



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 785 686	14 967 457
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 785 686</b>	<b>14 967 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 131 901	1 096 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 312	10 234
Annen driftskostnad		10 556 110	9 507 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 707 323</b>	<b>10 614 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 078 363</b>	<b>4 352 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 068	26 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 068</b>	<b>26 804</b>
Annen finanskostnad		932 518	1 107 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>932 518</b>	<b>1 107 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 450</b>	<b>-1 080 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 913	3 271 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		96 597 546	96 597 546
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		499 967	337 713
Sum varige driftsmidler		97 097 513	96 935 259
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			14 283
Sum finansielle anleggsmidler		0	14 283
Sum anleggsmidler		97 097 513	96 949 542
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 200
Andre fordringer		196 092	334 402
Sum fordringer		196 092	335 602
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 058 924	4 883 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 058 924	4 883 631
Sum omløpsmidler		5 255 016	5 219 233
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		28 500	28 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 500</b>	<b>28 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 442 995	35 276 082
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 442 995</b>	<b>35 276 082</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 471 495</b>	<b>35 304 582</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		44 151 973	45 838 383
Øvrig langsiktig gjeld		20 323 400	20 323 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 475 373</b>	<b>66 161 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 475 373</b>	<b>66 161 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 397	69 071
Leverandørgjeld		156 876	520 645
Skyldige offentlige avgifter		45 509	47 136
Annen kortsiktig gjeld		165 879	65 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>405 661</b>	<b>702 410</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 881 034</b>	<b>66 864 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 478963

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 662 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 951 662 992  
KURLAND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 785 686	14 967 457
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 785 686</b>	<b>14 967 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 131 901	1 096 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 312	10 234
Annen driftskostnad		10 556 110	9 507 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 707 323</b>	<b>10 614 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 078 363</b>	<b>4 352 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 068	26 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 068</b>	<b>26 804</b>
Annen finanskostnad		932 518	1 107 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>932 518</b>	<b>1 107 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 450</b>	<b>-1 080 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 913	3 271 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>



Organisasjonsnr: 951 662 992  
KURLAND BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		96 597 546	96 597 546
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		499 967	337 713
Sum varige driftsmidler		97 097 513	96 935 259
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			14 283
Sum finansielle anleggsmidler		0	14 283
Sum anleggsmidler		97 097 513	96 949 542
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 200
Andre fordringer		196 092	334 402
Sum fordringer		196 092	335 602
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 058 924	4 883 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 058 924	4 883 631
Sum omløpsmidler		5 255 016	5 219 233
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	28 500	28 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>28 500</b>	<b>28 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	37 442 995	35 276 082
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>37 442 995</b>	<b>35 276 082</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 471 495</b>	<b>35 304 582</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 151 973	45 838 383
Øvrig langsiktig gjeld	20 323 400	20 323 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>64 475 373</b>	<b>66 161 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>64 475 373</b>	<b>66 161 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 397	69 071
Leverandørgjeld	156 876	520 645
Skyldige offentlige avgifter	45 509	47 136
Annen kortsiktig gjeld	165 879	65 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>405 661</b>	<b>702 410</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 881 034</b>	<b>66 864 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>



Organisasjonsnr: 951 662 992  
KURLAND BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

1.50

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Velkommen til ordinært årsmøte

### COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 19 april** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Kurland Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **19.04.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti [antonetti@obos.no](mailto:antonetti@obos.no) senest 12.04.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **22.04.21**

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21.

### 454 Kurland Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av protokollvitner (Atle Rønning og Anders Stefan Johansson)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Fastsettelse av styrehonorar (kr. 350 000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### A) Forslag fra styret til GF 2021 – Salg av leilighet 1100 «Vaktmesterleiligheten»

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### B) Forslag fra styret til endring av Husordensreglene ang. husdyr.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### C) Forslag fra styret om tillegg til Husordensregler ang uteområdene i borettslaget.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### D) Forslag – IN-ordning fra Hassan Tariq KS34D (til GF2020)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### E) Forslag fra Bjørg Møller KS38 om styremedlemmer/varamedlemmer.»

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Guri Hellstrøm Pettersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Mona Torp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ole Rolfsjord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Laila El Idrissi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Mohammad Tanveer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	André Ulrich Belibi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Muhammad Qasim Awan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Mona Torp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Ivar Eriksen		
Valgkomite	Laila El Idrissi		
Valgkomite	Veronica Engblom		
Valgkomite	Imran A. Dar		
Valgkomite	Atle Rønning		

**Valg av Miljø/ trafikktvalg**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Medlem	Laila El Idrissi		
Medlem	Sadia Jaber		
Medlem	Khansa Ali		
Medlem	Saima Mushtaq		
Medlem	Tonje Belibi		
Medlem	Mohammed El Messaouri		

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 22.04.21 (gjærne før) til: [styret@kurlandborettslag.no](mailto:styret@kurlandborettslag.no) eller i styrets postkasse slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til ordinært årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kurland Borettslag  
avholdes mandag 19.april 2021 kl. 18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret til GF 2021 – Salg av leilighet 1100 «Vaktmesterleiligheten»
- B) Forslag fra styret til endring av Husordensreglene ang. husdyr.
- C) Forslag fra styret om tillegg til Husordensregler ang uteområdene i borettslaget.
- D) Forslag – IN-ordning fra Hassan Tariq KS34D (til GF2020)
- E) Forslag fra Bjørg Møller KS38 om styremedlemmer/varamedlemmer.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av miljøutvalget/trafikkutvalget for 1 år

Oslo, 22.02.2021  
Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan   Oddgeir Mikkelsen   Hanne Høyvesveen   Filip Hansen

Guri Hellstrøm Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Muhammad Qasim Awan	Kurlandstien 26 H
Nestleder	Oddgeir Mikkelsen	Kurlandstien 10 D
Styremedlem	Hanne Høyeseveen	Kurlandstien 10 H
Styremedlem	Filip Hansen	Kurlandstien 18 G
Styremedlem	Guri Hellstrøm Pettersen	Kurlandstien 2
Varamedlem	Svein Erik Andersen	Kurlandstien 30
Varamedlem	Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Varamedlem	Ole Trygve Rolfsjord	Kurlandstien 38
Varamedlem	Mohammad Tanveer	Kurlandstien 32 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Muhammad Qasim Awan Kurlandstien 26 H

##### Varadelegert

Hanne Høyeseveen Kurlandstien 10 H

#### Valgkomiteen

Svein Erik Andersen	Kurlandstien 30
Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Heidi Mikkelsen	Kurlandstien 10 D
Atle Rønning	Kurlandstien 18 C
Mona Torp	Kurlandstien 8 B

#### Miljøutvalg/trafikkutvalg

Laila El Idrissi  
Sadia Jaber  
Mohammed El Messaouri  
Tonje Belibi  
Saima Mushtaq  
Khansa Ali

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Kurland Borettslag

Borettslaget består av 285 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662992, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:



Kurlandstien 2-34 38-58

Gårds- og bruksnummer:

105 482 483 484 485 486

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 161 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kurland Borettslag har 2 ansatte.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 785 686.

