

Årsmøte 2022

0454 Kurland Borettslag

Til andelseierne i Kurland Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta 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 mandag 23 mai 2022 kl. 18:00 i Kurlandstien 54-56.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget 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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av miljø/ trafikktvalg

Oslo, 16.03.2022
Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan Guri Hellstrøm Pettersen Filip Hansen

Oddgeir Mikkelsen Mona Torp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Muhammad Qasim Awan	Kurlandstien 26 H
Nestleder	Guri Hellstrøm Pettersen	Kurlandstien 2
Styremedlem	Filip Hansen	Kurlandstien 18 G
Styremedlem	Oddgeir Mikkelsen	Spireaveien 4 A
Styremedlem	Mona Torp	Kurlandstien 8 B
Varamedlem	Andre Ulrich Belibi	Kurlandstien 10 D
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

Valgkomiteen

Imran Aziz Dar	Kurlandstien 22
Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Veronica Engblom	Kurlandstien 6
Ivar Eriksen	Sigrid Undsets Vei 7 A
Atle Rønning	Kurlandstien 18 C

Utvalg/komiteer

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kurland Borettslag

Borettslaget består av 286 andelsleiligheter.

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 m².

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.

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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 924 672.

Andre inntekter består i hovedsak av bodleie, bom, diverse, fjernkontroll, ICE, nettinnbetalinger, paypal, skadeoppgjør, tilskudd og vipps.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -11 724 053.

Resultat

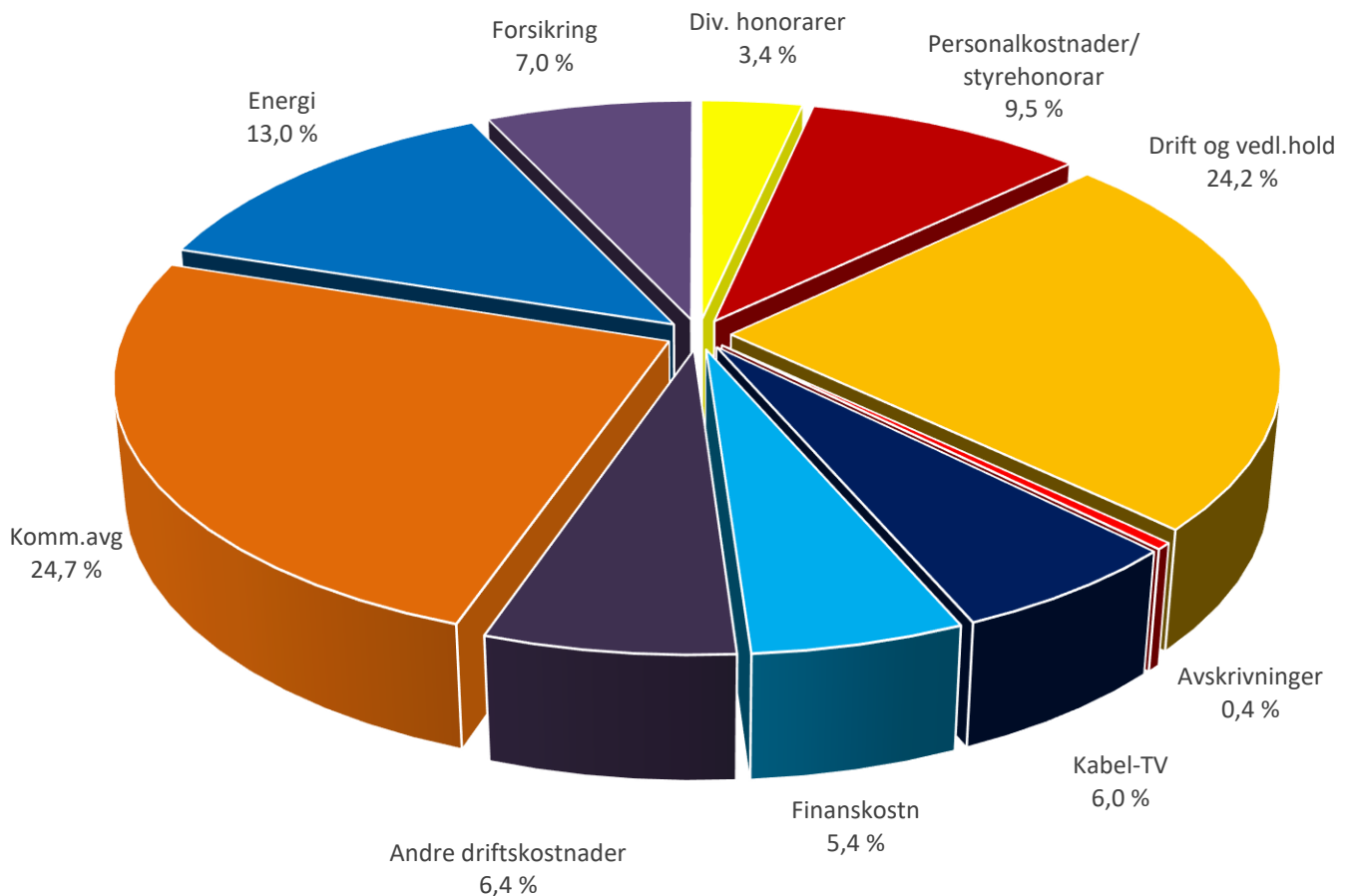
Årets resultat på kr 2 544 283 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 476 267 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



