



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 955 621 239                                 |
| Organisasjonsform:   | Borettslag                                  |
| Foretaksnavn:        | KURLAND I BORETTSLAG                        |
| Forretningsadresse:  | c/o BORI<br>Tærudgata 16<br>2004 LILLESTRØM |

### 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: | Waqar      |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 06.06.2024 |

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note           | 2023              | 2022              |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |                |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |                |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 1              | 7 973 445         | 7 249 464         |
| Annen driftsinntekt  | 2              | 7 838 698         |                   |
| <b>Sum inntekter</b>   |                | <b>15 812 143</b> | <b>7 249 464</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |                |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 3              | 209 944           | 209 944           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 11             | 10 205            | 21 489            |
| Annen driftskostnad  | 4,5,6,7<br>,8, | 4 927 448         | 4 502 195         |
| <b>Sum kostnader</b>   |                | <b>5 147 596</b>  | <b>4 733 628</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |                | <b>10 664 547</b> | <b>2 515 836</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |                |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |                | 49 487            | 47 524            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Annen finanskostnad  |                | 2 760 469         | 1 526 616         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Netto finans</b>  |                | <b>-2 710 982</b> | <b>-1 479 092</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Årsresultat</b>   |                | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |                | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |                |                   |                   |
| Udekket tap  | 14             | 7 953 565         | 1 036 744         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |                | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</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>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 21 487 274        | 21 487 274        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                   | 10 205            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 21 487 274        | 21 497 479        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |      | 21 487 274        | 21 497 479        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 7 374             | 26 624            |
| Andre fordringer  |      | 797 481           | 681 775           |
| Sum fordringer  |      | 804 855           | 708 399           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 8 471 079         | 2 433 112         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 8 471 079         | 2 433 112         |
| Sum omløpsmidler  |      | 9 275 934         | 3 141 511         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>30 763 208</b> | <b>24 638 990</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 9 000              | 9 000              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 35 758 230         | 43 711 795         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-35 758 230</b> | <b>-43 711 795</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-35 749 230</b> | <b>-43 702 795</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 58 603 231         | 60 498 904         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 7 055 100          | 7 055 100          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>65 658 331</b>  | <b>67 554 004</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 726 737            | 775 383            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 127 370            | 12 398             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>854 107</b>     | <b>787 781</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>66 512 438</b>  | <b>68 341 785</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>30 763 208</b>  | <b>24 638 990</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 632693

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B  
2000 LILLESTRØM

#### 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: Waqar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b>   | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |               |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |               |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 1             | 7 973 445         | 7 249 464         |
| Annen driftsinntekt  | 2             | 7 838 698         |                   |
| <b>Sum inntekter</b>   |               | <b>15 812 143</b> | <b>7 249 464</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |               |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 3             | 209 944           | 209 944           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 11            | 10 205            | 21 489            |
| Annen driftskostnad  | 4, 5, 6, 7, 8 | 4 927 448         | 4 502 195         |
| <b>Sum kostnader</b>   |               | <b>5 147 596</b>  | <b>4 733 628</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |               | <b>10 664 547</b> | <b>2 515 836</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |               |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |               | 49 487            | 47 524            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Annen finanskostnad  |               | 2 760 469         | 1 526 616         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Netto finans</b>  |               | <b>-2 710 982</b> | <b>-1 479 092</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Årsresultat</b>   |               | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |               | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |               |                   |                   |
| Udekket tap  | 14            | 7 953 565         | 1 036 744         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |               | <b>7 953 565</b>  | <b>1 036 744</b>  |



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>   | <u>Note</u> | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |             |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |             |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |             |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |             | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |             | 21 487 274        | 21 487 274        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |             |                   | 10 205            |
| Sum varige driftsmidler                                     |             | 21 487 274        | 21 497 479        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |             |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |             | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |             | 21 487 274        | 21 497 479        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |             |                   |                   |
| Sum varer   |             | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |             |                   |                   |
| Kundefordringer   |             | 7 374             | 26 624            |
| Andre fordringer  |             | 797 481           | 681 775           |
| Sum fordringer  |             | 804 855           | 708 399           |
| <b>Investeringer</b>  |             |                   |                   |
| Sum investeringer   |             | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |             |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |             | 8 471 079         | 2 433 112         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |             | 8 471 079         | 2 433 112         |
| Sum omløpsmidler  |             | 9 275 934         | 3 141 511         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |             | <b>30 763 208</b> | <b>24 638 990</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>  |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital  |             |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital                                  |             | 9 000             | 9 000             |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 35 758 230         | 43 711 795         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-35 758 230</b> | <b>-43 711 795</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-35 749 230</b> | <b>-43 702 795</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 58 603 231         | 60 498 904         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 7 055 100          | 7 055 100          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>65 658 331</b>  | <b>67 554 004</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 726 737            | 775 383            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 127 370            | 12 398             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>854 107</b>     | <b>787 781</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>66 512 438</b>  | <b>68 341 785</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>30 763 208</b>  | <b>24 638 990</b>  |



