



INNKALLING 2025

Turtergården Borettslag

Mandag 12.05.2025 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:

- 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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

Rett etter generalforsamlingen inviterer styret til beboermøte.
Her vil styret informere om utfordringer med solcelleanlegget, informere om ny sykkelbod samt diskutere bruk av vaskerom og andre fellesarealer i Turtergården. Og vi behøver en representant fra Turtergården til en gruppe for utarbeidelse av vedtektspunkt om vedlikehold og utgiftsfordeling knytta til Garasjesameiet.

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 5.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 5.6 Valg av valgkomite

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragni Indahl (2023-2025)
Nestleder, Erika Lovisa Elna Skoglund (2023-2025)
Styremedlem, Erling Håland (2023-2025)
Styremedlem, Ilya Mario Savva (2024-2026)
Styremedlem, Trond Fremstad (2024-2026)
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2024-2025)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2024-2025)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2024-2025)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2024-2025)
Varamedlem, Paul Hermann Torjesen Marti (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling fremlegges i møtet

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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).

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

5.6 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-1 211 839	1 906 925
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-7 143 958	-2 724 144
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 645 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	14 672 364	-379 550
Endringer i andre langsiktige poster	105 266	-18 070
B. Årets endring disponible midler	5 991 672	-3 118 764
C. Disponible midler	4 779 833	-1 211 839
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 007 186	762 509
Kortsiktig gjeld	-227 353	-1 974 349
C. Disponible midler	4 779 833	-1 211 839

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

Resultatregnskap 2024 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 464 194	4 121 896	4 631 558	5 532 673
Leie forretningslokaler	1	277 159	259 032	271 465	283 932
Sum leieinntekt		5 741 353	4 380 928	4 903 023	5 816 605
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	13 109	170 315	0	0
Sum annen inntekt		13 109	170 315	0	0
Sum inntekt		5 754 462	4 551 243	4 903 023	5 816 605
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		310 606	359 047	410 000	335 000
Kostnad eiendom/lokale	6	477 737	472 420	489 000	496 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 040 386	900 287	1 035 200	1 176 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	4 875	0	12 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	17 992	32 016	14 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	9	8 879 673	3 945 768	15 716 500	2 560 000
Revisjonshonorar		7 435	7 101	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		200 498	190 225	200 500	209 000
Andre honorar	10	20 942	37 957	73 300	19 000
Kontorkostnad		10 341	16 879	5 000	2 000
TV/bredbånd		114 432	109 644	110 000	117 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		380	1 000	1 000	1 000
Kontingent og gaver		24 400	24 200	24 300	24 500
Forsikring		285 177	504 128	554 500	413 000
Eiendomsskatt		17 390	0	18 000	18 000
Andre kostnader	11	16 997	22 861	19 500	21 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	129 569	3 771	0	0
Sum kostnad		11 732 979	6 801 453	18 861 950	5 587 150
Driftsresultat		-5 978 516	-2 250 210	-13 958 927	229 455
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		292 753	38 144	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	24 316	21 841	0	0
Rentekostnad		1 482 498	533 919	582 000	1 459 386
Andel av rentekostnad i sameie	2	14	0	0	0
Netto finansposter		1 165 442	473 934	582 000	1 459 386
Årsresultat		-7 143 958	-2 724 144	-14 540 927	-1 229 931
Overført til/fra annen egenkapital		-7 143 958	-2 724 144	0	0

Resultatregnskap 2024 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER		-7 143 958	-2 724 144	0	0

Balanse 2024 Turtergården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	25 573 294	23 928 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 679 095	3 784 361
Andre driftsmidler	5	7 250	10 250
Sum anleggsmidler		29 774 622	28 237 888
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		94 533	41 142
Kundefordringer		1 930	7 958
Andre kortsiktige fordringer		260 502	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 805	187 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 548 416	526 110
Sum omløpsmidler		5 007 186	762 509
SUM EIENDELER		34 781 808	29 000 397

Balanse 2024 Turtergården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		362 565	7 506 523
Sum opptjent egenkapital		362 565	7 506 523
Sum egenkapital	12	369 665	7 513 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 980 090	11 307 726
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		34 184 790	19 512 426
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 296	9 433
Leverandørgjeld		0	1 815 412
Påløpne renter		8 021	5 019
Annen kortsiktig gjeld		208 036	144 485
Sum kortsiktig gjeld		227 353	1 974 349
Sum gjeld		34 412 143	21 486 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 781 808	29 000 397
Pantstillelser	14	34 184 790	19 512 426