STYRETS ARBEID

Møter

Det ble avholdt 21 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 250 saker er behandlet. Digital generalforsamling ble avholdt over tre dager fra 19.04.2021 til 22.04.2021.

Økonomi 2021

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. Den tidligere vaktmesterleiligheten (som ikke har vært benyttet av vaktmester, men vært utleid) ble solgt i 2021. Boligen ble solgt for 3190000 kr og bidrar til at husleien ikke behøver økes for 2022.

Inngangspartier

Inngangspartiene i blokkene på øvre tun ble byttet ut i 2019. I løpet av 2021 skulle også inngangspartiene på nedre tun vært byttet. COVID-19 smittesituasjonen har imidlertid gjort at det har oppstått forsinkelser og noen inngangspartier gjenstår.

Postkasser

Alle de gamle postkassene ble byttet i borettslaget i 2021.

TV – BREDBÅND – INTERNETT – PARABOL

Telia (tidl.GET) leverer TV-, internett- og telefonitjenester til borettslaget. Fibernett ble installert i 2017. Ved feil og mangler i nett/TV kan Telia kontaktes på telefon 92405050 eller på 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. Avtalen med Telia utløper i 2023 og styret arbeider med å vurdere flere alternativer for ny avtale.

Lynet Internett tilbyr fibernett 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

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 2021 viste at det fortsatt er 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 2022. Hvis du mangler røykvarsler eller brannslukker, ta kontakt med styret. **Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet!**

Trafikk – bom – parkering

Til tross for at kun nødvendig kjøring og parkering (syketransport, henting/ levering av flyttelass/ innbo, søppelkjøring o.a.) er tillatt i borettslaget, har det vært registrert mye unødvendig og ulovlig kjøring. Styret fikk derfor satt opp betalingsbom nedenfor handicapgarasjene ved innkjøring til øvre tun, etter at kommunen hadde satt opp bom ved samme innkjøring ved søppelcontainerne. Dette har redusert kjøringen i borettslaget betydelig, og vi håper effekten vedvarer. Man må imidlertid fortsatt huske på at nødvendig kjøring skal være hensynsfull og foregå i lav fart: gangfart. Fartsdempere legges ut i sommerhalvåret på våre egne veier.

P-Service AS har parkeringskontrollen. Parkeringskortene som er delt ut er gyldige ut 2024. Styret fant det nødvendig i år å redusere antall gjestekort fra 5 til 3 pr leilighet, etter at det var påvist flere tilfeller av misbruk av gjestekortene. Antall dager gjester kan parkere sammenhengende, ble også redusert fra 5 til 3. Vakttelefon P-Service: 41255384.

Alle kjøretøy på vår parkeringsplass skal ha gyldig og riktig utfylt P-kort (gjestekort eller beboerkort) godt synlig gjennom frontrute. Beboerkort kan bare utstedes til personer som er folkeregistrert i borettslaget. 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

Ved behov for parkering andre steder i borettslaget, eller man ved spesielle anledninger har behov for flere gjestekort, skal det benyttes særskilt parkeringstillatelse med begrenset gyldighetstid, utstedt av vaktmester eller styret.

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.

Renovasjon

Borettslaget betaler for hvert hentepunkt de tømmer avfallsdunker. Styret har derfor bestemt at borettslaget skal gå over til nedgravde søppeldunker slik de har i flere nærliggende borettslag. Plassering av slike er vurdert og arbeidet blir påbegynt i 2022. Dette vil gjøre at borettslaget reduserer renovasjonsavgiften pga. færre hentepunkter i fremtiden.