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | 25944.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | 184000.00        |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



209944.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til generalforsamling i Kurland I Borettslag

Torsdag 06.06.2024 kl 18:00 avholdes generalforsamling i Kurland I Borettslag på Kurland skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges på møtet.

#### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

#### 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

#### 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

### 2. Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes.

### 3. Årsoppgjøret for 2023

#### 3.1 Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

#### 3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet, kr 7 953 565, overføres til udekket tap.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 4. Styrehonorar

#### 4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 194 000 (fra vedtaket på GF 2023 så er detøkning på +5% rundet opp til nærmeste 1.000). Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.



### 5.1 Forslag 1

n/a

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styre

Valgkomiteens innstiller følgende personer:

Styreleder Marit Hoff-Strand Hvetestien 15 Velges for 1 år

Styremedlem Morten Støa Havrestien 30 Ikke på valg

Styremedlem Vetle Sonerud Hvetestien 21 Velges for 2 år

Styremedlem Jan Ekern Hvetestien 18 Ikke på valg

Styremedlem Kristin Sund Rugstien 27 Velges for 2 år

Varamedlem Heinz-Raimer Høyland Hvetestien 13 Velges for 1 år

Varamedlem Arnfinn Høgsaas Rugstien 9 Velges for 1 år

Varamedlem Jørn Olsen Rugstien 6 Velges for 1 år

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 6.2 Valg av valgkomite

Valgkomite: 3 stk for 1 år

Sissel Johansen

Arne Overøie

?

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 6.3 Valg av 2 delegater + 2 vara til BORIs generalforsamling

**OBS: Delegater må velges av generalforsamlingen. Valget kan ikke delegeres til styret.**

Delegater til generalforsamling i BORI:

Jan Ekern

Marit Hoff-Strand

Varadelegater til generalforsamlingen i BORI:

Vetle Sonerud

Kristin Sund

**Forslag til vedtak:** Godkjent



## 2. Kurland I Borettslag- Styrets årsberetning 2023

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Marit Hoff-Strand, Hvetestien 15  
Styremedlem (nestleder), Morten Støa, Havrestien 30  
Styremedlem (sekretær), Jan Ekern, Hvetestien 18  
Styremedlem, Anne Marit Halse, Havrestien 9  
Styremedlem, Torgard Hornbæk-Simonsen, Havrestien 1  
1. varamedlem, Heinz-Raimer Høyland, Hvetestien 13  
2. varamedlem, Elisabeth Gundersen, Rugstien 18  
3. varamedlem, Arnfinn Høgsaas, Rugstien 9

### Selskapsinformasjon

Kurland I Borettslag har organisasjonsnummer 955621239

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 955621239.  
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kurland I Borettslag, 955621239.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Kurland I borettslag ble bygget i 1976. Borettslaget består av 90 boliger fordelt på 16 bygninger med følgende adresser: Havrestien, Hvetestien og Rugstien.

Borettslaget har ingen næringslokaler, som er utleid.

### Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være



utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har årlig en brannteknisk gjennomgang av alle boenheter. Det er opp til den enkelte beboer å utføre anbefalte avvik. Alle boenheter fikk utdelt nytt brannslukningsapparat i 2023 så alle har apparat som er godkjent til dato.

Lekeplasser er satt opp av godkjente fagarbeidere. Styret følger fortløpende med på tilbakemeldinger fra beboere om saker som lokk på kummer som mangler, elektrisk anlegg med mangler i garasjene og sørger for at det er godkjente fagarbeidere som følger HMS krav når vi utfører arbeid i borettslaget.

