Til andelseierne i Kurland Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kurland Borettslag det kommende året.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kurland Borettslag
avholdes tirsdag 26 april 2016 kl. 18:00 i Kurlandstien 54-56.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015
- **A)** Årsberetning og regnskap for 2015
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Vinterhage
- **B)** Elektronisk lås
- **C)** Inngjerding mot av gressplen mot Furuhuset og veien
- **D)** Balkonginnglassing

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **E)** Valg av valgkomité for 1 år
- **F)** Miljøutvalg
- **G)** Trafikkutvalg

Oslo10.03.2016
Styret i Kurland Borettslag

Leif Gordon Berg/S/ Oddgeir Mikkelsen/S/ Hanne Høyesveen/S/

Ronald Robertsen/S/ Akfa Siddiqui/S/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Gordon Berg	Kurlandstien 42
Nestleder	Oddgeir Mikkelsen	Kurlandstien 10 D
Styremedlem	Hanne Høyesveen	Kurlandstien 10 H
Styremedlem	Ronald Robertsen	Kurlandstien 16
Styremedlem	Akfa Siddiqui	Kurlandstien 2
Varamedlem	Muhammad Qasim Awan	Kurlandstien 44
Varamedlem	Imran Aziz Dar	Kurlandstien 18 F
Varamedlem	Rizwan Islam	Kurlandstien 32 A
Varamedlem	Guri Hellstrøm Pettersen	Kurlandstien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Leif Gordon Berg	Kurlandstien 42
Varadelegert	
Oddgeir Mikkelsen	Kurlandstien 10 D

Valgkomiteen

Khansa Ali	Kurlandstien 44
Iftikhar Ahmed Bukhari	Kurlandstien 18 E
Filip Hansen	Kurlandstien 18 G
Ole Trygve Rolfsjord	Kurlandstien 38
Straso Tomulevski	Kurlandstien 52
Mona Torp	Kurlandstien 8 B

Miljøutvalg
Ivar Eriksen, Bjørg Møller, Etelvina Santos, Raymon Ocambo og May Conny Darup.

Trafikkutvalg
Heidi Mikkelsen, Straso Tomulevski, Hanne Høyesveen Laila Elidrissi og Knut Botslangen

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Kurland Borettslag
Borettslaget består av 285 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951662992, og ligger i bydel 12 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 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 161 m2.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Kurland Borettslag har 2 ansatte.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2015.

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

STYRETS ARBEID

MØTER
Det ble avholdt 14 styremøter i beretningsåret (inkl. budsjett- og regnskapsmøter), og 145 saker er behandlet. Generalforsamling ble avholdt torsdag 29.april 2015.

HUSLEIE
5% økning av husleiene f.o.m. 1.mars er lagt inn i budsjettet for 2016. Økningen skyldes høy prisoppgang på kommunale avgifter de siste årene, planlagt utskifting av takpapp på rekkehusene og vedlikehold av rørsystem på tak (blokker og mellombygg).

ØKONOMISKE UTFORDRINGER

Takpapp på rekkehusene

Det siste året har det forekommet en del lekkasjer med påfølgende kostnader for borettslaget for utbedringen ved krav av egenandeler fra forsikringsselskapet og økte forsikringer. Styret har derfor besluttet å skifte ut pappen på rekkehusene, det første (KS8) ble ferdig allerede i 2015, de neste i 2016.

Vedlikehold av rørsystem på tak (blokker og mellombygg).
Vaktmester har tidligere gjort oss oppmerksom på at det forekommer til dels stor slitasje på røranlegget på taket av blokkene. Vedlikehold/utbedring er vurdert nødvendig, da røranlegget har betydning for ventilasjon i bygninger og garasjeanlegg.