Andre inntekter består i hovedsak av lce – basestasjon, egenandel, eiendomsskatt, IF-refusjon, nettinnbetalinger, nøkler, utleie.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -11 707 323.

#### **Resultat**

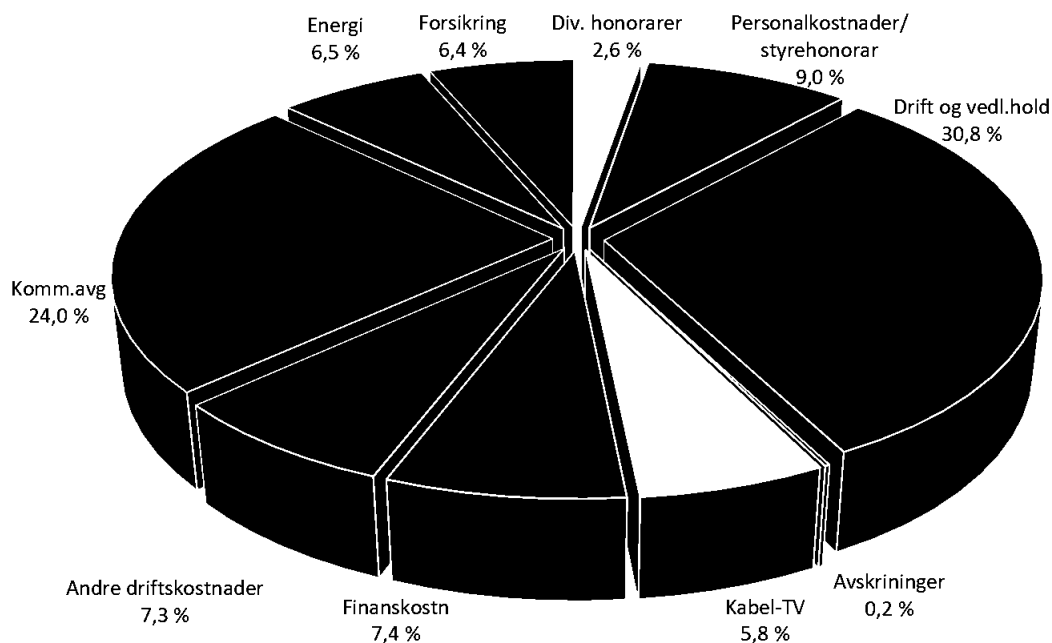
Årets resultat på kr 2 166 913 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 849 355 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## Styrets arbeid

### MØTER

Det ble avholdt 22 styremøter i beretningsåret (inkl. budsjett- og regnskapsmøter), og ca.300 saker er behandlet. Digital generalforsamling ble avholdt 03.-11.06.2020

### HUSLEIE

Det er ikke lagt noen økning av husleiene inn i budsjettet for 2021.

### ØKONOMI 2020

Utgifter som kommer av boligmassens alder.

Mye arbeid ble lagt i rehabiliteringen av hele borettslaget, som var ferdig i 2006. De tingene det ikke ble gjort noe med i den forbindelsen kommer i årene framover og styret jobber hele tiden med å kunne planlegge arbeidet som kommer. Allikevel må noe løses etter hvert som behovene dukker opp.



## HOVEDTAVLER

I første halvdel av 2020 ble det skiftet ut samtlige hovedtavler i borettslaget. (Det er 9 hovedtavler plassert i kjeller/garasje under blokkene).

## EL-BIL lading i fellesgarasjer

Ekstraordinær generalforsamling 11. februar 2020 stemte, med overveldende flertall, for løsningen fra Ladeklar - hvor Ladeklar har alle installasjonskostnader, ansvar for drift, vedlikehold og direkte fakturering av bruk. Anlegget var ferdig installert i juni 2020.

## INNGANGSPARTIER

Inngangspartier i blokkene på øvre tun ble byttet ut i 2019. I løpet av 2021 vil også inngangspartiene på nedre tun bli byttet ut, når/hvis COVID-19 smittesituasjonen tillater det.

## SIKRINGSSKAP i leiligheter/rekkehus

Styret innhentet tilbud på sikringsskap til leiligheter og rekkehus. Det er andelseier selv som har ansvar for disse og tok kostnaden selv.

## ANBUD

På store vedlikeholdsarbeider innhentes anbud fra flere leverandører for å sikre at borettslaget ikke får større utgifter enn nødvendig. Det brukes en egen mailadresse (anbud@kurlandborettslag.no) til anbudsforespørselene.

## TV - BREDBÅND - INTERNETT - PARABOL

Telia (tidl.GET) leverer TV-, internett- og telefonitjenester til borettslaget. Fibernet ble installert i 2017. Ved feil og mangler i nett/TV kan Telia kontaktes på telefon 21545454 eller på [www.get.no](http://www.get.no) Ved å logge inn på MinTelia er det mulig å endre på kanalvalgene dine eller å velge tilleggspakker til grunnpakken som borettslaget dekker.

Lynet Internett tilbyr fibernet bredbånd til alle blokkleiligheter.

Abonnement bekostes av beboer og alle avtaler gjøres med Lynet direkte. De kan kontaktes på telefon 21993366 eller på hjemmesiden [www.lynet.no](http://www.lynet.no)

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fasadevegg (panel) eller tak. Parabol tillates kun plassert på verandagulv, ikke synlig over verandakant. Det finnes anordninger som gjør at parabolen kan heves når den er i bruk, og senkes etter bruk. Styret anbefaler denne løsningen for beboere med behov for slik antenne.

