

# Til andelseierne i Nylænde Borettslag

## Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Nylænde 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 Nylænde Borettslag  
avholdes tirsdag 8. mai 2018 kl. 18.00 i Vaskeribakken 8.

**Innregistrering fra kl. 17.30. Møtet starter kl. 18.00**

---

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Elisabeth Sollesnes og Anders Mjaaseth, om ladestasjoner.
- B) Forslag fra Roger Kanten, om endring av husordensreglenes pkt 8.2
- C) Forslag fra Erle Stavsetra om mulighet for sammenslåing av leiligheter.  
Forslaget krever 2/3 flertall

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 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.03.2018  
Styret i Nylænde Borettslag

Mimmi Irene Båtnes /s/ Are Stavsetra /s/ Anne Sparre /s/  
Jannicke Wiborg Thom /s/ Harriette Anna Utheim /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mimmi Irene Båtnes	Nylænde 17
Nestleder	Are Stavsetra	Nylænde 10
Styremedlem	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Jannicke Wiborg Thom	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Claes Ericsson	Nylænde 7
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs vei 8
Varamedlem	Aki Johannes Viitala	Nylænde 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mimmi Irene Båtnes Nylænde 17

Varadelegert

Are Stavsetra Nylænde 10

### Valgkomitéen

Gustav Foseid	Gina Krogs vei 20
Grethe Høvik	Østerlisvingen 5
Erik A Telnes	Gina Krogs vei 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.

Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gina Krogs vei 2-8 12-20  
Lambertsetervn 48-52  
Nylænde 6-10 7-23  
Østerlisvingen 1-9 2-8

Gårds- og bruksnummer :  
159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1986 er på 43 352 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nylænde Borettslag har 2 ansatte.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2017.

### **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.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 15 441 569.

Dette er kr 53 431 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak regulering av kapitalkostnader.

Andre inntekter består av viderefakturering til Krystallen Brl for bistand av vaktmester, vaskeriinntekter, samt fakturert for strøm til el-bil lading.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 14 960 516.

Dette er kr 1 175 484 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak progresjon i arbeidet med utskifting av låskasser og porttelefoner.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 728 284 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 2 583 828 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 350 000 til vedlikehold som omfatter porttelefonanlegg, etablering av avfallsbrønner, vedlikehold av elektriske installasjoner i fellesareal, utbedring av badegulv og generelt vedlikehold i borettslaget.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 antas å øke med kr 26 893. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.

### **Lån**

Nylænde Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS og OBOS Boligkreditt AS. To lån til en flytende rentesats på 2,1%.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Fra 01.01.2018 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 299 001 ink.mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### **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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2018, som følge av den generelle prisutviklingen.

Til Generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nylænde Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 728 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisor kontroll 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, 9. mars 2018

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 176 NYLÆNDE 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-555 116</b>	<b>172 694</b>	<b>-555 116</b>	<b>2 583 828</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-728 284	-1 388 150	-1 890 000	1 609 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	134 057	65 078	159 000	135 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-820 928	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	6 002 124	28 497 876	6 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 268 953	-27 081 686	-2 251 418	-2 788 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 138 945</b>	<b>-727 810</b>	<b>2 017 582</b>	<b>-1 044 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 583 828</b>	<b>-555 116</b>	<b>1 462 466</b>	<b>1 539 828</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 063 709	571 676		
Kortsiktig gjeld		-1 479 880	-1 126 793		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 583 828</b>	<b>-555 116</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 151 859	2 159 148	2 196 695	2 151 864
Innkrevde felleskostnader	2	13 236 590	12 413 586	13 236 305	13 849 136
Andre inntekter	3	53 120	125 315	62 000	63 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 441 569</b>	<b>14 698 049</b>	<b>15 495 000</b>	<b>16 064 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 664 948	-1 614 351	-1 583 000	-1 664 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-134 057	-65 078	-159 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-14 425	-11 500	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-291 710	-284 595	-292 000	-299 000
Konsulenthonorar	7	-52 485	-236 823	-260 000	-60 000
Kontingenter		-80 318	-80 318	-81 000	-81 000
Drift og vedlikehold	8	-6 216 246	-6 500 666	-7 536 000	-4 350 000
Forsikringer		-516 107	-496 400	-508 000	-543 000
Kommunale avgifter	9	-2 077 709	-2 074 395	-2 075 000	-2 225 000
Energi/fyring		-1 349 393	-1 048 523	-1 000 000	-1 400 000
Kabel-/TV-anlegg		-937 826	-999 194	-1 030 000	-966 000
Andre driftskostnader	10	-1 257 291	-1 138 264	-1 231 000	-1 166 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 960 516</b>	<b>-14 918 106</b>	<b>-16 136 000</b>	<b>-13 272 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>481 053</b>	<b>-220 057</b>	<b>-641 000</b>	<b>2 792 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>481 053</b>	<b>-220 057</b>	<b>-641 000</b>	<b>2 792 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 793	7 181	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 225 130	-1 175 274	-1 259 000	-1 198 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 209 337</b>	<b>-1 168 093</b>	<b>-1 249 000</b>	<b>-1 183 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-728 284</b>	<b>-1 388 150</b>	<b>-1 890 000</b>	<b>1 609 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-728 284	-1 388 150		