Sted: _____

Dato: _____

Ragni Indahl
Styreleder

Erika Lovisa Elna Skoglund
Nestleder

Trond Fremstad
Styremedlem

Erling Håland
Styremedlem

Ilya Mario Savva
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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 537 516	3 076 152
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	1
3617 Leieinntekter diverse I	500	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 402 737	524 502
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	396 253	394 053
3605 Leie forretningslokaler	277 159	259 032
Sum	5 741 353	4 380 928

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	129 569	3 771
8056 Andre finansinntekter i sameie	24 316	21 841
8175 Andel finanskostnader i sameie	14	0
Sum	-105 266	18 070

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

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	13 109	40 868
3999 Andre inntekter	0	129 447
Sum	13 109	170 315

Konto 3990 gjelder viderefakturering og tilbakebetaling for forsikringsskade.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	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	Solceller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	1 645 000
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	52 750	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	7 250	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 IF Skadeforsikring NUF. Polisenummer SP586929.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	207 469	197 680
6361 Fast renhold	224 624	204 885
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 848	13 016
6392 Containerleie/tømming	21 670	28 136
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 127	28 703
Sum	477 737	472 420

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	4 875	0
Sum	4 875	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	16 897	8 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	195	15 839
6552 Driftsmateriell	900	7 789
Sum	17 992	32 016

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	131 556	120 084
6602 Vedlikehold VVS	143 044	127 996
6603 Vedlikehold elektro	151 141	458 365
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	75 416	60 104
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 167	8 123
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	140 100	8 259
6630 Egenandel forsikring	13 000	10 000
6641 Malerarbeider	10 490	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 563	4 081
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 003 989	3 100 303
6648 Vedlikehold dører og porter	1 149	48 455
6663 Vedlikehold ventilasjon	192 058	0
Sum	8 879 673	3 945 768

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 542	22 194
6730 Teknisk honorar	1 400	15 763
Sum	20 942	37 957

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

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 669	13 171
7719 Møter, div. styret	6 237	7 400
7770 Betalingskostnader	1 048	1 067
7772 Omkostninger inkasso	0	263
7773 Omkostninger innkreving	2 667	961
7790 Andre kostnader	376	0
Sum	16 997	22 861

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	7 506 523	-7 143 958	362 565
Sum opptjent egenkapital	7 506 523	-7 143 958	362 565
Sum egenkapital	7 513 623	-7 143 958	369 665

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 Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	takrehabilitering og solcellepanel og refin lån16366173335		Refinans lån 23424
Lånenummer:	16368001159	16366173335	12121012640
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2011
Rentesats:	5.65 %	5.40 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058	05.01.2024	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	25 691 737	10 950 000	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	0	10 635 284	672 442
Avdrag i perioden:	239 981	10 635 284	144 108
Opptak i perioden:	25 691 737	0	0
Lånesaldo 31.12:	25 451 756	0	528 334
Saldo 5 år frem i tid:	24 010 402	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	17 232	51 696
	2	13 127	26 254
	1	13 092	13 092
	1	12 652	12 652
	4	12 427	49 708
	3	11 885	35 655
	1	10 999	10 999
	9	10 078	90 702
	2	9 702	19 404
	1	9 465	9 465
	2	9 308	18 616
	1	8 364	8 364
	2	8 165	16 330
	1	7 982	7 982
	6	7 947	47 682
	3	7 928	23 784
	1	7 645	7 645
	7	7 334	51 338
	3	7 167	21 501
	1	5 463	5 463
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368001159	3	635 895	1 907 685
	3	484 410	1 453 230
	2	483 108	966 216
	1	466 883	466 883
	4	458 592	1 834 368
	3	438 575	1 315 725

Langsiktig gjeld

2	405 888	811 776
1	374 500	374 500
13	371 895	4 834 635
3	358 038	1 074 114
1	349 273	349 273
3	343 472	1 030 416
2	313 268	626 536
1	308 651	308 651
2	301 307	602 614
1	294 557	294 557
8	293 254	2 346 032
4	292 542	1 170 168
2	282 121	564 242
7	270 632	1 894 424
3	264 471	793 413
1	230 719	230 719
1	201 580	201 580

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	25 980 090
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	34 184 790
Bokført verdi av pantsatt eiendom	26 088 277