## EL-ANLEGG OG BRANNVERN

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern vedr. informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak. Alle husstander har blitt oppsøkt for årlig kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Kontrollen i 2019 viste betydelig bedring men det er fortsatt en del boenheter som ikke har det påbudte eller godkjente utstyret.

Brannslukkingsapparater som var gått ut på dato eller kom til å gjøre det før neste kontrollrunde ble i år byttet ut av kontrollørene fra Norsk Brannvern. Det er ikke valgfritt å ha slikt utstyr og styret vil fortsette å følge opp dette i 2021. Hvis du mangler røykvarsler eller brannslukker, ta kontakt med styret. Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet!



## TRAFIKK - KJØRING OG PARKERING

Fortsatt registreres mye unødvendig og ulovlig kjøring i borettslaget. Kun nødvendig kjøring og parkering (syketransport, henting/ levering av flyttelass/ innbo, søppelkjøring o.a.) er tillatt. Nødvendig kjøring skal være hensynsfull og foregå i lav fart: gangfart. Fartsdempere legges ut i sommerhalvåret på våre egne veier.

Avtalen med Smart Security AS om parkeringskontrollen i borettslaget ble fornyet for perioden 2019-2021. Smart Security har solgt avtalen til P-Service AS, slik at det er de som utfører kontroller i borettslaget. Parkeringskortene som er delt ut er gyldige hele perioden hvis ikke annen beskjed kommer. Vakttelefon P-Service: 41255384

Alle kjøretøy på vår parkeringsplass skal ha gyldig og riktig utfylt P-kort (gjestekort eller beboerkort) godt synlig gjennom frontrute. P-kort må være på plass i kjøretøyet senest 15 minutter etter parkering. Beboere må sette seg inn i bestemmelsene, informere sine gjester og avtale en ordning med henting/ levering og tilbakelevering av gjestekort. Reglene finner du også på borettslagets nettside og på skilt ved innkjøring til P-plass.

Beboere som ikke har hentet sine P-kort/ gjestekort kan kontakte styret: [styret@kurlandborettslag.no](mailto:styret@kurlandborettslag.no)

Ved behov for parkering andre steder i borettslaget, skal det benyttes særskilt parkeringstillatelse med begrenset gyldighetstid, utstedt av vaktmester, styremedlem eller andre styret har gitt tillatelse.

Ved visning av leilighet ifm salg, kan megler eller andelseier kontakte styret for å gjøre avtale om parkering.

Parkering og kjøring på plener, stikkveier eller inngangsparti/ forhage som hører til den enkeltes leilighet, er aldri tillatt da plen og steinheller ikke er dimensjonert for dette. Parkering der blir alltid ilagt bot.

## GARASJEANLEGG

De fleste leiligheter har fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget. På denne plassen skal det av sikkerhetsmessige årsaker, ikke oppbevares annet enn evt. ett sett hjul. Alt annet kan andelseier bli pålagt å fjerne eller det kan bli fjernet for andelseiers regning.

Andelseier kan kun gjøre avtale om utleie av plassen sin til andre som bor i Kurland Borettslag. Det er ikke tillatt å gi tilgang (nøkkel/åpner) til noen andre.

Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanleggene og skal heller ikke ha egen nøkkel dit.

## EL-BILER.

Ekstraordinær generalforsamling 11. februar 2020 stemte med overveldende flertall for løsningen fra Ladeklar - hvor de tar alle installasjonskostnader, ansvar for drift, vedlikehold og direkte fakturering av bruk.

**RYDDING OG SNØMÅKING I KURLANDSTIEN**

Oslo kommune har ansvar for rydding, snømåking, feiing, asfaltering og det som er nødvendig for å holde Kurlandstien åpen og i god stand. Siden adkomstveien til borettslaget er definert som gang- og sykkelvei, er det kommunale vedlikeholdet lavere prioritert enn andre veier og gater i byen.

Vaktmester har utstyr som dekker det alminnelige behovet for snørydding på stikkveiene i borettslaget. Ved spesielt store snømengder leies inn eksternt mannskap med større kjøretøy/ maskiner.

**HJEMMESIDEN - INTRANETT**

Borettslagets hjemmeside med informasjon om vedtekter, husordensregler mm ligger på: [www.kurlandborettslag.no](http://www.kurlandborettslag.no)

OBOS har sendt ut forespørsel om elektronisk kommunikasjon til alle andelseiere. Hvis du ikke har mottatt denne kan det være lurt å sjekke om din kontaktinformasjon hos OBOS er korrekt. Den nye løsningen fra OBOS tilrettelegger for styret slik at vi også kan benytte denne informasjonen til å kommunisere med våre andelseiere elektronisk. Alt lagres og oppdateres hos OBOS slik at GDPR er ivaretatt.

**OPPGANGER OG TRAPPEROM****SYKLER, BARNEVOGNER, SPORTSUTSTYR M.M.**

Det er ikke tillatt å oppbevare sko, sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre private eiendeler i oppgangen (gjelder også på egen dørmatte).

Årsaken til forbudet av slike gjenstander, er brannfaren, hindring av alminnelig framkommelighet og at vaskebyrået ikke får gjort jobben sin.

Styret ber om at forbudet respekteres og at gjenstander i daglig bruk plasseres i sykkelboden (tidl. sjaktrom). Nøkkel til «sykkelboden» er den samme som til oppgangens inngangsdør. Alt som ikke er merket med navn/leil.nr. skal oppbevares i privat bod.

Trapperommet i 1. etasje er kun forbeholdt rullestoler og rullatorer.

Gjester som har med barnevogn kan, under besøket, plassere den i yttergangen ved postkassene.

Gjenstander som allikevel blir hensatt i oppgangen, vil bli fjernet av vaktmester.

**LEVE SAMMEN I KURLAND BORETTSLAG**

Det er krevende å leve så tett på hverandre som vi gjør i et stort borettslag. Det blir derfor ekstra viktig at vi oppfører oss bra mot hverandre og at alle henvendelser skjer på en ordentlig måte. Vær spesielt oppmerksomme på barna og språkbruken dem imellom, da vi har opplevd at den til tider har vært støtende og ekskluderende.