	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	48 654 750	48 654 750
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 680 189	1 814 247
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 540 710</b>	<b>52 674 768</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	15	367 853	124 421
Driftskonto OBOS-banken		1 100 517	374 353
Driftskonto OBOS-banken II		6 360	10 005
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 702	56 210
Sparekonto OBOS-banken III		2 514 278	6 687
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 063 709</b>	<b>571 676</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 604 419</b>	<b>53 246 444</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen EK (Udekket tap+EK fra IN)	16,17	-5 289 897	-4 561 614
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 253 097</b>	<b>-4 524 814</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 172 496	54 439 325
Borettsinnskudd	19	2 205 140	2 205 140
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 377 636</b>	<b>56 644 465</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		843 069	865 301
Skyldig til offentlige myndigheter	20	136 252	112 469
Påløpte renter		105 287	3 270
Påløpte avdrag		230 491	0
Annen kortsiktig gjeld	21	164 781	145 751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 479 880</b>	<b>1 126 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 604 419</b>	<b>53 246 444</b>

Pantstillelse	22	75 706 180	75 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2018,

Styret i Nylænde Borettslag

Mimmi Irene Båtnes /s/ Anne Sparre /s/ Jannicke Wiborg Thom /s/

Harriette Anna Utheim /s/ Are Stavsetra /s/

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

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

**INNETEKTER**

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 verdi-forringelse. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	12 926 090
Parkeringsleie	129 600
Garasjeleie	183 000
Strøm el-bil	10 050
Ekstra bod	5 200
Reg.kapitalkostnader (IN)	-5
Kapitalkostnader (IN)	2 151 864
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 151 859
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 253 940</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-4 100
Garasjeleie (driftsgarasjen)	-13 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 236 590</b>

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

Vaskeriinntekter	50 620
Strøm el-bil	1 800
Viderefakturert Krystallen Borettslag bistand vaktmester	700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>53 120</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 083 663
Overtid	-49 502
Vikarer	-56 328
Påløpte feriepenger	-142 739
Fri bil, tlf etc.	-1 321
Naturalytelser speilkonto	1 321
Arbeidsgiveravgift	-249 809
Pensjonskostnader	-35 422
AFP-pensjon	-27 905
Yrkesskadeforsikring	-4 250
Kantinekostnader	-2 184
Personalopplæring, kurs	-1 000
Arbeidsklær	-10 456
Andre personalkostnader	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 664 948</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 397, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 425.