Det er montert stigesikringer som er et krav fra feier, og feier utførte sitt arbeid i 2023.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

**Se f.eks <https://bori.no/styre/bori-hms/>**

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 08.06.2023 kl 18.00 har styret avholdt månedlige møter, og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Rettssak ifbm soppssaken
- Brannrådgivning
- Igangsettelse av prosjekt med utbedring av loftene

## Styrets mål for perioden

- Vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
- Vurdering av husleie
- Organisere styret med fordeling av oppgaver for bedre oversikt.
- Nye rutiner for håndtering av styrearbeid med arkivering av både dokumenter og saker i Boriportalen. Dette skal sikre at fremtidige styre enkelt kan overta arbeidet og sikre at informasjon blir tilgjengelig for alle internt i styret.
- Kommunikasjon gjennom felles mail som sikrer at alle kan være oppdatert til hvert møte
- Felles chat som løser enkle innkomne saker og fortløpende orienteringssaker.

Overgang til ny portal for styrearbeid i regi av Bori. Denne prosessen har vært forsinket fra Bori sin side. Dette har gitt/gir manglende tilgang til informasjon som har gjort styrearbeidet utfordrende.

Vårt fokus har vært på organisering og få til et stabilt og fungerende styrearbeid med gode rutiner. Det er gjort mye vedlikehold siste årene og dette jobber vi fortsatt med å ferdigstille. Ingen nye store prosjekter igangsettes av dette styret før vi har fått avsluttet alle pågående saker.

Beboere er flinke til å sende e-post om store og små ting som vi fortløpende prøver å løse så godt vi kan.

## Dugnad og containere



Borettslaget gjennomfører dugnad to ganger pr år. Under vår- og høstdugnad bestiller borettslaget container som et tiltak for trivsel i borettslaget. Vi ser at tidligere års løsninger har vært kostbare og vi har derfor besluttet å endre noe på denne ordningen.

Under dugnaden på våren blir det lagt ut blanke søppelsekker for hageavfall. Disse settes samlet utenfor hver rekke og Bygårdsservice vil hente avfallet.

Under årets dugnad ble det ikke satt ut container for blandet avfall som tidligere år. Da vi starter utbedring av loftene i midten av august 2024, ønsker vi å ha container i forbindelse med at beboere må tømme loftene sine. Prosjektet antas å vare i 4 måneder og vi vil sette ut container i flere omganger

På høsten vil vi ha løsning for å kaste hageavfall.

## Soppsaken

Forrige årsmelding inneholder informasjon om soppsaken frem til dommen fra tingretten ble anket av motparten i november 2022. Borettslaget vant saken i tingretten og ble tilkjent kr 4.553.097 med tillegg av kr 1.501.500 i sakskostnader, i sum rett over 6 MNOK.

Ankesaken ble holdt i lagmannsretten over 4 dager i august 2023, temmelig nøyaktig et år etter tingrettens behandling. Borettslaget vant også ankesaken og motparten ved Gjensidige ble dømt til å betale samme sum som ble tilkjent av tingretten med tillegg av saksomkostninger fra ankesaken og renter for om lag et år. Dette ble betalt av Gjensidige til borettslaget i november 2023.

Utfallet av ankesaken var helt avgjørende for hva borettslaget ville ha økonomi til i arbeidet med sanering av loftene. Det ble derfor ikke iverksatt eller planlagt arbeid før ankesaken var avgjort. I ettertid har det vært viktig å avklare hva som er nødvendig og tilstrekkelig brannvernstiltak på loftene. Borettslaget engasjerte Norsk Brannvern og har fått en rapport som vil brukes som grunnlag i saneringsprosjektet. Hovedlinjen er at brannskillene mellom leilighetene er tilstrekkelige og at gipsen i taket, som vil fjernes ifbm saneringen av takplatene, ikke skal monteres opp igjen. Brannsikkerheten er god nok uten gipsen i taket.

Styret har engasjert entreprenør WB.Bygg Kompetanse AS ved Øivind W. Bjanes til å utføre saneringsjobben. Valget er basert på innhentede anbud/pristilbud i forkant av rettssaken og etter anbefaling/konsultasjon med advokatfirmaet. Humid AS, som har utarbeidet anbudet, vil også bistå underveis i saneringsprosjektet.

Arbeidet har planlagt oppstart i midten av august 2024 og vil vare i cirka 4 måneder. Det er beregnet at erstatningsutbetalingen fra Gjensidige for det aller meste vil dekke kostnadene til saneringsprosjektet. Borettslaget skal derfor ikke behøve å øke husleien for å dekke dette.