TV - BREDBÅND - INTERNETT

GET leverer kabel-TV- og internett-tjenester til borettslaget, i tillegg til telefoni og digital TV. Borettslagets avtale med GET gir basis bredbåndsabonnement til alle husstander, inkl e-post og sikkerhetspakke. Beboere kan enkeltvis bestille høyere hastighet til redusert pris. Kabelanlegget er oppgradert og utbedret, noe som har gitt mer stabil internettilgang.
Internettselskapet LYNET har installert fibernett i borettslaget. Blokkbeboere som ønsker fibernett bredbånd eller større kapasitet, har mulighet til å bestille direkte fra Lynet.
Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV-anlegget som å skru av deksel på antennekontakt eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forstyrre signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV-anlegget.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fasadevegg (panel) eller tak. Parabol tillates *kun* plassert på verandagulv, minst mulig 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 2015 avdekket at det er ca.15% av leilighetene som ikke hadde godkjent utstyr. Dette vil bli fulgt opp inneværende år.

I 2015 hadde vi også kontroll fra Oslo Kommune Brann- og Redningsetat. De avvik og bemerkninger som kom fram i rapporten er dekket / vil bli dekket i 2016 med hjelp fra Norsk Brannvern og av vaktmester.

TRAFIKK - KJØRING OG PARKERING

Høsten 2014 innførte borettslaget, på trafikkutvalgets initiativ, nye regler for bruk av parkeringsplassen. 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. Gjester har IKKE anledning til å kjøre inn eller ut av borettslaget for å hente eller levere gjestekort hos beboer.

Beboere må derfor sette seg inn i bestemmelsene, informere sine gjester - og avtale en ordning med henting/ levering og tilbakelevering av gjestekort. De nye reglene finner du på borettslagets nettside og på skilt ved innkjøring til P-plass.

Målet med den nye ordningen er først og fremst å hindre ulovlig parkering av uvedkommende uten tilknytning til borettslaget. Det ser ut til at ordningen virker etter hensikten - og at det nå er lettere å finne ledige parkeringsplasser. Beboere som ikke har hentet sine P-kort/ gjestekort kan kontakte styrets leder.

Ved behov for parkering *andre steder* i borettslaget, gjelder tidligere bestemmelser om at det skal benyttes særskilt parkeringstillatelse med begrenset gyldighetstid, utstedt av vaktmester eller styreleder. ***Parkering på plener og stikkveier er ikke tillatt.***

Rekkehusbeboere skal heller ikke parkere i inngangsparti/ forhage som hører til den enkeltes leilighet, da plen og steinheller ikke er dimensjonert for dette.

Fortsatt registreres mye unødvendig og ulovlig kjøring i borettslaget. Vi oppfordrer derfor beboerne til å revurdere egen bilbruk - og samtidig gjøre besøkende oppmerksom på at Kurlandstien er en gang- og sykkelvei. Kun ***nødvendig*** kjøring og parkering (syketransport, henting/ levering av flyttelass/ innbo, søppelkjøring o.a.) er tillatt.
Vi minner om at unødvendig kjøring inn i borettslaget er å anse som brudd på husordensreglene og kan gi de samme konsekvensene som andre brudd.
Nødvendig kjøring skal være hensynsfull og foregå i lav fart: **aldri over 10 km/t.**
Fartsdempere legges ut i sommerhalvåret.

Avtale om parkeringskontroll på borettslagets område (inkl. gjesteparkering og garasjeanlegg) er gjort med P-Service AS.

GARASJEANLEGG
Garasjeporten på øvre tun er byttet ut i 2015, da den gamle gikk i stykker.

Beboere kan ikke permanent bytte biloppstillingsplasser eller endre nummermerking uten godkjenning fra styret.

EL-BILER
Noen beboere har i løpet av året fått installert lademuligheter for elbil på sin parkerings-plass i garasjen.

El-bil brukere selv må bekoste installasjon av kontaktpunkt (på egen biloppstillingsplass i garasje), samt eget strømforbruk. Ladepunktet skal derfor også ha egen måler.
Pris for installasjon oppgis til ca 25.000 kr pr. kontaktpunkt.
Kontaktpunkt bestilles av beboer selv hos autorisert installatør. Vaktmester må kontaktes for tilgang til sikringsskap. Beboer betaler for utstyr, installasjon og blir fakturert av borettslaget for strømforbruk. Styret skal varsles om installasjonen.