**AVFALL OG KILDESORTERING**

Husk kildesortering! Kun papp, papir og drikkekartong skal i papp- og papircontainere. Oslo kommune fakturerer borettslaget for sortering og ekstra tømning når papp- og papircontainere inneholder isopor, plank, plast og restavfall. Får styret kjennskap til hvem som står bak ulovlig avfallshåndtering, får vedkommende en regning som tilsvarende utgiftene til merarbeid og transport.

Husholdningsavfall skal kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rekkehusbeboere med egne søppelkasser benytter disse. Søppel og matavfall må ikke samles på veranda eller kastes derfra! Det er heller ikke tillatt å kaste avfall (mat) i og omkring borettslaget. Dette tiltrekker seg skadedyr (rotter, mus, måker osv)

**Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn - HUSK DOBBEL KNUTE.**

Grønne og blå poser til henholdsvis matavfall og plastemballasje er gratis - og kan bl.a. hentes på Coop Ekstra på Furuset Senter eller på KIWI i Jerikoveien. Restavfall som ikke kan pakkes inn - eller er for stort for miljøhus og søppelkasser, må leveres på gjenbruksstasjon. Nærmeste gjenbruksstasjon er Haraldrud med innkjøring fra Brobekkveien 87. Der er det gratis å levere avfall som er sortert/sorteres på stedet.

Miljøfarlig avfall leveres til miljøstasjon. Nærmeste miljøstasjoner er Haraldrud, Circle K Furuset (Tevlingvn. 19) og YX 7eleven Alfaset (Nedre Kalbakkvei 98). Eksempler på miljøfarlig avfall er rengjøringsprodukter, maling, lakk, beis, spillolje, batterier, olje, bensin, frostvæske, spraybokser med drivgass, insekt- og ugressmidler, løsemidler (white-spirit, rødsprit, neglelakkfjerner), kvikksølvtermometre m.m. Det er gratis å levere denne typen avfall.

Elektrisk og elektronisk avfall - det vi si alt som har gått på strøm eller batterier - leveres på miljøstasjon, gjenbruksstasjon eller til forhandler av produkttypen som skal kastes. Eksempler på såkalt EE-avfall er kjøleskap, fryser, mikroovn, komfyr, TV, radio, klokke, stereoanlegg, vaskemaskin, tørketrommel, vaffeljern, strykejern, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør og -pærer, telefoner, mobiltelefoner, datautstyr og kabler. Det er gratis å levere denne typen avfall.

Hver vår og høst henter Renovasjonsetaten miljøfarlig avfall og småelektronikk på snuplassen i Jerikoveien. Man må selv være tilstede og levere til hentebilen på tidspunkt som oppgis i brosjyrer som kommer i alle postkasser en ukes tid i forkant. Kan man ikke levere selv, må avfallet bringes til nærmeste miljø- eller gjenbruksstasjon. Mer info på etatens nettside. Borettslaget setter også ut spesielle containere til dette i en begrenset periode i forbindelse med Rusken (dugnad) på våren.

**TILKOBLING TIL VARMTVANNSRØR**

Det er ikke tillatt å koble oppvask- eller vaskemaskin til varmtvannsrør. Dette reduserer andre beboeres vanntilførsel og fører til økte utgifter for borettslaget.

**KJØKKENVIFTE OG VENTILATOR**

Kjøkkenvifte skal ikke kobles til avtrekksventilator i blokkene. Dette medfører at lukt og støv fra leiligheten blåses inn i andre boliger i oppgangen. Kun kjøkkenvifte med kullfilter kan brukes i blokkene.



## **VENTILASJON OG OPPVARMING**

Lufteluker, lufteventiler (på vindu) og avtrekksventiler må aldri stenges helt, selv om det er kaldt ute. Tette ventiler gir dårlig inn klima med høy luftfuktighet og fare for råteskader og mugg. Sørg også for god lufting når tørketrommel benyttes. Stengte ventiler kan også bidra til vond lukt i leiligheten.

Alle leiligheter skal være oppvarmet gjennom vinteren. Kalde leiligheter kan forårsake sprenge vannrør og lekkasjer i egen og andres bolig. Ved bygningsmessige skader grunnet uaktsomhet, kan andelseier stilles ansvarlig for kostnader til utbedring.

I rekkehus skal varmekabel være påskrudd i vinterhalvåret for å unngå frostskaader i sokkel. Bryter til kabel finnes i sikringsskapet.

Rekkehusbeboere kan montere varmpumpe for egen regning. Slik pumpe monteres i så fall på inngangs- eller hageside, men ikke på gavl-/ endevegg. Ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten, må varmpumper ikke festes høyere på veggen enn maks. 1 meter over bakken. De som ønsker å dekke til/ beskytte sin pumpe med dertil egnet trekasse, kan kontakte vaktmester og få maling i samme farge som rekkehuset. Varmepumpeskjulere selges i de fleste byggevarehus.

Det er ikke tillatt å montere varmpumpe i blokkene ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten.

## **VANNLEKKASJER**

Tette og tilstoppede vannlåser på kjøkkenet kan føre til skader i egen og andres leilighet. Det er derfor viktig at hver enkelt andelseier kontrollerer, vasker og renser vannlåser og sluk med jevne mellomrom.

Beboer har selv ansvar for å fjerne snø fra egen veranda/ terrasse. I blokker må sluk og nedløpsrør på verandaer være åpne og tilgjengelige for å unngå lekkasjer når mildværet kommer. Det samme gjelder nedløp fra bod på kjøkkenveranda. Om høsten kontrolleres dette ved å helle vann i renne - før kuldegradene kommer. Samarbeid gjerne med nabo over/under! Beboere i 1. etasje sjekker at utløp er åpent og ikke tett av snø eller annet.

## **KJØLEBODER**

Borettslaget har ledige kjøleboder som beboere kan benytte til oppbevaring av matvarer som trives best i 4-8 plussgrader. Bodene står i egne kjølerom i kjelleren, med inngang fra Kurlandstien 24 A (øvre tun) og Kurlandstien 54 (nedre tun). Hver bod/skap måler ca 90-60-40 cm. Vaktmester tar imot bestilling, og beboer betaler en engangssum på 300 kr for hengelås og nøkkel. Selve bruken av boden er gratis.

## **UTEBODER, VEDSKJUL O.L. (rekkehus)**

Styret presiserer at borettslaget ikke har ansvar for private boder, skjul, tak o.a. som er satt opp på eget initiativ inntil boligen, uten godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten og styret. Dersom de (eller bruken av dem) medfører skade på boligens ytterpanel eller noe som hører til borettslaget, bekostes utbedring av andelseier.