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

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

Styreleder	Ragni Indahl (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Trond Fremstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Erling Håland (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ilya Mario Savva (sign.)	29.04.2025

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turtergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-29 16:45:39 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Erika Lovisa Elna Skoglund
Styremedlem, Erling Håland
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Trond Fremstad
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Paul Hermann Torjesen Marti

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 leilighet 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. Vi har avtale med firmaet Firesafe om årlig branntavleinspeksjon, og med Elektro Nettverk Service (ENS) om internkontroll av strøm inkludert termografering hvert 4. år

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Nye brannvarslere er delt ut til andelseiere som har meldt fra om defekte eller manglende brannvarslere (ved behov for ny brannvarsler - kontakt styret: styret@turtergarden.no)
- Det er blitt tatt regelmessige HMS-runder utendørs for å sjekke tilstand på lekestativer, gjerder, etc. Fant ett avvik i 2024, se neste punkt.
- Kantstein i Larviksgata hadde gradvis, over tid, seget utover, og ble nå vurdert å

utgjøre en fare for folk og dyr dersom de ville tippe helt over. Dette har ble utbedret.

- Strøing i bakgården har stort sett blitt utført tilfredsstillende av vaktmester. Ved behov f.eks. i helgene har styrets representanter sørget for at det blir strødd. (Det mistenkes at andre hjelpsomme naboer også har bidratt, og det setter vi pris på. Tusen takk til alle som bidrar litt ekstra!!)

Styrets arbeid

- Det ble avholdt 9 styremøter i 2024.
- Styret arrangerte 2 dugnader, vår og høst, og inviterte til sosialt treff i etterkant av dugnadene. I 2024 ble det dessverre ikke noen bakgårdsconsert. Bydelen hadde ikke råd til å arrangere dette i år. Vi fant dessverre heller ikke noen som kunne ta ansvar for treff i bakgården i forbindelse med julegrantenning. Men det betyr ikke at vi har slutta med slike aktiviteter. Blir det igjen muligheter for bakgårdsconsert, så melder vi oss på - og vi prøver igjen i 2025 å få til noe kos i forbindelse med julegrantenning!
- Takprosjekt: Hovedprosjektet ble fullført i 2024, men oppfølging av solcelle-anlegg pågår fortsatt. Styret vil informere om dette på beboermøtet etter generalforsamling.
- Sykkelbod: Vi har i flere år forsøkt å finne et sted for en sykkelbod, og i 2024 løste dette seg endelig. Da vi fikk til en avtale med innehaver av skjønnhetssalongen på hjørnet mellom Bergensgt og Kongsberggt. Vi overtar store deler av salongens kjellerlokale. Dette må imidlertid ryddes, vaskes og kanskje også pusses litt opp – før det blir gjort tilgjengelig for alle. Og vi har bestilt bytting av dør mot bakgård, det blir tatt som del av prosjektet for skift av dører mellom gang og leiligheter.
- Prosjekt skift av dører mellom gang og leiligheter: Generalforsamlingen vedtok å bruke eventuell rest av lån opptatt til takprosjekt, til å skifte dørene mellom gang og leiligheter. I 2024 ble det derfor igangsatt prosess for valg av entreprenør til å gjøre jobben. Da takprosjektet gikk mot avslutning, så vi at vi hadde greit med penger igjen og rett før jul signerte vi kontrakt med firmaet DVS Entreprenør AS. Etter befaring, ble det besluttet å skifte alle dører mellom gang og leilighet i de såkalte 80-tallsgårdene (Bjølsgt. 9, Larviksgt. 2 og 4, Bergensgt. 6 og 8C, samt Kongsberggt. 3). I den såkalte "Gammelgården", gården fra 1890 (Bergensgt. 8 A og B), var dørene av nyere dato, og av vesentlig bedre kvalitet, disse ble derfor ikke tatt med i dette dør-skift-prosjektet.
- Radon: En radon-måling ble bestilt og utført i løpet av 2024, og det ble funnet for høye verdier av radon i to leiligheter. Derfor ble det bestilt og installert såkalte radonbrønner, som skal holde nivå av radon nede. Det er også utført nye målinger i de aktuelle leilighetene, for å se om inngrepet har hatt ønska effekt. Foreløpig ser det meget bra ut i den ene, i den andre leiligheten er nye målinger på grensen av verdier som regnes som problematiske. Vi har kontakte Radon-firmaet vi brukte, for å høre om det er noe mer som bør gjøres.
- Lekkasjesaker: Også i 2024 opplevde vi flere lekkasjer. Alle ble meldt til forsikring - som utreder og foreslår tiltak. Alle sakene bortsett fra to, er løst. De siste to, i bod under skjønnhetssalongen på hjørnet Bergensgata og Larviksgata og i Bjølsgata 9, utredes fortsatt.
- Ventilasjon: I 2024 valgte vi å lete etter et nytt ventilasjonsfirma. Med den formen for ventilasjon vi har i 80-tallsblokkene (såkalt mekanisk ventilasjon) og tatt i betraktning at systemet er over 40 år, er det jevnlig behov for små og større justeringer og reparasjoner. Det firmaet vi har brukt i alle år, hadde vi ikke lenger tillit til – så 2024 brukte vi til å finne et nytt firma som kan følge opp alt med ventilasjon. Disse har justert noen av viftene, samt rensset alle ventilasjonssjakter hos oss. Vi er meget fornøyd med arbeidet de har gjort! I den såkalte «Gammelgården» fra 1890 (Bergensgt 8A og B) er det naturlig ventilasjon. Det vil si man må lufte ved å åpne ventiler og vinduer, så her er det ikke noe ventilasjonsanlegg å følge opp.
- Fellesvaskeriet: Begge de gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet er blitt fjerna. Det står fortsatt igjen et betongfundament, men vi har bedt firmaet som gjør dørprosjekt om pris på arbeid for å fjerne dette. Det er planlagt kjøp av et pent brukt bordtennisbord, til erstatning for det som tidligere sto der. Vi lar tørketrommelen stå, så lenge den fungerer.
- Det ble skaffet ny komfyr til fellesrom.
- Gjennomgang av rørsystemer: Siden hoveddelen av Turtergårdens bygningsmasse nå er 40+ (og resten er 135+), bestilte vi befaring av alt av rør fra Lillestrøm Rør. De leverte en grundig rapport 5. nov. 2024. Her ble det konkludert med at det var noen mindre mangler, og en litt større. Vi har bedt om pris på den større, og har fulgt opp de mindre. I tillegg ble vi anbefalt årlige kontroller av stoppekraner og