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.

OPPGANGER OG TRAPPEROM
Det klages ofte på rot og uorden i trappeoppganger og trapperom. Styret minner om at fottøy, søppelposer og private gjenstander ikke skal oppbevares utenfor leiligheten.
Avfall, kasserte møbler, barnevogner, sportsutstyr o.a. skal ikke plasseres i oppganger eller inngangsparti, heller ikke i kjeller og garasjenedganger.
Barnevogner og sykler som er i daglig bruk, kan plasseres i fellesrom ved siden av oppgangen (tidligere søppelrom). Private gjenstander oppbevares ellers i kjellerboden som tilhører boligen. Trapperommet i 1. etasje er forbeholdt rullatorer og rullestoler!

Handlevogner fra Rema 1000 skal IKKE fjernes fra senterets område, da disse tilhører butikken. Vogner som allikevel er på avveie, skal returneres til butikken på Furuset Senter og IKKE hensettes i oppganger eller andre steder på området til Kurland borettslag!

AVFALL OG KILDESORTERING

Husk kildesortering! ***Kun*** papp (inkl. pizzaesker), papir og drikkekartong skal i container. Oslo kommune fakturerer borettslaget for sortering og ekstra tømming når papp- og papircontainere inneholder plank, plast og restavfall. Får styret kjennskap til hvem som står bak ulovlig avfallshåndtering, får vedkommende en regning som tilsvarer utgiftene til merarbeid og transport.

Husholdningsavfall kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rekkehusbeboere med egne søppelkasser benytter disse.
Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn - HUSK DOBBEL KNUTE. Grønne og blå poser til henholdsvis matavfall og plastemballasje er gratis - og kan hentes på Rema 1000 på Furuset Senter eller på KIWI ved St1-stasjonen i Jerikoveien.

Søppel og matavfall må ikke samles på veranda eller kastes derfra! Det er heller ikke tillatt å kaste avfall (mat) i og omkring borettslaget.

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.
Det er også mulig å høre med vaktmester om hjelp til å kjøre bort stort avfall – da mot et gebyr avhengig av type og størrelse på avfallet.

Miljøfarlig avfall leveres til miljøstasjon. Nærmeste miljøstasjoner er Statoil Furuset (Tevlingvn. 19) og Shell-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. 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:
http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/dette_vil_jeg_bli_kvitt_avfallstyper/
Der kan man også laste ned en app som gjør kildesortering enklere.

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

Kjøkkenvifte skal ikke kobles til avtrekksventilator i blokkene. Dette medfører at lukt og støv fra leiligheten blåses inn i andre boliger i oppgangen.
Blokkbeboere må aldri montere avtrekkskanal mellom ventilator og ventil, eller vifte direkte på ventil. Kun original ventil er tillatt, ev. ny av samme type.

VENTILASJON OG OPPVARMING
Lufteluker, lufteventiler (på vindu) og avtrekksventiler må ***aldri*** stenges helt, selv om det er kaldt ute. Tette ventiler gir dårlig inneklima med høy luftfuktighet og fare for råteskader og mugg. Sørg ellers for god lufting når tørketrommel benyttes.

Alle leiligheter skal være oppvarmet gjennom vinteren. Kalde leiligheter kan forårsake sprengte 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 frostskader i sokkel. Bryter til kabel finnes i sikringsskapet.

Rekkehusbeboere kan montere varmepumpe 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 varmepumper 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.

VANNLEKKASJER
Tette og tilstoppede vannlåser på kjøkkenet kan føre til skader i egen og andres leilighet. Styret ber derfor hver enkelt andelseier kontrollere, vaske og rense 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. 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. Dersom de (eller bruken av dem) medfører skade på boligens panel eller noe som hører til borettslaget, bekostes utbedring av andelseier.

RØYKING FORBUDT
Røykeloven gjelder i alle lokaler hvor allmennheten har adgang, inkl. trappeoppganger, 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 sigarettsneiper og annet avfall skal fjernes før plassen forlates! Flere som røyker på vei til garasjen er ubetenksomme og slenger fra seg sigaretten foran kjellerdøra. Overlat ikke opprydding til andre ... og tøm aldri innhold fra askebeger ut gjennom vindu eller fra veranda.