## RØYKING FORBUDT

Røykeloven gjelder i alle lokaler hvor allmennheten har adgang, inkl. trappe-oppganger, garasjeanlegg og velferdsrom. Derfor er det ikke tillatt å røyke på disse stedene! Noen liker å ta en røyk utendørs på borettslagets fellesareal - for eks. foran blokkenes inngangsdører. Dette er ikke forbudt, men sigarettene og annet avfall skal fjernes før plassen forlates og det må vises hensyn til de som bor rundt! Flere som røyker på vei til garasjen er ubetenksomme og slenger fra seg sigaretten foran kjellerdøra. Overlat ikke opprydding til andre ... og tøm aldri aske, sneiper og lignende ut gjennom vindu eller fra veranda!

## MILJØUTVALGETS RAPPORT

Miljøutvalget har hatt 1 møte i 2020.

Lekeplassen på Nedre-Tun er oppgradert i 2020, med støtte fra «OBOS gir tilbake».

Alle sosiale arrangementer og utleie av velferdslokalet ble avlyst i 2020 pga. COVID-19 smittesituasjon.

## TRAFIKKUTVALGETS RAPPORT

Trafikkutvalgets oppgaver ble lagt inn i Miljøutvalget / Styret f.o.m. GF i 2020.

I budsjettet for 2021 er det lagt inn planlagt vedlikehold/oppgradering på:

### Postkasser

Alle oppganger skal ha fått nye postkasser i løpet av 2021, om ikke COVID-19 smittesituasjonen påvirker dette.

Inngangspartier i blokkene.

De «resterende» 10 stk. på «Nedre-Tun» planlegges å skiftes i 2021. Arbeidet var også lagt inn i budsjettet for 2020, men kunne ikke gjennomføres pga. COVID-19 smittesituasjonen. Gjennomføres så snart dette er mulig.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettet for 2021 er det lagt inn planlagt vedlikehold/oppgradering på:

### Postkasser

Alle oppganger skal ha fått nye postkasser i løpet av 2021, om ikke COVID-19 smittesituasjonen påvirker dette.

### Inngangspartier i blokkene.

De «resterende» 10 stk. på «Nedre-Tun» planlegges å skiftes i 2021. Arbeidet var også lagt inn i budsjettet for 2020, men kunne ikke gjennomføres pga. COVID-19 smittesituasjonen. Gjennomføres så snart dette er mulig.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 305 000 til vanlig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 825 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kurland Borettslag.

### Lån

Kurland Borettslag har 1 lån i Handelsbanken med flytende rente og månedlige annuiteter. Siste termin 07.2041

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kurland Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Kurland Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PrismøterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Uavhengig revisors beretning - Kurland Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjons praksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

---

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslo, 23. februar 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KURLAND BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 992, KUNDENR. 454

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 516 823</b>	<b>2 832 532</b>	<b>4 516 823</b>	<b>4 849 355</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 166 913	3 271 949	1 246 700	2 703 550
Tilbakeføring av avskrivning	15 19 312	10 234	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -181 566	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 686 410	-1 619 320	-1 614 000	-1 752 000
Reduksjon langsiktig fordring	14 283	21 429	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>332 532</b>	<b>1 684 292</b>	<b>-367 300</b>	<b>951 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 849 355</b>	<b>4 516 823</b>	<b>4 149 523</b>	<b>5 800 905</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 255 016	5 219 233		
Kortsiktig gjeld	-405 661	-702 410		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 849 355</b>	<b>4 516 823</b>		



## KURLAND BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 619 837	14 754 146	14 810 000	14 804 000
Andre inntekter	3	165 849	213 311	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>14 785 686</b>	<b>14 967 457</b>	<b>14 860 000</b>	<b>14 854 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-781 901	-766 934	-746 000	-746 000
Styrehonorar	5	-350 000	-330 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-19 312	-10 234	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 670	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-253 135	-246 720	-253 100	-259 000
Konsulenthonorar	7	-68 204	-70 703	-70 000	-120 000
Kontingenter		-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-3 878 970	-2 294 216	-4 305 000	-3 305 000
Forsikringer		-799 115	-692 471	-798 000	-825 000
Kommunale avgifter	9	-3 016 260	-2 802 136	-3 027 200	-3 054 450
Energi/fyring	10	-819 889	-1 319 414	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-729 901	-715 655	-720 000	-730 000
Andre driftskostnader	11	-923 263	-1 298 493	-1 077 000	-768 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 707 323</b>	<b>-10 614 646</b>	<b>-12 413 300</b>	<b>-11 225 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 078 363</b>	<b>4 352 811</b>	<b>2 446 700</b>	<b>3 628 550</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 068	26 804	0	0
Finanskostnader	13	-932 518	-1 107 667	-1 200 000	-925 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-911 450</b>	<b>-1 080 862</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-925 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 166 913</b>	<b>3 271 949</b>	<b>1 246 700</b>	<b>2 703 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 166 913	3 271 949		



## KURLAND BORETTSLAG BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	499 967	337 713
Langsiktige fordringer		0	14 283
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 097 513</b>	<b>96 949 542</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		195 164	333 474
Andre kortsiktige fordringer	16	928	928
Andre driftskonti i OBOS-banken		68 809	46 524
Driftskonto OBOS-banken		1 054 235	418 988
Driftskonto OBOS-banken II		51 050	51 050
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 490	23 161
Sparekonto OBOS-banken		3 864 341	4 343 909
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 255 016</b>	<b>5 219 233</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 285 * 100		28 500	28 500
Opptjent egenkapital		37 442 995	35 276 082
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 471 495</b>	<b>35 304 582</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 151 973	45 838 383
Borettsinnskudd	18	20 323 400	20 323 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 475 373</b>	<b>66 161 783</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		156 876	520 645
Skyldige offentlige avgifter	19	45 509	47 136
Påløpte renter		37 397	69 071
Annen kortsiktig gjeld	20	165 879	65 559
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>405 661</b>	<b>702 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 352 529</b>	<b>102 168 775</b>
Pantstillelse	21	75 225 800	75 225 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2021

Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan

Hanne Høyvesveen

Filip Hansen

Guri Hellstrøm Pettersen

Oddgeir Mikkelsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 383 164
Trappevask	201 600
Leie	122 939
Forretningslokale	30 000
Parkering	28 800
Strøm elbil	21 250
Bod	10 000
Leietillegg påbygg	6 888
Eiendomsskatt	516
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 805 157</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-49 248
Parkering	-2 600
Forretningslokale	-9 500
Leie	-123 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 619 837</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ice - basestasjon	54 000
Egenandel	3 000
Eiendomsskatt	446
IF - refusjon	60 120
Vaskeriinntekter	17 783
Nettinnbetalinger	1 300
Nøkler	800
Utleie	28 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>165 849</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-466 289
Ordinær lønn, vikarer	-5 250
Overtid	-60 833
Lønn rengjøringshjelp	-6 983
Påløpte feriepenge	-65 472
Arbeidsgiveravgift	-138 446
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 078
Pensjonskostnader innskudd	-13 932
AFP-pensjon	-11 534
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 374
Yrkesskadeforsikring	-2 810
Arbeidslær	-4 642
Andre personalkostnader	-8 415
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-781 901</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 1,5 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 028, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 938
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-32 266
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 204</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-771 406
Drift/vedlikehold VVS	-304 036
Drift/vedlikehold elektro	-1 936 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 818
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-463 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 406
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 082
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-41
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 878 970</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	421
Vann- og avløpsavgift	-1 806 974
Feieavgift	-10 999
Renovasjonsavgift	-1 198 708
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 016 260</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-362 205
Strøm oljefyr el.bereder	-457 684
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-819 889</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-75 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 081
Diverse leiekostnader/leasing	-179 682
Verktøy og redskaper	-5 425
Driftsmateriell	-36 145
Vakthold	-37 721
Renhold ved firmaer	-348 784
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-25 934
Trykksaker	-6 998
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 028
Andre kontorkostnader	-79 724
Telefon, annet	-12 721
Porto	-4 241
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 259
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 900
Reisekostnader	-577
Bank- og kortgebyr	-3 031
Velferdskostnader	-6 415
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-923 263</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 432
Andre renteinntekter	8
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 068</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-927 852
Andre rentekostnader	-4 666
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-932 518</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris 1978	64 185 000
Tillegg 2010	2 298 331
Rehabilitering 2006	28 454 038
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>94 937 369</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.105/bnr.482 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1100.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 3		
Tilgang 2007	152 231	
Avskrevet tidligere	-152 230	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2004	17 682	
Avskrevet tidligere	-17 681	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2005	70 389	
Avskrevet tidligere	-70 388	
		1
Gressklipper nr. 5		
Kostpris	19 071	
Avskrevet tidligere	-19 070	
		1
Gressklipper nr. 6		
Kostpris	70 016	
Avskrevet tidligere	-70 015	
		1
Kompostkvern		
Tilgang 2005	10 625	
Avskrevet tidligere	-10 624	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1998	45 090	
Avskrevet tidligere	-45 089	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	57 500	
Avskrevet tidligere	-57 499	
		1



Strømaskin			
Tilgang 2003	19 403		
Avskrevet tidligere	-19 402		
			1
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 1998	63 899		
Avskrevet tidligere	-63 898		
			1
Projektor			
Tilgang 2013	42 925		
Avskrevet tidligere	-42 924		
			1
Anleggsmidler			
Tilgang 2005	20 664		
Avskrevet tidligere	-20 663		
			1
Lekeapparat			
Tilgang 2020	181 566		
Avskrevet i år	-9 078		
			172 488
Traktorgarasje			
Kostpris	511 674		
Avskrevet tidligere	-173 973		
Avskrevet i år	-10 234		
			327 467
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>499 967</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-19 312</b>
<b>NOTE: 16</b>			
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			
Kortuttak			928
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>928</b>
<b>NOTE: 17</b>			
<b>PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 26 år.			
Opprinnelig 2015	-52 244 576		
Nedbetalt tidligere	6 406 193		
Nedbetalt i år	1 686 410		
			-44 151 973
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-44 151 973</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-20 225 800
Tilført 2011	-97 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 323 400</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 490
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 019
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-45 509</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 472
Påløpte kostnader	-100 408
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-165 879</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 323 400
Pantelån	44 151 973
<b>TOTALT</b>	<b>64 475 373</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	94 937 369
Tomt	1 660 177
<b>TOTALT</b>	<b>96 597 546</b>

**A. Forslag fra styret til GF 2021 – Salg av leilighet 1100 «Vaktmesterleiligheten»**

Fra Kurland Borettslag var nytt har vi hatt en «vaktmesterleilighet» som eies av borettslaget og ble leid ut til den som var vaktmester til enhver tid. I senere tid er det mer vanlig at man eier annen bolig og ikke ønsker å flytte til vaktmesterleiligheten. Denne har derfor vært leid ut til andre og siste leietaker sa opp sitt langtids leieforhold i november 2019. Leiligheten har ikke vært pusset opp på mange år og tilbud fra håndverker viser at nødvendig oppussing av leilighet til dagens standard og evt. ny utleie vil koste borettslaget ca. kr 4–500.000.- Verdivurdering av leiligheten som den er i dag (uten å pusse opp) er ca. **kr. 3.200.000,-**

Ved salg vil borettslaget få penger som kan legges inn i vedlikehold. Borettslaget vil også få inntekter for felleskostnader i framtida for denne leiligheten.

**Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om salg av leilighet 1100 (vaktmesterleiligheten).**

**B. Forslag fra styret til endring av Husordensregler ang. husdyr - Endre teksten til mer generell tekst (Husdyr):**

Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 2 husdyr pr. leilighet. **Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før husdyr anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene.** Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser og politivedtekter for Oslo. Eier er innforstått med at husdyr kan forlanges fjernet om reglene ikke overholdes - og at brudd på borettslagets regler kan føre til salgspålegg av leiligheten.