- spyling av avløpsrør - så det er lagt inn i Turtergårdens vedlikeholdsplan. Det ble ikke anbefalt umiddelbare tiltak på hovedrør (innløp og avløp), med mindre betydelige skader avdekkes i forbindelse med HMS-runder eller andre kontroller.
- I 2024 ble det skiftet armaturer på lamper i bakgård. De vi hadde var gamle og flere hadde sluttet å fungere. Med nye armaturer og dermed også nye lyspærer, sparer vi litt strøm. Og vaktmester får mindre å gjøre med lyspæreskift og reparasjoner - og kan bruke mer tid å holde det ryddig, pent og trygt i bakgården.
 - Garasjesameiet: Bygningsmassen som forvaltes av Bjølsen Garasjesameie, er nå også 40+, og vedlikehold og reparasjoner blir det mer av fremover. Men for garasjene er det en ekstra utfordring at disse er implementert i bygningsmassen til 3 av de 5 borettslagene som sammen eier dette garasjesameiet. Dermed er det ikke alltid klart om en lekkasje eller annen skade, er borettslagets eller garasjesameiets ansvar. Det har derfor blitt endel konflikter rundt vedlikeholdsprosjekter. Og det viser seg at vedtektene for Bjølsen Garasjesameie ikke har noen klausul som presiserer hvem som har ansvar for hvilke deler av bygningsmassen, eller hvem som skal dekke utgifter når større utbedringer eller reparasjoner blir vedtatt gjort. Derfor har styrelederne i de 5 borettslagene som eier Bjølsen Garasjesameie vedtatt å opprette en arbeidsgruppe som skal utforme et punkt i vedtektene om ansvar og utgiftsfordling i slike saker. Turtergården trenger en person til å stille i en slik arbeidsgruppe.
 - Forsikring: Våren 2024 innhentet vi tilbud på forsikringer til borettslaget. Tilbud fra Gjensidige kom på kr 376 058 per år, mens premie hos If var 499 864 per år. Det var noen dekningsmessige forskjeller, men disse var små, derfor ble prisen ble her avgjørende. Det resulterte i en premiebesparelse på ca 30%.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

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 Mandag 12.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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