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

Juridisk bistand	-8 125
OBOS	-15 264
OBOS Prosjekt AS	-19 021
Møteledelse Adv. Dalan	-8 125
Andre konsulenthonorarer	-1 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 485</b>

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

Aqua Renhold AS, vask etter piperehabilitering	-72 037
Murmester Nils Berg AS, piperehabilitering	-1 967 313
Steinbakken Entreprenør AS, piperehabilitering	-120 444
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 159 794</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-977 160
Drift/vedlikehold VVS	-879 039
Drift/vedlikehold elektro	-402 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 503 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 147
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 244
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 670
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 168
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 704
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-18 043
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 216 246</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 087 893
Feieavgift	-63 945
Renovasjonsavgift	-925 872
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 077 709</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 094
Container	-86 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 005
Verktøy og redskaper	-32 567
Telefon-/kontormaskiner	-3 450
Lyspærer og sikringer	-56 544
Renhold ved firmaer	-708 972
HMS abonnement, hjemmeside mm	-128 653
Kontor- og datarekvisita	-33 163
Trykksaker	-10 250
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 549
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 397
Andre kontorkostnader	-1 069
Telefon/bredbånd	-19 135
Telefon, annet	-3 708
Porto	-15 101
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 958
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-86 833
Bilgodtgjørelse	-9 576
Reisekostnader	-1 840
Gaver	-463
Bank- og kortgebyr	-1 526
Velferdskostnader	-5 287
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 257 291</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 202
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 591
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 793</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Eika Boligkreditt AS	-529 217
Renter lån i OBOS-banken AS	-694 612
Gebyrer lån i Eika Boligkreditt AS	-550
Gebyrer lån i OBOS-banken AS	-550
Renter på leverandørgjeld	-201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 225 130</b>



**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokf.verdi 1954		16 199 200
Oppskrevet 1972		901 820
Tilgang 1989		18 060 154
Tilgang 1997		13 493 576
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>48 654 750</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Kostpris	223 750	
Avskrevet tidligere	-135 847	
Avskrevet i år	-31 964	
		55 939
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	34 472	
Avskrevet tidligere	-34 471	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	87 638	
Avskrevet tidligere	-75 118	
Avskrevet i år	-12 519	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-6 250	
Avskrevet i år	-6 250	
		18 750
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-13 071	
Avskrevet i år	-4 357	
		13 072

Traktor nr. 1		
Kostpris	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	1
Høytrykks vaskeaggregat		
Tilgang 2007	72 315	
Avskrevet tidligere	-72 314	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet tidligere	-9 988	
Avskrevet i år	-9 988	
		79 900
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet i år	-68 980	
		620 822
Garasje borettslaget		
Tilgang 2005	891 700	
		891 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 680 189</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-134 057</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	367 853
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>367 853</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-5 599 586
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2017	0
Reduksjon EK fra IN	-180 702
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-5 289 897</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-28 497 876	
Økning i år	-6 002 124	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	646 861	
		-33 853 140
Eika Boligkreditt AS Byggelån (EIKA2)		
Renter 31.12: 2,10%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 568 160	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 622 092	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-24 319 357
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-58 172 496</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 693 500
Korrigert innskudd	-11 640
Øket tidligere	-500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 205 140</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-74 702
Skyldig arbeidsgiveravgift	-61 550
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-136 252</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-142 739
Avregningskonto	-2 042
Avsatt egenandel (betalt 2018)	-20 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-164 781</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	58 172 496
Påløpte avdrag	230 491
Bregnede IN forpliktelser	309 689
<b>TOTALT</b>	<b>60 917 816</b>

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 654 750
Tomt	2 205 771
<b>TOTALT</b>	<b>50 860 521</b>

#### 4. Forslag til generalforsamlingen

##### A. Forslag fra Elisabeth Sollesnes og Anders Mjaaseth, Østerlisvingen 8 om ladestasjoner

Som helt nye elbileiere er vi skuffet over at noen har misbrukt en god ordning slik at abonnementet på 150 kr i måneden nå legges ned fra 01.03.18. Da vi opplever at 15 kr pr. 30 minutter lading på ladestasjonene er for dyrt i forhold til ladekapasiteten til borettslagets ladestasjoner (spesielt de som ligger i Nylænde), ønsker vi å sette elbil-lading på sakslisten for generalforsamlingen 8. mai.

Etter å ha forhørt oss rundt med beboere i andre borettslag har vi følgende forslag:

Fortsette med en månedlig abonnementsordning, men øke prisen.

Vi foreslår 300 kr i måneden. En høyere månedspris vil forhåpentligvis også kunne gi borettslaget mulighet til å investere i flere elbilladestasjoner. Nylænde borettslag er et stort borettslag, og med den utviklingen vi ser av elbiler i Oslo, er seks elbilladestasjoner for lite.