1. Det er ikke tillatt å slippe husdyr løs på borettslagets bruksplener, friareal, parkeringsplass eller i garasjeanlegg. Dyr skal føres i bånd på gang- og stikkvei - og luftes utenfor borettslagets område. Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg. Lufting bør foretas av ett av husstandens medlemmer, på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre. Ved eventuell lufting av husdyr på veranda skal verandaen sikres slik at husdyret ikke klatrer over til naboen. Det henstilles til katteeiere å foreta kastrasjon eller sterilisering av katter som ikke brukes i avl. Styret anbefaler øremerking/ merking med chip av både katter og hunder - i tillegg til halsbånd med eiers telefonnummer.
2. Dyr skal ikke være alene i hus/ leilighet dersom de ikke er opplært til dette. For øvrig gjelder borettslagets generelle regler om alminnelig ro - og at ingen leilighet må brukes slik at man er til sjenanse for andre beboere.
3. Eier er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av husdyr.

**NB! Dyreeiere skal sette seg inn i borettslagets regler FØR husdyr anskaffes - og plikter å rette seg etter bestemmelsene som til enhver tid gjelder. Husdyr skal føres i bånd på borettslagets område.**

**Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.**

**C. Forslag fra styret om tillegg til Husordensregler ang uteområdene i borettslaget.**

Rekkehusene i Kurland borettslag – for alle saker gjelder at det må sendes søknad til styret før man gjør endringer eller skaffer nytt. Reglene har ikke tilbakevirkende kraft, kun for nyanskaffelser etter vedtak i GF.

**Gjerder**

- 80-90 cm høyde / 10 cm brede bord.
- Treverk
- Rette bord i topp og bunn
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht kostnader, vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

**Skillevegger (fra yttervegg og ut – mellom rekkehusene)**

- 3 meter ut fra vegg på begge sider av rekkehuset.
- Tillatt å bygge full høyde hele lengden (3 meter ut).
- Liggende bord 15 cm brede.
- Hver annet bord på hver side av skilleveggen.
- Andelseier har alt ansvar mht kostnader, vedlikehold
- Males i rekkehusfargen – Maling fra vaktmester.
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

**Hekker**

- Borettslaget dekker og vedlikeholder hekk på «baksiden», p.t. Tuja. Max høyde 2 m.
- Andelseier dekker og vedlikeholder hekk på forsiden (inngangssiden). Max høyde 1,5 m. Må søkes om.
- All annen «beplantning» innenfor disponibelt område, dekkes og vedlikeholdes av andelseier.
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold.

**Trær**

- Det er styret som har ansvar for planting og vedlikehold av trær i borettslaget.
- Hvis noen har busker/trær som er vokst seg store og ønsker hjelp til å fjerne; ta kontakt med styret. Gjelder kun på borettslagets eiendom.

**Gresset**

- Gress på fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget (vaktmester).
- Gress innenfor gjerder og hekker må vedlikeholdes av andelseier. Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold.

**Boder**

- Boder og andre tilbygg som vinterhager, pergola, tak over uteplasser må søkes om og godkjennes av styret i hvert tilfelle – FØR byggingen starter.
- Andelseier har alt ansvar mht kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold



Blokkene i Kurland borettslag:

- Rekkverk rundt uteplass i 1.etg dekkes, monteres og vedlikeholdes av borettslaget ihht. vedlikeholdsplan. Hvis du ønsker å male oftere, kan maling hentes hos vaktmester.
- Beplantning utenfor rekkverk må søkes om til styret på forhånd. Max høyde 1,5 m. Andelseier har alt ansvar for kostnad og vedlikehold. Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

#### **D. Forslag – IN-ordning fra Hassan Tariq KS34D (til GF2020)**

Forslag om å få mulighet å innbetale sin andel av fellesgjeld slik at månedlige felleskostnader (Husleie) blir lavere.

Dette er en ordning som Kurland Borettslag via OBOS kan være med i.

NB! Ny fellesgjeld som tas opp etter innbetalingen blir fordelt også på leiligheter som har betalt inn. (eks. ved rehabilitering av tak på blokker o.l.).

**Svar/begrunnelse fra styret:** Det må først kartlegges hva dette evt. vil koste borettslaget i tilrettelegging og administrering.

**Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om å tilby IN-ordning for de som ønsker dette.**

#### **E. Forslag fra Bjørg Møller KS38 om styremedlemmer/varamedlemmer.**

Forslag til Generalforsamlingen 2021.

Oslo 09.03.2021

Jeg foreslår at styremedlemmer og varamedlemmer må bo i Kurland Borettslag, for å sitte i styret.

Når de flytter ut av borettslaget bør vervet avsluttes.

Dette med grunnlag av at det alltid er en fordel å bo i borettslaget og holde seg oppdatert og se med egne øyne det positive og evt. det negative som skjer.

Ikke lett å si / mene saker når en ikke bor her.

I ytterste konsekvent kan hele styret flytte iløpet av perioden de er valgt for.

Mange år tilbake kom dette opp på Generalforsamling som benkeforslag, da en i styret hadde flyttet men fortsatt satt i styret.

Vedkomende trakk seg med øyeblikkelig virkning. Han forsto godt poenget.

Mvh

Bjørg Møller  
KS. 38  
Leilighet 1119.

#### **Svar/begrunnelse fra styret:**

Styret har undersøkt reglene rundt dette hos OBOS. OBOS svarer at det ikke er ulovlig å ha styreleder eller styremedlemmer som ikke er andelseiere eller som ikke bor i borettslaget. Det er flere borettslag som på den måten henter inn kompetanse til styret som de ikke får / finner blant beboere i borettslaget (eks. i forbindelse med store rehabiliteringsprosjekter, styreleder er advokat, e.l.).

Det er mulig å vedta med 2/3 flertall på generalforsamlingen (ikke med tilbakevirkende kraft) at alle styremedlemmer må bo i borettslaget, men det anbefales ikke da det kan lage begrensninger for kommende behov til styret. Medlem som er valgt inn i styret på generalforsamlingen er valgt for perioden og sitter normalt til neste valg. Dette er praktisk



for å kunne løse tildelte oppgaver i styret og gir mulighet for kontrollert overlevering av oppgaver til den som overtar vervet.

Valgkomitéen jobber selvstendig for å finne medlemmer til styre og utvalg. Det er vanlig at de finner medlemmer fra borettslaget, men bør ha mulighet for å ivareta alle behov ved å kunne hente noen utenfra. Dette bør være en tillit man har til valgkomitéen.

**Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.**



VALG 2021

VALGKOMITÉEN KURLAND BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Navn:	Guri Hellstrøm Pettersen	Adresse:	Kurlandstien 2
Navn:	Mona Torp	Adresse:	Kurlandstien 8 B

B. Valg av 4 varamedlemmer for 1 år:

- |    |       |                     |          |                   |
|----|-------|---------------------|----------|-------------------|
| 1. | Navn: | Ole Rolfsjord       | Adresse: | Kurlandstien 38   |
| 2. | Navn: | Laila El Idrissi    | Adresse: | Kurlandstien 44   |
| 3. | Navn: | Mohammad Tanveer    | Adresse: | Kurlandstien 32D  |
| 4. | Navn: | Andrè Ulrich Belibi | Adresse: | Kurlandstien 10 D |

C. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år:

Navn:	Muhammad Qasim Awan	Adresse:	Kurlandstien 26 H
-------	---------------------	----------	-------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Mona Torp (vara)	Adresse:	Kurlandstien 8 B
-------	------------------	----------	------------------

D. Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år:

Navn:	Ivar Eriksen	Adresse:	Kurlandstien 40 A
Navn:	Laila El Idrissi	Adresse:	Kurlandstien 44
Navn:	Veronica Engblom	Adresse:	Kurlandstien 6
Navn:	Imran A. Dar	Adresse:	Kurlandstien 18 F
Navn:	Atle Rønning	Adresse:	Kurlandstien 18 C

E. Valg av Trafikk- og miljøutvalg:

Navn:	Laila El Idrissi	Adresse:	Kurlandstien 44
Navn:	Sadia Jaber	Adresse:	Kurlandstien 38
Navn:	Khansa Ali	Adresse:	Kurlandstien 26 H
Navn:	Saima Mushtaq	Adresse:	Kurlandstien 54
Navn:	Torje Belibi	Adresse:	Kurlandstien 10 D
Navn:	Muhammed El Messaouri	Adresse:	Kurlandstien 46

Oslo, den 12. februar 2021

I valgkomiteen for Kurland Borettslag:

Heidi Mikkelsen/sign. / Mona Torp/sign. / Laila El Idrissi/sign. / Atle Rønning/sign.



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90942905 (ikke sms) eller [styret@kurlandborettslag.no](mailto:styret@kurlandborettslag.no) (leses ikke hver dag). Styret avholder møte ca. en gang pr. mnd og innmeldte saker behandles på førstkommande møte.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmesteren skal ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Kontoret er i styrerommet, Kurlandstien 6-14. Han kan treffes på telefon 91745128 i tidsrommet 08.00 - 16.00 eller på [vaktmester@kurlandborettslag.no](mailto:vaktmester@kurlandborettslag.no). Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt og akutte hendelser må varsles på styrets telefon 90942905.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Det er ikke tillatt å parkere noe sted inne i borettslaget med hverken beboerkort eller gjestekort. Hvis du har byttet bil må du huske å bestille nytt beboerkort med en gang. Gammelt kort som er bare skrevet det nye registreringsnummeret på, er ikke gyldig og du vil få bot. Kontakt styret for nytt kort.

Gjesteparkering: Det er kun tillatt å parkere person- og varebiler på gjesteparkeringsplassen. Uregistrerte kjøretøy og lastebiler vil bli fjernet for eiers regning.

Garasjeanlegg: Begge garasjeanlegg overvåkes med videokameraer. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket plass.

Parkeringskontroll utføres av P-Service AS

### Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kjøpes/bestilles hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til vaktmester eller styret som melder inn til forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

NB! Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

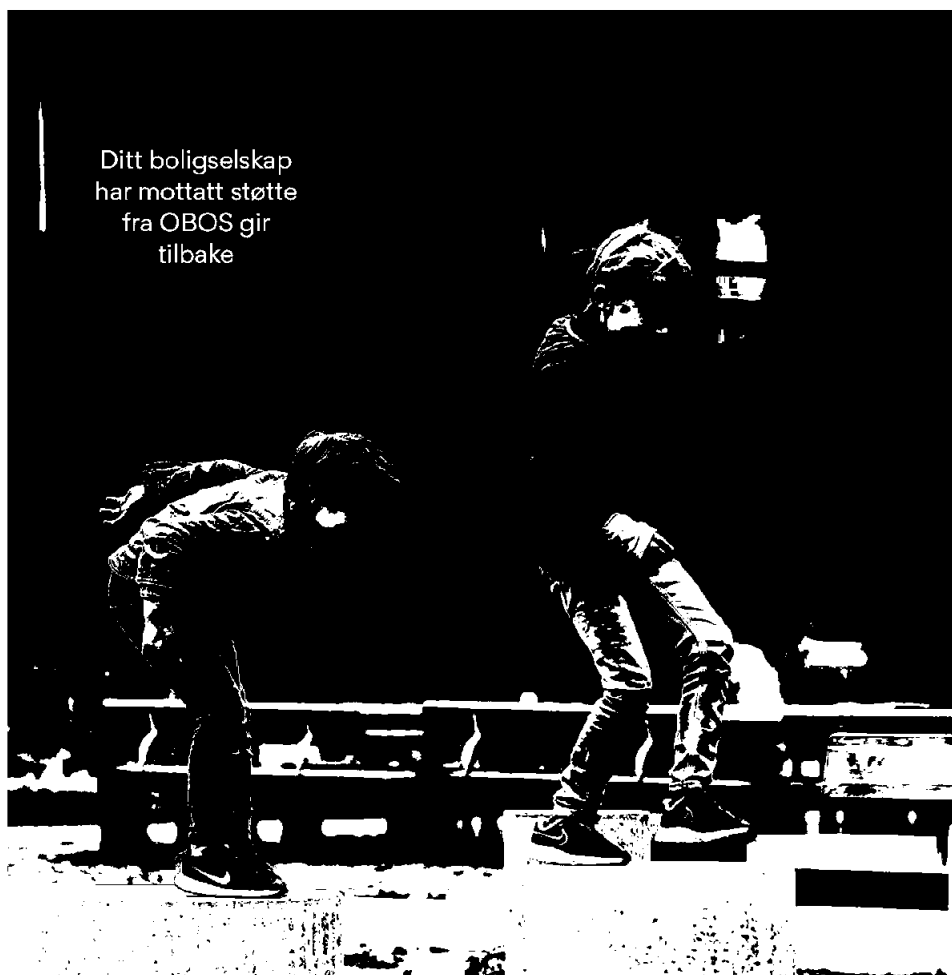
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake

## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)