Omtekking av tak på blokker og mellomtak

Det er behov for å begynne å skifte takbelegg på blokkene, og styret innhentet i 2021 pristilbud. Arbeidet med å skifte takbelegg og sluk på 2 - 3 blokker vil bli gjort i 2022.

Hjemmesiden – intranett

Borettslagets hjemmeside med informasjon om vedtekter, husordensregler mm ligger på: www.kurlandborettslag.no

OBOS har sendt ut informasjon 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. Hvis man ikke ønsker å få informasjonen elektronisk må man reservere seg ved å melde fra til OBOS sentralt.

Miljøutvalgets/trafikkutvalgets rapport

På grunn av covid-19 ble det kun arrangert en tur til Sverige i 2021.

Informasjon

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.

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, 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 papircontainer. 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 tilsvarer 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 Extra 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 inneklima 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 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 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 byggevarerhus.

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 sigarettneiper 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!

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 855 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 892 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kurland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kurland Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning - Kurland Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 849 355	4 516 823	4 849 355	8 476 268
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 544 283	2 166 913	2 703 550	-47 409
Tilbakeføring av avskrivning	15	51 797	19 312	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-210 006	-181 566	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 840 406	-1 686 410	-1 752 000	-1 875 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		56 900	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	14 283	0	0
Kapitalutvidelse ny andel	20	3 024 244	0		
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 626 912	332 532	951 550	-1 922 409
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 476 267	4 849 355	5 800 905	6 553 859
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 596 680	5 255 016		
Kortsiktig gjeld		-1 120 413	-405 661		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 476 267	4 849 355		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 620 208	14 619 837	14 804 000	14 682 000
Andre inntekter	3	304 464	165 849	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 924 672	14 785 686	14 854 000	14 732 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-816 172	-781 901	-746 000	-746 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-51 797	-19 312	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-10 375	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-259 465	-253 135	-259 000	-265 950
Konsulenthonorar	7	-151 061	-68 204	-120 000	-70 000
Kontingenter		-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-2 984 889	-3 878 970	-3 305 000	-5 855 000
Forsikringer		-863 704	-799 115	-825 000	-892 000
Kommunale avgifter	9	-3 051 974	-3 016 260	-3 054 450	-3 149 459
Energi/fyring	10	-1 600 978	-819 889	-1 000 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-741 251	-729 901	-730 000	-750 000
Andre driftskostnader	11	-784 012	-923 263	-768 000	-815 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 724 053	-11 707 323	-11 225 450	-14 161 409
DRIFTSRESULTAT		3 200 619	3 078 363	3 628 550	570 591
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 874	21 068	0	0
Finanskostnader	13	-668 210	-932 518	-925 000	-618 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-656 336	-911 450	-925 000	-618 000
ÅRSRESULTAT		2 544 283	2 166 913	2 703 550	-47 409
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 544 283	2 166 913		

**KURLAND BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	658 176	499 967
SUM ANLEGGSMIDLER		97 255 722	97 097 513
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		202 444	195 164
Andre kortsiktige fordringer		0	928
Andre driftskonti i OBOS-banken		102 750	68 809
Driftskonto OBOS-banken		753 611	1 054 235
Driftskonto OBOS-banken II		51 050	51 050
Skattetrekkkonto OBOS-banken		29 367	20 490
Sparekonto OBOS-banken		8 457 459	3 864 341
SUM OMLØPSMIDLER		9 596 680	5 255 016
SUM EIENDELER		106 852 402	102 352 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 286 * 100		28 600	28 500
Annen innskutt egenkapital	20	3 024 244	0
Opptjent egenkapital		39 987 278	37 442 995
SUM EGENKAPITAL		43 040 122	37 471 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 311 567	44 151 973
Borettsinnskudd	17	20 380 300	20 323 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 691 867	64 475 373
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		651 504	156 876
Skyldige offentlige avgifter	18	56 659	45 509
Påløpte renter		40 341	37 397
Annen kortsiktig gjeld	19	371 909	165 879
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 120 413	405 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 852 402	102 352 529
Pantstillelse	21	75 380 300	75 225 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan
Filip Hansen