Det vil utarbeides en fremdriftsplan og detaljert informasjon vil sendes beboerne i forkant. Det er forventet at støv og annen ulempe for beboerne vil holdes på et generelt lavt nivå. Det vil bli satt ut container i flere omganger til rydding av loftene.

Så er håpet at endelig strek for soppsaken kan settes i slutten av 2024.

I forbindelse med ankesaken har styret bistått advokatene med blant annet dette:

- å delta på møter og drøftinger (fysisk og Teams) med advokatene
- innhenting og fremstilling av dokumentasjon
- befaring av loft med Humid AS
- revisjon og kommentering av rapporter, stevningsdokumenter og prosesskriv
- innhentelse av tilbud for brannrådgivning og utbedring av loftene

## Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 10 664 547 og et positivt årsresultat på kr 7 953 565.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:



- Konsulentkostnader tilknyttet soppstanden er høyere enn estimert i budsjett og her har vi et overforbruk på 680 000 kr mot budsjett. Dette skyldes et bevisst valg om å ikke budsjettere for soppstanden, da vi var usikre på omfanget av sakens gang. Dette er kostnader man har vært klar over at kommer og borettslaget har vært rustet likviditetsmessig til å bære disse kostnadene.

- Kommunale avgifter har også økt mer enn vi hadde budsjettert for i 2023 og overforbruket mot budsjett endte på 146 025 kr. Vi var klar over en økning og hadde lagt det inn i budsjettet, men ikke tatt i kraftig nok. Det er lagt opp til en ytterligere økning for 2024 som er tatt med inn i budsjettet.

- Finanskostnadene økte også kraftig gjennom 2023 og totalt endte disse 960 469 kr over budsjettert kostnad. Dette skyldes de hyppige renteøkningene vi har sett gjennom 2023, og som har påvirket oss alle.

Disponible midler, dvs likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, har økt pr 31.12.2023 til kr 8 409 899. Dette skyldes utbetaling av forsikringsoppgjør i soppstanden.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på ca kr 30 000 fra budsjettet for 2023.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 6% i forhold til budsjettet for 2023. Vi ser at fjoråret ble høyere enn budsjett og økningen mot faktisk 2023 ligger litt høyere enn budsjettet for neste år.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt videre økning av renter i løpet av 2023/24. Rentekostnadene er økt fra 1 800 000 kr i budsjettet for 2023 til 3 000 000 kr i budsjettet for 2024. Dette er ca 250 000 høyere enn faktisk for 2023.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

### Fremtidsutsikter

Også dette året ser verdensmarkedene ut til å være ustabile. Vi har gjennom 2023 sett store endringer i inflasjon og renter, som har vært på vei oppover. Dette trodde man lenge at skulle stagnere, men det dukker stadig opp nye momenter som gjør det vanskelig å spå den økonomiske situasjonen på kortere sikt. Per nå har man troen på at rentetoppen er nådd, men samtidig forskyves også forventningene om rentekutt. For borettslagets del så er nå rettssaken rundt rehabiliteringen avsluttet og forsikringsoppgjøret et utbetalt til oss. Nå gjenstår det å komme i gang med rehabiliteringen og vi har stor tro på at



vi skal få utbedret skadene med forsikringsoppgjøret. Dette vil spise opp de disponible midlene vi har i borettslaget og vi vil også fremover være forsiktige med kostnader for å kunne heve husleien så lite som mulig.

## Planlagt vedlikehold

Det er planlagt utbedring av loftene. Se informasjon under "Soppsaken"

Styret undersøker muligheter for bedre løsning av søppelhåndtering, og har vært i dialog med ROAF, samt leverandører av løsninger. Vi innhenter priser for dunker, samt gravearbeid og vil deretter ta en vurdering opp mot borettslagets økonomi.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Skade, polise nr 84935225. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

### **Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige.**

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. "Heldekning for boligsammenslutning" dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

"Heldekning for boligsammenslutning" omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.



Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

Leverandør av TV og bredbånd til Kurland I borettslag er pr tid Telia. Vi har allerede en avtale som strekker seg til 30.06.27 og grunnen til dette er at Telia har oppgradert infrastrukturen. Dette gjør at borettslaget nå har fått en oppgradering som innebærer:

- Stort kapasitetsløft (viktig for fremtiden)
- Bedre stabilitet
- Symmetriske hastigheter (opp til 250Mbps i første omgang).