MILJØUTVALGETS RAPPORT
Miljøutvalget har gjennomført sine tradisjonelle arrangementer:

- 2 shoppingturer til Charlottenberg
- Ruskenaksjon over 2 dager
- Seniortur til Prøysenhuset.
- St.Hans feiring på ballplassen
- Seniortur Løitens lysstøperi
- Julehandel Sandefjord - Strømstad (buss/båt)
- Julegrantenning med tryllekunstner og hestekjøring

32. ganger i løpet av 2015 har velferdslokalet vært utleid til beboere - eller vært brukt til borettslagets egne arrangementer (møter og generalforsamling, Kurland-Klubben og i forbindelse med Rusken-aksjon og julegrantenning).

TRAFIKKUTVALGETS RAPPORT
Trafikkutvalgets hovedmål har også i 2015 vært å bidra til redusert trafikk inn i borettslaget. Dette er fortsatt en stor utfordring og til belastning for mange av de som bor her - spesielt for barnefamiliene som ikke kan la barna ha den friheten under lek som de burde ha i et borettslag.
Vi observerer med glede at tiltaket med parkeringskort på parkeringsplassen fungerer bra, det er så godt som alltid ledig plass for beboere og gjestene våre.
I løpet av 2015 har vi bidratt til å få etablert 3 Taxi-Møteplasser i utkanten av borettslaget og vi oppfordrer alle som kan å bruke de aktivt ☺ Plassene kan også benyttes til henting og levering privat.
Trafikkutvalget har hatt 9 møter og 1 trafikkaksjon med «uformell kontroll av årsak til innkjøring».

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 13 554 787.
Andre inntekter består i hovedsak av utleie basestasjon, skadeoppgjør, salg av traktor.

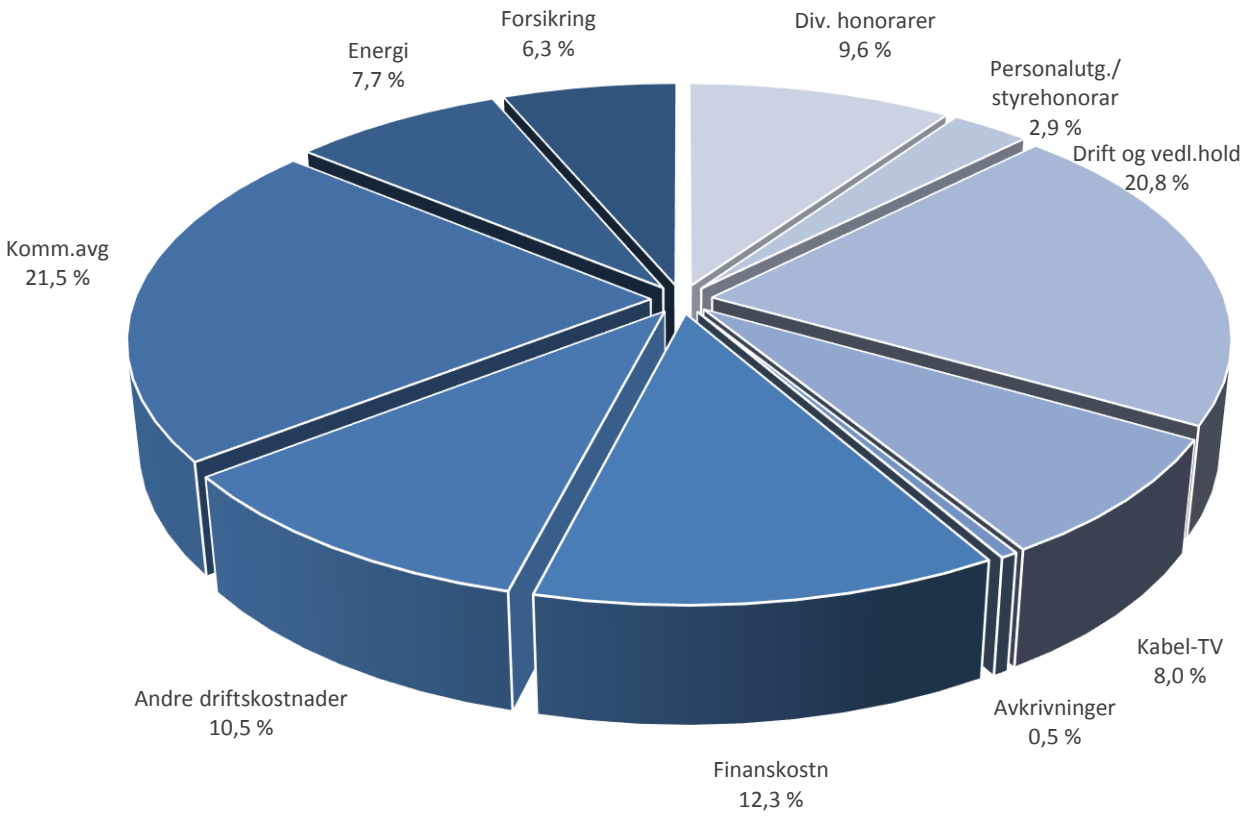
Kostnader
Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 9 657 854.