En tidsbegrensning på hvor lenge man får stå på en ladestasjon. Vi foreslår 10 timer.

Vi skjønner at man nok ikke kan gi bøter for elbileiere som ikke overholder tidsbegrensningen i punktet over. For at dette skal være et arbeid for elbileierne selv (vi forstår at styret har annet å drive med), foreslår vi at alle elbileiere i borettslaget som vil benytte seg av denne abonnementsordningen må registrere seg med fullt navn, adresse, telefonnummer og bilregistreringsnummer. Denne informasjonen deles med alle elbileierne via mail, en gruppe på Facebook eller andre steder, slik at alle har en oversikt over hvem som eier hvilken bil. Vi tror og håper at dette i utgangspunktet vil gjøre det vanskeligere for folk å utnytte systemet. Deretter må det være elbileiernes eget ansvar å følge med at alle følger reglene og evt. ta kontakt med elbileiere som overskrider tidsbegrensningen. Om det viser seg at det er enkeltpersoner som gjentatte ganger ikke ønsker å forholde seg til reglene, mener vi at det må kunne gå an å gi vedkommende en formell advarsel for deretter å kansellere abonnementet hvis det fortsetter.

##### Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget om å finne gode løsninger for bruk av ladestasjonene. Styret vurderer mulighetene for å utvide kapasiteten for lading, det undersøkes om det er kapasitet i nærliggende trafo, evt kostnader til utvidelse, oppgradering av infrastruktur, herunder omfordeling av plasser, etablering av ladepunkter, finansiering av tiltaket. Et grovt estimat viser at investeringen for 20 – 25 plasser kan bli på 1.8 millioner. Da kan det være aktuelt å tenke finansiering gjennom en kombinasjon av innskudd og månedsleie. Det foreslås at det inviteres til et møte for elbileiere i borettslaget for å drøfte ulike løsninger for bruk av ladestasjoner.

**B. Forslag fra Roger Kanten, Nylænde 9. om endring av husordensreglens pkt 8.2**

Dagens tekst i husordensreglene 8.2

Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

Forslag til ny tekst i punkt 8.2

Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl 20.00 og kl. 07.00.

På lørdager er vanlig snekkerarbeid, banking og boring i vegg ifbm oppheng av bilder, skap, montering av møbler o.l tillatt mellom kl 10:00-18:00. Bruk av maskiner utover dette, f.eks pigging av gulv, riving av vegger o.l må gjøres på hverdager.

**Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

**C. Forslag fra Erle Stavsetra, Nylænde 10 om mulighet for sammenslåing av leiligheter.**

Det er i enkelte andre borettslag gitt tillatelse til lignende tiltak. Grov utkast:

«Det foreslås at borettslaget foretar en vedtektsendring, slik at det kan være mulig å slå sammen leiligheter. Det forutsetter at alle bygge- og branntekniske krav er fulgt. Dersom et slikt forslag blir vedtatt vil det gi beboere mulighet til fortsatt å bo i borettslaget om man trenger mer plass. Pr i dag er leiligheter i størrelse 36m<sup>2</sup> og 74m<sup>2</sup>. Borettslagets leieinntekter vil bli det samme som i dag»

Forslag til vedtak:

Borettslagslovens §3-2 åpner for at borettslag gis tillatelse til å slå sammen leiligheter, forutsatt av det foreligger dokumentasjon fra byggeteknisk og brannteknisk rådgiver, som dokumenterer at tiltaket ikke medfører noen form for forringelse av byggets bygg- og branntekniske standard. Tillatelse fra Plan- og bygningsetaten må foreligge før tiltaket igangsettes. Det forutsettes at alle kostnader påhviler andelseier. Felleskostnadene følger den opprinnelige husleiebrøken.

**Styrets innstilling**

Det følger av borettslagslovens § 3-2(4) at styret kan godkjenne sammenslåing av andeler i forbindelse med sammenslåing av boliger. Dersom sammenslåingen innebærer inngrep i fellesareal og/eller bygningsmessige tiltak (f.eks. at brannceller brytes) må saken som hovedregel forelegges generalforsamlingen for godkjenning i tillegg til styrets behandling. Adgangen til å slå sammen leiligheter er således allerede regulert i loven, og det er ikke behov for særskilt vedtektsregulering av dette.

