



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 449 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TURKISTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 066 422	973 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 066 422</b>	<b>973 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		664 231	1 123 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 101</b>	<b>1 202 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 320</b>	<b>-229 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 623	2 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 623</b>	<b>2 382</b>
Annen finanskostnad		51 035	40 595
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 035</b>	<b>40 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 412</b>	<b>-38 213</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 908	-267 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 055	62 577
Sum fordringer		68 055	62 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 167	595 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 167	595 801
Sum omløpsmidler		823 222	658 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		150 355	
Udekket tap			128 553
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>150 355</b>	<b>-128 553</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 355</b>	<b>-128 553</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655 053	772 056
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>655 053</b>	<b>772 056</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>655 053</b>	<b>772 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 358	260
Leverandørgjeld		3 456	12 370
Annen kortsiktig gjeld			2 244
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 814</b>	<b>14 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>672 867</b>	<b>786 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371066

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 449 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TURKISTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 917 449 023  
TURKISTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 066 422	973 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 066 422</b>	<b>973 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		664 231	1 123 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 101</b>	<b>1 202 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 320</b>	<b>-229 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 623	2 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 623</b>	<b>2 382</b>
Annen finanskostnad		51 035	40 595
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 035</b>	<b>40 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 412</b>	<b>-38 213</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 908	-267 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>



Organisasjonsnr: 917 449 023  
TURKISTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 055	62 577
Sum fordringer		68 055	62 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 167	595 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 167	595 801
Sum omløpsmidler		823 222	658 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		150 355	
Udekket tap			128 553
Sum opptjent egenkapital		150 355	-128 553



Sum egenkapital	150 355	-128 553
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	655 053	772 056
Sum annen langsiktig gjeld	655 053	772 056
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>655 053</b>	<b>772 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 358	260
Leverandørgjeld	3 456	12 370
Annen kortsiktig gjeld		2 244
Sum kortsiktig gjeld	17 814	14 874
<b>Sum gjeld</b>	<b>672 867</b>	<b>786 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>823 222</b>	<b>658 377</b>



Organisasjonsnr: 917 449 023  
TURKISTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4150

Turkistunet Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Turkistunet Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:30, Begby Klubbhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Turkistunet Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri J. Iversen er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges av årsmøtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsmøtet godkjenner Årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg  
1. 4150 Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000.



Sak 7

## Tilføring til husordensreglene §4 - avfallshåndtering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Husordensreglene §4 Avfallshåndtering må oppdateres for å tilføre bestemmelse om sortering av matavfall. Følgende tilføres i avsnitt 2:

"Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde restavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen beholder. Matavfall sorteres og legges i egen beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette gjelder også store pappkartonger som vil bruke opp mye plass i papirbeholderne."

Nye husordensregler legges ved i saken.

Forslag til vedtak

Husordensreglene §4, avsnitt 2 tilføres: Matavfall sorteres og legges i egen beholder.

Vedlegg

2. 4150 Turkistunet Boligsameie\_husordensregler med tilføring.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Eilert Olsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Strand



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christine Ianke (2023-2025)	Turkistunet 14
Styremedlem	Irene Lunde (2023-2025)	Turkistunet 27
Styremedlem	Tor-Eilert Olsen (2022-2024)	Turkistunet 12
Varamedlem	Bente Strand (2023-2024)	Turkistunet 16

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Turkistunet Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Turkistunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917449023, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 601 og bnr. 405.

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

Turkistunet Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2023, herunder regnskapsmøte og budsjettmøte.

Vi har sett på muligheten for å bytte til en leverandør som tilbød både tv, internett og felles ladeanlegg til bil. Vi innkalte til beboermøte der dette ble presentert av Lyse Energi. Det ble vedtatt på etterfølgende årsmøte at vi ikke gikk inn på denne avtalen. Etter bestemmelse på årsmøtet gikk styret i gang med å tegne avtale med Elaway for elbillading. Overgangen skjedde i november.