Resultat
Årets resultat på kr 2 547 865 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 751 893 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 400 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.
Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring
Forsikringspremien for 2016 har økt til kr 710 000. 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.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonorar økes med ca. 3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.03.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.03.2016
Styret i Kurland Borettslag

Leif Gordon Berg/S/ Oddgeir Mikkelsen/S/ Hanne Høyesveen/S/

Ronald Robertsen/S/ Akfa Siddiqui/S/

Til generalforsamlingen i Kurland Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 547 865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Kurland Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 revisorkontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

454 KURLAND BORETTSLAG

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-864 770**	**1 181 048**	**-864 770**	**1 751 893**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 547 865	895 232	1 307 500	1 799 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	50 433	57 677	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	-1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	53 424 214	-52 420 167	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-53 427 279	-3 020 156	-1 290 016	-1 517 000
Reduksjon langsiktig fordring		21 429	21 429	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 616 663**	**-54 465 986**	**17 484**	**282 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 751 893**	**-53 284 937**	**-847 286**	**2 033 893**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 082 018	74 837
Kortsiktig gjeld	-1 330 125	-939 607
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 751 893**	**-864 770**

454 - KURLAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 307 988	13 308 788	13 320 000	13 868 000
Andre inntekter	3	246 799	104 507	36 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 554 787**	**13 413 295**	**13 356 000**	**13 968 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-758 862	-645 510	-720 000	-899 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-50 433	-57 677	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-9 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-222 215	-185 180	-232 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-57 508	-89 099	-24 000	-60 000
Kontingenter		-57 000	-60 500	-60 500	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-2 230 118	-3 594 651	-3 100 000	-3 400 000
Forsikringer		-697 676	-942 670	-697 000	-710 000
Kommunale avgifter	9	-2 368 629	-1 995 586	-2 360 000	-2 352 000
Energi/fyring	10	-843 832	-1 011 346	-1 080 000	-900 000
Kabel-/TV-anlegg		-880 171	-869 943	-900 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-1 178 910	-1 006 111	-960 000	-1 168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 657 854**	**-10 767 273**	**-10 441 500**	**-10 983 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 896 933**	**2 646 022**	**2 914 500**	**2 985 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 166	35 117	0	0
Finanskostnader	13	-1 351 233	-1 785 907	-1 607 000	-1 186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 349 067**	**-1 750 790**	**-1 607 000**	**-1 186 000**
ÅRSRESULTAT		**2 547 865**	**895 232**	**1 307 500**	**1 799 000**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	2 547 865

