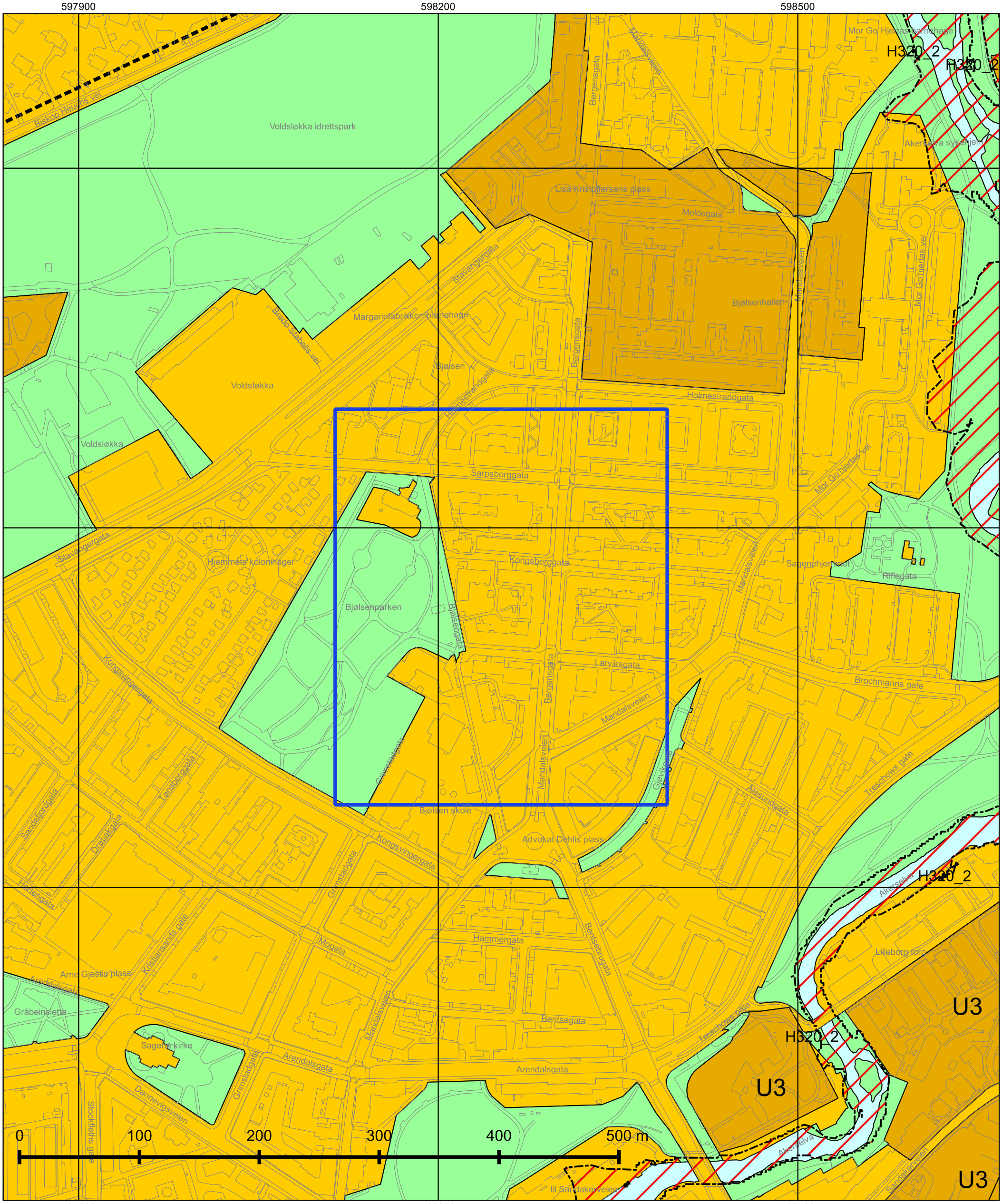
Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336668/ 86539087
Deres ref.: 41799/ ANETBORV
Adresse: KONGSBERGGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/21

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336668/86539087
Deres ref.: 41799/ ANETBORV

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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