### Oppsummert fra tidligere notater:

- Dette innebærer konkret samme tv-pakke som i dag (med 50 valgpoeng og tilgang til alle våre tv- og strømmekanaler)
- 50/50Mbps bredbåndshastighet (som vil være nok for flere beboere)
- Bedre rabatter for beboere som ønsker høyere hastighet (alle prisene blir billigere enn det tilbudet som nå foreligger)
- Utskiftning av alle eldre modemer

Noe annet som blir nytt er muligheten til større fleksibilitet enn før. Ved forhandling av avtalen kan Telia tilby styret en fleksibel løsning slik at enkeltbeboere kan velge å kun benytte seg av TV med totalt 110 poeng i TV-pakken, ev. kun internett med 750 Mbps hastighet eller den før nevnte løsning med 50 poeng i TV-pakken og 50 Mbps internetthastighet.

### **Aneo (tidligere Ohmia Charging)**

Som kunde av Telia skal beboerne få de beste prisene hos Aneo.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 60 oppmerkede parkeringsplasser og 90 garasjer.

Garasje følger andelsleilighet. Fri parkering på parkeringsplass. I husordens reglene står følgende: 'Det må ikke plasseres gjenstander eller utstyr i garasjene som hindrer bruken av disse til parkering. Garasjene **skal** brukes. ... Beboere uten bil bes om å leie ut garasjen til andre beboere. Garasjene kan ikke leies ut til noen utenom borettslaget.'

Det er etablert ladetilbud av el- og hybrid-bil med Aneo. Hver eier kan opprette avtale med Aneo selvstendig ved å kontakte dem direkte. Det tilbys da en abonnementsavtale med pris for et visst antall kWh pr mnd (med rollover- dvs ubrukt antall kWh vil overføres til fremtidig bruk uten grense i tid).

Abonnementsoversikt finnes på [www.aneo.com](http://www.aneo.com)

Det koster 4995,- å etablere ladepunkt som betales til Aneo, og det koster 3000,- i graveutgifter som må betales til borettslaget, for de som velger å tilslutte. Dette siste skal betales som et tillegg til fellesutgifter som en engangssum.

Borettslaget vil i løpet av 2024 ta en avsjekk på hvem som har lader installert og hvem som har innbetalt bidraget til graving. Bidrag som ikke er innbetalt vil bli innkrevet av borettslaget.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste. Disse er ansvarlig for blant annet gressklipping, søppeltømming (av felles søppelkasser), snøbrøyting, strøing, feiing, bistand på dugnad, skifting av utepærer på fellesarealer, kontroll av lekeapparater o.l.



Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Se hjemmeside.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Mer informasjon finnes på [www.Kurland1.no](http://www.Kurland1.no). Styret kan kontaktes på e-post [styret@kurland1.no](mailto:styret@kurland1.no)

Felles informasjon sendes ut via mail. Det er derfor viktig at den enkelte beboer sjekker "Min side" i Bori portalen. Dette gjøres ved å logge inn på [Bori.no](http://Bori.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2024.



**Kurland I Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Kurland I Borettslag org.nr. 955621239





## Balanse 31.12.2023

Kurland I Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note   | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |        |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |        |                   |                   |
| Bygninger                        | 11, 17 | 21 487 274        | 21 487 274        |
| Andre driftsmidler               | 11     | 0                 | 10 205            |
| Sum varige driftsmidler          |        | 21 487 274        | 21 497 479        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |        |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |        | <b>21 487 274</b> | <b>21 497 479</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |        |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |        |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |        | 797 481           | 681 775           |
| Kundefordringer                  |        | 7 374             | 26 624            |
| Sum fordringer                   |        | 804 855           | 708 399           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |        | 8 409 899         | 2 433 112         |
| Skattetrekkkonto                 | 12     | 61 180            | 0                 |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |        | <b>9 275 934</b>  | <b>3 141 511</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |        | <b>30 763 208</b> | <b>24 638 990</b> |