454 - KURLAND BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	422 121	472 555
Langsiktige fordringer	16	99 999	121 428
SUM ANLEGGSMIDLER		**97 119 666**	**97 191 529**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		942	812
Kortsiktige fordringer	17	791 280	40 561
Driftskonto OBOS-banken		2 178 216	0
Driftskonto OBOS-banken II		50 023	0
Skattetrekk OBOS-banken		25 304	0
Innestående i andre banker		2 275	0
Sparekonto OBOS-banken		33 978	33 464
SUM OMLØPSMIDLER		**3 082 018**	**74 837**
SUM EIENDELER		**100 201 684**	**97 266 366**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 285 * 100		28 500	28 500
Opptjent egenkapital		26 213 038	23 665 172
SUM EGENKAPITAL		**26 241 538**	**23 693 672**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 306 621	52 309 686
Borettsinnskudd	19	20 323 400	20 323 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 630 021**	**72 633 086**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 143 894	403 557
Kassekreditt (avsluttet i 2015)		0	426 843
Skyldig til offentlige myndigheter	20	54 233	45 907
Påløpte renter		73 946	8 313
Annen kortsiktig gjeld	21	58 052	54 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 330 125**	**939 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 201 684**	**97 266 366**
Pantstillelse	22	75 225 800	128 645 967
Garantiansvar		0	0

Oslo,10.03.2016,
STYRET I KURLAND BORETTSLAG

Leif Gordon Berg/S/ Hanne Høyesveen/S/ Ronald Robertsen/S/

Akfa Siddiqui/S/ Oddgeir Mikkelsen/S/

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 046 376
Parkeringsleie	28 800
Lokaler	33 000
Framleietillegg	74 724
Leietillegg for påbygg	6 888
Trappevask	135 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 324 788**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-10 800
Lokaler	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 307 988**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokalleie	10 700
Tauing biler	5 800
Utleie basestasjon	117 000
Salg traktor	44 999
Skadeoppgjør	26 225
Viderefakturert	1 902
Egenandel arrangementer	21 900
Ukjente innbetalinger	18 273
SUM ANDRE INNTEKTER	**246 799**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-382 156
Overtid	-66 412
Lønn rengjøringshjelp	-35 199
Påløpte feriepenger	-58 052
Arbeidsgiveravgift	-126 808
Pensjonskostnader	-49 090
AFP-pensjon	-12 180
Yrkesskadeforsikring	-7 338
Gaver til ansatte	-529
Kantinekostnader	-11 206
Arbeidsklær	-9 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-758 862**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket servering m.m. for kr 30 506, jf. note 11.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
OBOS	-2 503
OBOS Prosjekt AS	-14 672
Andre konsulenthonorarer	-34 333
SUM KONSULENTHONORAR	**-57 508**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 266 629
Drift/vedlikehold VVS	-200 601
Drift/vedlikehold elektro	-71 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-335 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 651
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 759
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-139 257
Erstatning v/vannskader	-43 700
Egenandel forsikring	-60 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 230 118**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 468 482
Feieavgift	-11 359
Renovasjonsavgift	-888 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 368 629**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-265 565
Strøm oljefyr el.bereder	-578 267
SUM ENERGI / FYRING	**-843 832**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-116 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 476
Diverse leiekostnader/leasing	-182 166
Verktøy og redskaper	-5 550
Driftsmateriell	-43 693
Vaktmestertjenester	-111 900
Vakthold	-21 505
Renhold ved firmaer	-316 374
Snørydding/gressklipping	-22 288
Andre fremmede tjenester	-2 656
Kontor- og datarekvisita	-52 172
Trykksaker	-857
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 506
Andre kontorkostnader	-1 165
Telefon, annet	-17 134
Porto	-16 559
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 012
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-75 794
Forsikringer/avgifter biler	-3 598
Bankgebyrer	-1 476
Velferdskostnader	-85 634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 178 910**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	514
SUM FINANSINNTEKTER	**2 166**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter lån Handelsbanken	-1 176 188
Renter lån OBOS-banken	-162 004
Gebyr m.m. lån Handelsbanken	-1 163
Gebyr kssekreditt OBOS-bankene	-3 306
Gebyr lån OBOS-banken	-50
Renter på leverandørgjeld	-1 447
Renter og provisjon kassekreditt	-6 960
Andre rentekostnader	-115
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 351 233**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris 1978	64 185 000
Rehabilitering 2006	28 454 038
Tillegg 2016	2 298 331
SUM BYGNINGER	**94 937 369**