Oddgeir Mikkelsen

Guri Hellstrøm Pettersen
Mona Torp

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

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	123 972
Parkering	43 200
Forretningslokale	30 000
Bod	14 300
Leietillegg påbygg	6 888
Strøm elbil	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 806 124

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-123 972
Felleskostnader	-45 144
Forretningslokale	-12 000
Parkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 620 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

BOD	200
Bom	7 150
Diverse	14 950
FJERNK	500
ICE	54 000
Nettinnbetalinger	3 800
PAYPAL	23 876
SKADEO	3 290
TILSKU	90 783
UT.BOD	8 000
Utleie	95 000
VIPPS	2 914
SUM ANDRE INNTEKTER	304 464

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-480 910
Ordinær lønn, vikarer	-17 115
Overtid	-61 833
Påløpte feriepenge	-67 936
Arbeidsgiveravgift	-140 843
Pensjonskostnader innskudd	-14 732
AFP-pensjon	-11 790
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-791
Yrkesskadeforsikring	-6 522
Arbeidsklær	-13 699
SUM PERSONALKOSTNADER	-816 172

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-123 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-644
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 667
Andre konsulenthonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-151 061

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-701 071
Drift/vedlikehold VVS	-533 771
Drift/vedlikehold elektro	-113 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-840 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 319
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-260 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-399 190
Egenandel forsikring	-5 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 984 889

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 831 233
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-1 210 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 051 974

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-533 275
Strøm oljefyr el.bereder	-1 067 703
SUM ENERGI / FYRING	-1 600 978

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 922
Diverse leiekostnader/leasing	-19 446
Verktøy og redskaper	-6 375
Driftsmateriell	-67 348
Lyspærer og sikringer	-1 152
Vakthold	-45 050
Renhold ved firmaer	-285 771
Snørydding	-10 500
Andre fremmede tjenester	-2 752
Kontor- og datarekvisita	-5 150
Trykksaker	-13 688
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 705
Andre kontorkostnader	-75 693
Telefon, annet	-11 781
Porto	-4 159
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 707
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-67 587
Reisekostnader	-468
Kontingenter	-3 235
Gaver	-12 575
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-14 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-784 012

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 874
SUM FINANSINNTEKTER	11 874

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-668 210
SUM FINANSKOSTNADER	-668 210

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 1978	64 185 000
Tillegg 2010	2 298 331
Rehabilitering 2006	28 454 038
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	-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 tidligere	-9 078		
Avskrevet i år	-36 313		
			136 175
Bom			
Tilgang 2021	210 006		
Avskrevet i år	-5 250		
			204 756
Traktorgarasje			
Kostpris	511 674		
Avskrevet tidligere	-184 207		
Avskrevet i år	-10 234		
			317 233
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			658 176
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-51 797

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,74 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015 -52 244 576

Nedbetalt tidligere 8 092 603

Nedbetalt i år 1 840 406

-42 311 567

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-42 311 567****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -20 225 800

Opprinnelig i år -56 900

Tilført 2011 -97 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-20 380 300****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -29 367

Skyldig arbeidsgiveravgift -27 292

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-56 659**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 936
Påløpte kostnader	-303 973
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-371 909

NOTE: 20**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel	3 024 244
SUM ANNEN INNSKUTT EK	3 024 244

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 380 300
Pantelån	42 311 567
TOTALT	62 691 867

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «**Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling**»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

B) Vedtektsendring: Oppussing av kjøkken og bad gjøres søknadspliktig.

Bakgrunn: Oppussing av bad og kjøkken her i borettslaget har vist seg å kunne forårsake hull i avløpsrøret. Det er derfor viktig at beboere søker styret om tillatelse til oppussing av disse rommene, slik at styret kan informere og veilede. Hvis det i forbindelse med oppussing blir boret hull i avløpsrøret kan dette koste borettslaget flere hundretusen kroner i forbindelse med rørfornyning.

Forslag til vedtak:

Oppussing av kjøkken og bad er søknadspliktig hos styret, slik at styret kan informere og veilede mtp. avløpsrør i vegg. Hvis beboer pusser opp uten søknad og klarer å bore hull i avløpsrøret skal rørfornyning dekkes av beboer.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

C) Vedtektsendring - Totalrenovering av bad – borettslagets dekning av kostnader til sluk og styrets retningslinjer for sluk.