Balanserapport 2023 for Kurland I Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Kurland I Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2023               | 2022               |
|-------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                    |                    |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 13     | 9 000              | 9 000              |
| Udekket tap                         | 14     | -35 758 230        | -43 711 795        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |        | <b>-35 749 230</b> | <b>-43 702 795</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 15, 17 | 58 603 231         | 60 498 904         |
| Borettsinnskudd                     | 16, 17 | 7 055 100          | 7 055 100          |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 65 658 331         | 67 554 004         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                     |        | 726 737            | 775 383            |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 127 370            | 12 398             |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 854 107            | 787 781            |
| <b>Sum gjeld</b>                    |        | <b>66 512 438</b>  | <b>68 341 785</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>30 763 208</b>  | <b>24 638 990</b>  |

Kurland I Borettslag

Marit Hoff-Strand  
Styrets leder

Morten Støa  
Styremedlem

Jan Vegrim Ekern  
Styremedlem

Torgard Hornbæk-Simonsen  
Styremedlem

Anne Marit Halse  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Kurland I Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 3 963 600        | 3 602 880        | 3 964 000        | 3 999 996        |
| 3603 Stipulerte renter         | 1 800 360        | 1 199 880        | 1 800 000        | 3 039 996        |
| 3604 Stipulerte avdrag         | 2 199 960        | 2 437 560        | 2 200 000        | 1 800 000        |
| 3619 Kommunale avgifter        | 9 525            | 9 144            | 6 096            | 6 096            |
| <b>Sum felleskostnader</b>     | <b>7 973 445</b> | <b>7 249 464</b> | <b>7 970 096</b> | <b>8 846 088</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 7 835 698        | 0                | 0                | 0                |
| El bil/ladeanlegg                | 3 000            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>7 838 698</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Andre inntekter gjelder erstatning fra gjensidige etter rettsak.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 184 000          | 184 000          | 184 000          | 195 996          |
| Arbeidsgiveravgift                            | 25 944           | 25 944           | 34 404           | 36 996           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>209 944</b>   | <b>209 944</b>   | <b>218 404</b>   | <b>232 992</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 5 750            | 5 750            | 6 000            | 0                |
| Forretningsførerhonorar       | 173 033          | 172 716          | 180 000          | 190 992          |
| Andre forvaltningstjenester   | 0                | 0                | 10 000           | 10 992           |
| Juridisk bistand              | 929 704          | 1 042 353        | 350 000          | 19 992           |
| Teknisk bistand               | 127 284          | 63 625           | 30 000           | 31 992           |
| HMS                           | 913              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>1 236 684</b> | <b>1 284 444</b> | <b>576 000</b>   | <b>253 968</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 157 307          | 89 587           | 50 000           | 52 992           |
| Vedlikehold VVS                  | 0                | 10 905           | 50 000           | 52 992           |
| Vedlikehold elektro              | 8 784            | 0                | 20 000           | 21 996           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 0                | 22 312           | 1 000            | 1 992            |
| Vedlikehold garasjer             | 0                | 2 296            | 20 000           | 21 996           |
| Vedlikehold brannsikring         | 83 350           | 35 533           | 35 000           | 37 992           |
| Dugnadskostnader                 | 0                | 0                | 15 000           | 0                |
| Egenandel forsikringsskader      | 10 000           | 10 000           | 10 000           | 10 992           |
| Større vedlikehold/påkostninger  | 0                | 106 180          | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>259 441</b>   | <b>276 812</b>   | <b>201 000</b>   | <b>200 952</b>   |



## *Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt*

|  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kommunale avgifter                             | 1 896 025                | 1 619 733                | 1 750 000                | 1 854 996                |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>1 896 025</b>         | <b>1 619 733</b>         | <b>1 750 000</b>         | <b>1 854 996</b>         |

## *Note 7 Energi og fyring*

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 61 838                   | 43 785                   | 40 000                   | 42 996                   |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>61 838</b>            | <b>43 785</b>            | <b>40 000</b>            | <b>42 996</b>            |

## *Note 8 Kabel-TV og telefoni*

|                                 | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel TV/bredbånd               | 373 680                  | 329 890                  | 380 000                  | 402 996                  |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>373 680</b>           | <b>329 890</b>           | <b>380 000</b>           | <b>402 996</b>           |

## *Note 9 Driftskostnader*

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester         | 348 358                  | 294 818                  | 287 000                  | 304 992                  |
| Snøbrøyting/strøing/feiring | 0                        | 3 750                    | 10 000                   | 10 992                   |
| <b>Sum driftskostnader</b>  | <b>348 358</b>           | <b>298 568</b>           | <b>297 000</b>           | <b>315 984</b>           |



## Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Søppeltømming/containerer        | 56 394           | 32 143           | 30 000           | 31 992           |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                | 653              | 2 000            | 3 000            |
| Verktøy og redskaper             | 0                | 0                | 1 000            | 0                |
| Datautstyr og programvare        | 0                | 1 449            | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 0                | 1 313            | 0                | 0                |
| Kontorrekvisita                  | 0                | 579              | 6 000            | 6 996            |
| Lisenser/software                | 8 931            | 27 448           | 15 000           | 15 996           |
| Kostnader tillitsvalgte          | 0                | 0                | 2 000            | 0                |
| Generalforsamling/årsmøte        | 7 562            | 5 280            | 25 000           | 27 000           |
| Velferdskostnader                | 1 696            | 0                | 0                | 0                |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | 0                | 0                | 1 000            | 0                |
| Øredifferanser                   | -1               | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 6 000            | 5 999            | 2 000            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>80 582</b>    | <b>74 863</b>    | <b>84 000</b>    | <b>87 984</b>    |

## Note 11 Anleggsmidler

|                               | Postkasser | Oppsett<br>postkassestativ |
|-------------------------------|------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01     | 164 891    | 50 000                     |
| Anskaffelseskost pr.31.12     | 164 891    | 50 000                     |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 6 871      | 3 334                      |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12  | 164 891    | 50 000                     |
| Bokført verdi pr.31.12        | 0          | 0                          |
| Anskaffelsesår                | 2013       | 2013                       |

|                           | P-plasser | Traktorgarasj<br>e/boder | Bygninger  |
|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 420 110   | 2 748                    | 21 064 415 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 420 110   | 2 748                    | 21 064 415 |
| Bokført verdi pr.31.12    | 420 110   | 2 748                    | 21 064 415 |
| Anskaffelsesår            | 1977      | 1977                     | 1977       |

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## Note 12 Bundne midler

|                              | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd for skattetrekk | 61 180           | 0                |
| <b>Sum skattetrekkonto</b>   | <b>61 180</b>    | <b>0</b>         |

## Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9000 fordelt på 90 å kr.100.

## Note 14 Opptjent egenkapital

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Udekket tap</b>                             |                  |                  |
| Udekket tap pr. 01.01                          | -43 711 795      | -44 748 539      |
| Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat | 7 953 565        | 1 036 744        |
| Sum udekket tap pr. 31.12                      | -35 758 230      | -43 711 795      |

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 15 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 24 år

Opprinnelig lånebeløp 2019

66 500 000

Nedbetalt tidligere

6 001 096

Nedbetalt i år

1 895 673

Lånesaldo 31.12

58 603 231

Beregnet innfrielsesdato: 08.07.2043

**Sum langsiktig gjeld**

**58 603 231**



## Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 65 658 331       | 67 554 004       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 21 487 274       | 21 487 274       |

### Pant og sikkerhetsstillelse

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 73 555 100 | 73 555 100 |
|---|------------|------------|

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 18 Disponible midler

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>2 353 730</b> | <b>2 425 824</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                  |                  |
| Årets resultat                       | 7 953 565        | 1 036 744        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 10 205           | 21 489           |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -1 895 673       | -1 130 327       |
| B. Årets endring i disponible midler | 6 068 097        | -72 094          |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>8 421 827</b> | <b>2 353 730</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 9 275 934        | 3 141 511        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 854 107          | 787 781          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>8 421 827</b> | <b>2 353 730</b> |



## 25 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato  
**Hoff, Marit** 2024-05-08

Identifikasjon  
 **bankID** Hoff, Marit

Navn Dato  
**EKERN, JAN VEGRIM** 2024-05-08

Identifikasjon  
 **bankID** EKERN, JAN VEGRIM

Navn Dato  
**STØA, MORTEN** 2024-03-14

Identifikasjon  
 **bankID** STØA, MORTEN

Navn Dato  
**HALSE, ANNE MARIT** 2024-05-09

Identifikasjon  
 **bankID** HALSE, ANNE MARIT

Navn Dato  
**Hornbæk-Simonsen, Torgard** 2024-03-02

Identifikasjon  
 **bankID** Hornbæk-Simonsen,  
Torgard



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



Til generalforsamlingen i Kurland 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland 1 Borettslag som viser et overskudd på NOK 7 953 565. Årsregnskapet 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 14. mai 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

05/15/2024 00:09:36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Vedtekter for Kurland I Borettslag

org nr 955 621 239

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. september 1975 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. mars 2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kurland I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm, Skedsmo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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 ti prosent 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.