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	-15 527	
Avskrevet i år	-2 724	
		820
Gressklipper nr. 6		
Kostpris	70 016	
Avskrevet tidligere	-36 674	
Avskrevet i år	-10 002	
		23 340
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
Traktor nr. 2		
Kostpris	137 222	
Avskrevet tidligere	-117 618	
Avskrevet i år	-19 603	
Solgt i år	-1	
		0
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 1998	63 899	
Avskrevet tidligere	-63 898	
		1
Projektor		
Tilgang 2013	42 925	
Avskrevet tidligere	-15 740	
Avskrevet i år	-7 870	
		19 315
Anleggsmidler		
Tilgang 2005	20 664	
Avskrevet tidligere	-20 663	
		1
Traktorgarasje		
Tilgang 2003	511 674	
Avskrevet tidligere	-122 803	
Avskrevet i år	-10 234	
		378 637
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**422 121**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-50 433**

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Forskuddsleie leasingavtale Wille 355 B	150 000
Kostnadsført tidliger år	-28 572
Kostnadsført i år	-21 429
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**99 999**

NOTE: 17

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse	13 998
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	777 282
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**791 280**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,75 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-52 420 167	
Nedbetalt tidligere	110 481	
Nedbetalt i år	52 309 686	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2015	-52 244 576	
Økt 2015	-1 179 638	
Nedbetalt i år	1 117 593	
		-52 306 621
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 306 621**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-20 225 800
Tilført 2011	-97 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 323 400**

NOTE: 20
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-25 304
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 929
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**-54 233**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-58 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-58 052**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 323 400
Pantelån	52 306 621
TOTALT	**72 630 021**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	94 937 369
Tomt	1 660 177
TOTALT	**96 597 546**

A. Vinterhage

Forslag fra Filip Hansen A, B og C:

«Man ønsker å kunne få mulighet til å sette opp en form for vinterhage på balkong og / eller terrasse som strekker mot bak hagen (eller 1 av delene)
Dette har faktisk blitt gjort f.eks på Skjetten (se bilder) og det vil vel ikke en fasade forandring, men mer som et "add on" der er det jo gjort på bakkeplan. Min tanke var jo kanskje se på muligheten og få det til på bakkeplan og / eller balkong.

Dette vil også hjelpe oss som bor rekkehusene (og ikke har noen balkong og sette ting under) med vår oppbevaring av sommer møbler som tar en del plass, og trenger mer beskyttelse fra vær og vind. Spesielt når uværet og vinteren setter inn samt gjør at vi kan bruke hagen litt når været er rein skjær crap, slik som i fjor sommer. Jeg har jo tittet litt rundt på rekkehusene våre og alle er jo uansett ikke helt like med tanke på moduler osv. ser jo at noen blant annet har halve moduler foran og bak.
Som sagt dette er da noe som den egne beboer eventuelt dekker selv hvis de ønsker det, og ikke noe som borettslaget skal dekke. Kunne jo kanskje vært greit hvis borettslaget fikk en grei pris samlet men ja.. som sagt opp til enhver.»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget dersom dette godkjennes fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten og at hver enkelt leilighet står for søknad, innhenting av priser/anbud og betaler selv.

B. Elektroniske låser på utgangsdører.

«Dere snakket om elektroniske låser på utgangsdørene i fjor og dette tror jeg kunne vært ideelt for borettslaget samlet. Ønsker at vi tar dette steget videre og ser om det er noe man bør gå for. Det er mange aktører på markedet. Kunne jo også kanskje vært noe som enhver beboer (som ville) kunne ha dekket selv, men da med en avtale som borettslaget kunne sett på? med tanke på pris osv.»