Styret hadde et møte med Norsk Brannvern i mai, og valgte å inngå et samarbeid med disse opp mot brann sikkerhet i sameiet. Etter gjentatte forsøk på kontakt med dem i ettertid, uten resultat, valgte styret å kansellere avtalen.

Vi har forsøkt å samle utvendig vedlikehold (sommer og vinter) til samme leverandør. Da dette ikke lot seg gjøre, valgte vi å beholde eksisterende leverandører.

Styret har samtidig startet en jobb med å få samlet leverandører vi benytter i Styrerommet, da dette ikke har vært gjort tidligere. Vi har systematisert mailkorrespondanse, til felles e-postadresse.

Styret har gått HMS-runde på fellesområder.

Vi har planlagt og gjennomført dugnad, med sosial sammenkomst med grilling på fellesarealene våre.

Det har blitt utarbeidet info for avfallshåndtering, som er hengt opp i hver søppelbod.

Styret har avviklet ladeavtalen for elbil med Fortum.

Etter funn av uforsikret bygningsmasse, har forsikringene blitt oppdatert. Styret har også hatt en gjennomgang med forsikringsselskapet med informasjon rundt våre forsikringer.

Vi har inngått fordelsavtale med Østfold Rør.

Har planlagt og gjennomført beboermøte på høsten. Tema: Generelt utvendig vedlikehold som ikke ligger i avtalene våre, overgang til Elaway og økonomi.

Det planlegges vedlikehold av rekkverk på trapper og balkonger, samt utskifting av sender til brannsentral i 2024.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter EL-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttet budsjetterte kostnader til vedlikehold av bygg.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 805 408.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet for større vedlikehold i 2024, men ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turkistunet Boligsameie. Det er budsjettet med en økt premie på 10%.

### Lån

Turkistunet Boligsameie har lån i OBOS banken. Sameiet betaler månedlige avdrag, restbeløp kr. xxx til 7,85% rente per 31.12.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024.

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene og med kr. 80 for kabel-TV pr seksjonseier fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Turkistunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turkistunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap Årsrapport.pdf 4150



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 1. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## TURKISTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 449 023, KUNDENR. 4150

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	985 272	934 584	985 000	1 060 000
Ladeinntekter EL-bil		81 150	21 553	0	0
Andre inntekter		0	17 070	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 066 422</b>	<b>973 207</b>	<b>985 000</b>	<b>1 060 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-5 000	-5 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-92 230	-88 515	-70 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-12 148	-3 481	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-85 236	-606 921	-131 000	-176 000
Forsikringer		-91 919	-81 680	-91 000	-105 000
Ladekostnader EL-bil		0	-4 355	0	0
Energi/fyring		-55 065	-72 409	-30 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 844	-197 819	-210 000	-245 000
Andre driftskostnader	8	-90 915	-62 875	-80 250	-108 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-744 101</b>	<b>-1 202 925</b>	<b>-702 620</b>	<b>-887 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>322 320</b>	<b>-229 718</b>	<b>282 380</b>	<b>172 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	7 623	2 382	0	0
Finanskostnader	10	-51 035	-40 595	-50 800	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 412</b>	<b>-38 213</b>	<b>-50 800</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>278 908</b>	<b>-267 932</b>	<b>231 580</b>	<b>119 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		150 355	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-139 379		
Udekket tap		0	-128 553		
Reduksjon udekket tap		128 553	0		



Turkistunet Boligsameie

**TURKISTUNET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 917 449 023, KUNDENR. 4150**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		68 055	62 577
Driftskonto OBOS-banken		281 972	427 546
Sparekonto OBOS-banken		473 195	168 255
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		150 355	0
Udekket tap		0	-128 553
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>150 355</b>	<b>-128 553</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	655 053	772 056
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>655 053</b>	<b>772 056</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 244
Leverandørgjeld		3 456	12 370
Påløpte renter		4 572	260
Påløpte avdrag		9 786	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 814</b>	<b>14 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>823 222</b>	<b>658 377</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad 29.02.2024  
Styret i Turkistunet Boligsameie

Christine Ianke/s/

Irene Lunde/s/

Tor-Eilert Olsen/s/

Vedlegg 1

13 av 23

4150 Årsrapport.pdf



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	697 224
Kabel-TV	210 528
Felleskostnader	77 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>985 272</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.