## **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 punkt 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 punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(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 punkt 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



femten 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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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.

(1) 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Evt. pipe vedlikeholdes av andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(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.



## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig 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 – unntatt hage-/verandadør – eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 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 som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder for 1 år eller 2 år 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 er vedtaksført 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 på mer enn 10.000,- eller 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 fem prosent 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.

(2) 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 tjue 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 punkt 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Husordensregler for Kurland I Borettslag

Dette borettslaget er et andelslag hvor borettslagaene i felleskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god orden og at dets miljø er best mulig

## § 1

Hver enkelt borettslagaene er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes i orden. De enkelte beboere er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder forvoldt av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeserstatning i visse forhold i lov av 13. juni 1969.

## § 2

I bad/våtrom skal arbeid med gulv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, alltid utføres av autorisert fagpersonell. At arbeidet er faglig utført skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtroms sertifikat osv., dvs. at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler.

Samsvarserklæring/våtroms sertifikat skal oppbevares av eier.

## § 3

Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell i henhold til gjeldende forskrifter. Det skal utarbeides samsvarserklæring som eier/beboer har plikt til å oppbevare for eventuell kontroll av elektrisitetstilsyn eller andre.

## § 4

Fellessanleggene er i prinsippet underlagt vaktmesterens vedlikehold. Beboerne vil likevel i samarbeid med vaktmester være pålagt ansvar for stell og vedlikehold av de nære fellesområder som naturlig vil falle utenfor vaktmesterens arbeidsområder.

## § 5

Beplantning av busker og trær kan foretas i hager og friarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret. Hvis disse trærne/buskene imidlertid etter en tid forhindrer sollys og er til sjenanse for naboene, er det disse som skal ha det avgjørende ordet når det gjelder krav om felling/beskjæring.



## § 6

Til hver leilighet hører en garasje. Det må ikke plasseres gjenstander eller utstyr i garasjene som hindrer bruken av disse til parkering. Garasjene *skal* brukes. Kun ved kortere opphold kan en evt. ledig parkeringsplass benyttes.

Beboere uten bil bes om å leie ut garasjen til andre beboere. Garasjene kan ikke leies ut til noen utenom borettslaget.

## § 7

Parkeringsplassene er for lagets beboere og gjester. Bilene skal parkeres på de oppmerkede parkeringsplassene. Beboere plikter å informere eventuelle besøkende om parkeringsbestemmelsene. Kun nødvendig kjøring er tillatt på de interne veier, og parkering i disse er forbudt. Parkering på interne veier er oppsigelsesgrunn. Parkeringsplasser tillates ikke brukt som ballplass. Det er normalt ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område; unntak i forbindelse med flytting og nødvendig varelevering. Det er likeledes forbudt å langtids parkere campingvogner, tilhengere, båter og avskiltede biler.

## § 8

Tomgangskjøring på borettslagets område skal begrenses mest mulig og spesielt på tider på døgnet hvor de fleste forventer ro.

## § 9

Det er forbudt å sende opp raketter og annet fyrverkeri fra borettslagets område.

## § 10

Uten spesiell tillatelse fra styret er det ikke tillatt å sette opp parabol-antenne.

## § 11

For å få et mer enhetlig og ryddig preg over våre interne veier i borettslaget, skal avfalls-/papirbeholdere i utgangspunktet plasseres innenfor hagegjerde/vegg foran inngangspartiet. Der dette ikke er ønskelig/upraktisk for den enkelte, skal beholdere plasseres tett inntil gjerde/vegg. I forbindelse med hentedag for avfall/papir trekkes beholderne fram til veikanten.

## § 12

Anskaffelse av varmepumper og andre faste installasjoner og plassering av disse skal forhånds godkjennes av styret, for å sikre at varmepumper og andre faste installasjoner er støymessig forsvarlig og plasseringen helhetlig i forhold til omgivelsene.



## § 13

Uten skriftligsamtykke fra borettslagets styre, kan det ikke foretas innvendige bygningsmessige endringer som svekker bærende konstruksjoner i leiligheten.

## § 14

Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Revidert etter vedtak på Generalforsamlingen 20.3.2018