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

C. Inngjerding av gressplen mot Furuhuset og veien.

«Det skjer en del bak der nå om dagen. Derfor med tanke på sikkerhet av barn og eiendom, hadde det vært veldig greit og få satt opp et form for gjerde. Som da hadde adskilt oss fra veien. Lurer på om dette kanskje har blitt tatt opp før, men her kommer det igjen.»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

D. Balkonginnglassing

Forslag fra Mariwan Azeez Hussein – Kurlandstien 56

«Jeg har et forslag til at dere kan sette på glass-vinduer på balkongene. Dette gjelder fra Kurlandstien 2-58»

Saksopplysninger: Dette har vært foreslått flere ganger tidligere og blitt stemt mot på generalforsamlingen. Det er tillatt for andelseiere å innglassere balkonger for egen regning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

454 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2015:

A. Leder :

Navn:	Leif G. Berg	Adresse:	Kurlandstien 42

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:	Akfa Siddiqui	Adresse:	Kurlandstien 2
Navn:	Hanne Høyesveen	Adresse:	Kurlandstien 10H

C. Som styremedlemmer foreslås:

Navn:	Oddgeir Mikkelsen	Adresse:	Kurlandstien 10D
Navn:	Qasim Awan	Adresse:	Kurlandstien 16

D. Som Varamedlemmer foreslås:

Navn:	Filip Hansen	Adresse:	Kurlandstien 18G
Navn:	Guri Hellstrøm Pettersen	Adresse:	Kurlandstien 2
Navn:	Mona Torp	Adresse:	Kurlandstien 8B
Navn:	Rizwan Islam	Adresse:	Kurlandstien 32A

Vararepresentanter foreslås valgt i foreslått og nummerert rekkefølge.

E. Som valgkomite foreslås:

Navn: Generalforsamlingen velger valgkomite.

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Leif G. Berg	Adresse:	Kurlandstien 42

G. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Hanne Høysveen	Adresse:	Kurlandstien 10H

H. Miljøutvalg:

Navn:	Ivar Eriksen	Adresse:	Kurlandstien 40A
Navn:	Bjørg Møller	Adresse:	Kurlandstien 38
Navn:	Etelvina Santos	Adresse:	Kurlandstien 46
Navn:	Raymon Ocambo	Adresse:	Kurlandstien 26H
Navn:	Tove Simensen	Adresse:	Kurlandstien 38

I. Trafikkutvalg:

Navn:	Heidi Mikkelsen	Adresse:	Kurlandstien 10D
Navn:	Straso Tomulevski	Adresse:	Kurlandstien 52
Navn:	Hanne Høyesveen	Adresse:	Kurlandstien 10H
Navn:	Marius Larsen	Adresse:	Kurlandstien 4

Dato: 01/03-2016

I valgkomiteen for Kurland Borettslag

Filip J. Hansen /sign./	Mona Torp /sign./
Ole Trygve Rolfsjord /sign/	Iftikhar Ahmed Bukhari /sign./
Straso Tomulevski /sign./	Khansa Ali /sign./

Orientering om borettslagets drift

Styret kan treffes på telefon 909 42 905.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Jo Eriksen skal ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Kontoret er i styrerommet, Kurlandstien 6-14. Han kan treffes på telefon 917 4 5 128 eller på vaktmester@kurlandborettslag.no. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt og akutte hendelser må varsles på styrets telefon 909 42 905.

Renhold

Anne Grete Rønning er ansatt i 20 % stilling som renholder. Borettslaget har avtale med Oslo Rengjøringsbyrå om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kjøpes/bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos W. Berkley Insurance Norway med polisenummer 101042.16. 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 forsikringsselskapet på skade@wrberley.com / telefon 23 27 24 60. Egenandel er pr. 01.01.2016 kr. 10.000,- pr. skade.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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-Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 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 godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV, telefon og internett
Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester med basisabonnement inkludert. Tilleggstjenester bekostes av andelseier.
OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på **digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester**. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Borettslaget har tilrettelagt for fibernett bredbånd til alle blokkleiligheter i samarbeid med Lynet Internett. Abonnement bekostes av beboer. Lynet kontaktes på telefon 21 99 33 66 eller hjemmeside www.lynet.no

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.