Turkistunet Boligsameie

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 344
OBOS Prosjekt AS	-6 430
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 148</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 477
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 367
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 585
Kostnader dugnader	-432
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 236</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Verktøy og redskaper	-3 783
Driftsmateriell	-802
Lyspærer og sikringer	-476
Snørydding	-44 096
Gressklipping	-34 750
Andre fremmede tjenester	-468
Trykksaker	-990
Bank- og kortgebyr	-2 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 915</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 940
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 623</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 035
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-51 035</b>



Turkistunet Boligsameie

**NOTE: 11**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020 -1 055 000

Nedbetalt tidligere 282 944

Nedbetalt i år 117 003

-655 053

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-655 053**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1341920. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Maling av carporter

2022 - 2022 Rehabilitering lekeplass

2019 - 2019 Infrastruktur ladestasjoner

2018 - 2020 Maling av alle bygg.

Sameiet har rehabilitert lekeplass med egne midler og med midler innvilget av OBOS grønn gir tilbake.

Sameiet har investert i infrastruktur for montering av ladestasjoner for EL-bil.

Sameiet arbeider med maling av alle bygg.



## HUSORDENSREGLER For Turkistunet boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 07.06.2021 med endring

vedtatt på årsmøtet 28.04.2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes på sameiets fellesarealer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Vi presiserer at å kaste fra seg brukte snusposer, sigarettneiper og tygggummi faller under betegnelsen «forsøpling» og skal ikke forekomme.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde restavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen beholder. Matavfall sorteres og legges i egen beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette gjelder også store pappkartonger som vil bruke opp mye plass i papirbeholderne.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.



## § 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. For ladestasjoner som skal installeres, må man forholde seg til leverandøren som sameiet har avtale med (Fortum/Bravida).

## § 6. Lading av el-bil i sameiet

Lading av el-bil i sameiet skal kun skje fra godkjent ladestasjon i carport.

## § 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Hver enkelt seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutiner for sameiet, med spesielt hensyn til å beherske avstilling av falsk brannalarm på sameiets felles brannvarslingsanlegg (se veiledning i permen som følger leiligheten). Ved falsk alarm og påfølgende utrykning fra brannvesenet som fører til en kostnad for sameiet, plikter seksjonseier å betale dette.

## § 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## § 10. Parkering

Parkering skal kun skje i carporter og plasser mellom carporter, samt på oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Er det fullt på disse plassene, kan handicap-plasser benyttes uten HC-bevis. Ved av- og pålessing tillates parkering utenfor egen inngang eller trapp. Kjøring til egen inngang eller trapp må skje med stor forsiktighet av hensyn til beboernes sikkerhet.

## § 11. Varmpepumpe

Se egne retningslinjer, vedlagt på neste side.

## § 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## Retningslinjer for varmepumpe:

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Styret gir råd om riktig plassering av utedelen, og må godkjenne endelig plassering. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboileilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen skal stå på bakkestativ.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering



**Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Turkistunet boligsameie**

Undertegnede andelseier: .....

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Installeringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Det skal av andelseieren tegnes serviceavtale. Regelmessig service ca hvert 2. år er avgjørende blant annet for å holde pumpa mest mulig støysvak gjennom levetiden. Det sikrer også lavest mulig strømforbruk.
5. Alle kostnader som gjelder vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
6. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
7. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
8. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

**Fredrikstad, ...../.....**

\_\_\_\_\_

**Andelseier**

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

**Fredrikstad, ...../.....**

\_\_\_\_\_

**For Turkistunet boligsameie**





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 4150 Selskapsnavn: Turkistunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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