Bakgrunn: Det er viktig at sluk byttes ut ved totalrenovering av bad. Styret mener at alle som totalrenoverer bad bør bytte sluk. For å sikre at dette blir gjort vil borettslaget dekke kostnadene til bytte av sluket. Dette vil gi færre vannlekkasjer på sikt. Oppussing av bad må være godkjent på forhånd (se forslag B), og det er styret som skal avgjøre hvem som skal bytte sluk.

Forslag til vedtak: Borettslaget dekker kun kostnader relatert til bytting av selve sluket ved totalrenovering av bad. Det dekkes ikke noe annet arbeid i den sammenheng. Eventuell flytting av sluk må dekkes av beboer selv. Beboere må søke på forhånd for å få dekket kostnadene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

D) Vedtektsendring - Kabelkanaler i fellesoppganger er ikke tillat.

Bakgrunn: Det ser ikke pent ut om alle beboere begynner å trekke kabelkanaler i fellesoppgangene.

Forslag til vedtak: Det er forbudt å legge kabelkanaler i fellesoppgangene. Nye kabler må trekkes gjennom eksisterende rør i veggen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

E) Omgjøring av boder (eid av borettslaget) til garasje plasser

Bakgrunn: Borettslaget har flere boder som er leid ut eller blir brukt av vaktmester. Styret foreslår at disse bodene omgjøres til garasje plasser. Det er behov for flere parkeringsplasser i borettslaget, og styret opplever at gjesteparkeringen ofte er full. Dette skaper problemer for de som ikke har garasje plass. Styret skal fortsatt eie disse plassene, men vil leie ut til beboere som ikke har garasje plass, slik at de kan parkere bilen sin inne og frigjøre plass på gjesteparkeringen og samtidig være en inntektskilde for borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta en gjennomgang og sette i gang arbeid for å omgjøre boder til garasje plasser. Styret utlyser garasje plassene for utleie. Beboere som ikke har garasje plass får førsterett til å leie disse. Hvis det er flere som ønsker å leie enn det er plasser til, vil styret fordele plassene etter ansiennitet. Leietaker betaler leie sammen med felleskostnadene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

F) Forslag fra Roberto Calma i KS20 om bytte av dører

From: Roberto Calma

To: <styret@kurlandborettslag.no>

Sent: Sun, 20 Mar 2022 09:11:08 +0100

Subject: Forslag

Jeg har forslag at dørene på leiligheten trengs å ble byttes

Rowena

Kurlandstien 20.

Svarbegrunnelse fra styret: En dør koster ca 25000 kr. Det er en langsiktig plan å bytte alle dørene. De skiftes pr i dag ved behov.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om å bytte dørene til leilighetene.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Muhammad Qasim
 Navn: Awan Adresse: Kurlandstien 26 H

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ole Trygve Rolfsjord Adresse: Kurlandstien 38
 Navn: Filip Hansen Adresse: Kurlandstien 18 G

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44
2. Navn: Gunnar Hannestad Adresse: Kurlandstien 32 C
3. Navn: Razegheh Alavi Adresse: Kurlandstien 58
4. Navn: Dagfinn Vålandsmyr Adresse: Kurlandstien 32 H

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Muhammad Qasim
 Navn: Awan Adresse: Kurlandstien 26 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mona Torp Adresse: Kurlandstien 8 B

E Som valgkomite foreslås:

Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F
 Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44
 Navn: Veronica Engblom Adresse: Kurlandstien 6
 Navn: Atle Rønning Adresse: Kurlandstien 18 C

F Miljøutvalg/Trafikkutvalg:

Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44
 Mohammed El
 Navn: Messaouri Adresse: Kurlandstien 46
 Navn: Tonje Belibi Adresse: Kurlandstien 54
 Navn: Saima Mushtaq Adresse: Kurlandstien 54
 Navn: Khansa Ali Adresse: Kurlandstien 26 H
 Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F

For valgkomiteen Kurland borettslag

Dato: 17.02.2022

Veronica Engblom/sign. Laila El Idrissi/sign. Ivar Eriksen/sign.

Imran Dar/sign. Atle Rønning/sign.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90942905 (ikke sms) eller styret@kurlandborettslag.no (leses ikke hver dag) eller melding via Vibbo. Styret avholder møte ca. en gang pr. mnd og innmeldte saker behandles på førstkommende møte.

Vibbo

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

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 forsikringselskapet.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 27 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
2 stk	1-roms	kr. 2 400 000
11 stk	2-roms	kr. 3 253 636
1 stk	3-roms	Kr. 3 190 000
13 stk	4-roms	Kr. 4 449 231



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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