Behandling av søknad om sammenslåing må bero på en konkret vurdering av den enkelte søknad. Styret vil som utgangspunkt stille seg positivt til søknad om sammenslåing såfremt følgende vilkår er oppfylt:

- Sammenslåingen må ikke innebære vesentlige ulemper for naboer.
- Alle bygningsmessige tiltak utføres i samsvar byggetekniske forskrifter og god byggeskikk.

- Planer og tekniske beskrivelser skal fremlegges med søknaden. Andelseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige godkjenninger av tiltaket.
- Andelseier bærer selv alle kostnader i forbindelse med sammenslåingen. Dette omfatter også bl.a. kostnader til forretningsfører for endring av antall andeler.
  - Den sammenslåtte boligen skal brukes til beboelse for andelseier og hans husstand. Sammenslåingen kan ikke gjennomføres for å etablere en egen utleieenhet.
  - Styret kan knytte andre saklige vilkår til en sammenslåing i forbindelse med evt. godkjenning
  - Basert på innholdet i søknaden vurderer styret om søknaden må forelegges generalforsamlingen for godkjenning.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets innstilling med vilkår for å godkjenne søknad om sammenslåing vedtas.

Forslaget krever 2/3 flertall

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

\_\_\_\_\_

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Harriette Anna Utheim      Østerlisvingen 3

Jannicke Wiborg Thom      Nylænde 7

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

\_\_\_\_\_

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

\_\_\_\_\_

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Valgkomitéen i Nylænde Brl har ikke kommet med sin innstilling innen fristen for trykking.



## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Styret har hatt løpende kontakt gjennom året, det er avholdt styremøter etter behov.. Det er avholdt kontraktsmøter, avklaringsmøter med leverandører og ukentlig og god kontakt med driftstjenesten. Prioriterte større oppgaver i denne styreperioden har vært utbedring av defekte varmekabler, oppgradering av inngangspartier, utbedring av utvendig avløpsledninger og ferdigstillelse av pipeprosjektet. Arbeidet med å systematisere planlagte vedlikeholdsoppgaver har vært prioritert også i denne styreperioden. Borettslaget har hatt fin og god kontakt med vår forvaltningskonsulent, Heidi Svendsen.

### Styret har fått gjennomført:

- Regelmessig ettersyn, justering og kontroll av felles tekniske anlegg, strøm/vann.
- Termografering og dokumentasjon av og hovedtavler/EL og felles berederrom.
- Brannforebyggende tiltak, regelmessige runder og tømming av fellesareal.
- Systematisk vedlikehold av borettslagets maskinelle utstyr.
- Kontroll av defekte varmekabler og utbedring av disse.
- Behandlet innkommende saker fra andelseiere.

**Styret vil i 2018** fortsette det planlagte, systematiske vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, samt ha vedlikeholdsplanen som gjeldende styringsdokument i perioden. Det vil i inneværende år i tillegg til ordinære driftsoppgaver, med fokus på løpende og god kontakt med driftstjenesten- innebære fortsatt utskifting av defekte varmekabler, oppstart utskifting av callinganlegget, arbeid for å finne nye rasjonelle løsninger for restavfall og papir, med særlig vekt på de stedene som har gamle og lite funksjonelle betongskap, regelmessig kontroll av el-anlegg, forprosjekt for utskifting av garasjer, vurdering av mulige tiltak for å oppgradere infrastrukturen for å kunne tilrettelegge for bedre kapasitet for ladbare kjøretøy, samt å fortsette arbeidet med oppgradering av inngangspartier.

### Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerommet har telefon 90 19 64 58, og e-post [post@nylaende.no](mailto:post@nylaende.no). Se Nylænde Borettslags hjemmeside på [nylaende.herborvi.no](http://nylaende.herborvi.no) for ytterligere informasjon.

### 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

Borettslaget har to ansatte til å ivareta den daglige driften og vanlig vedlikehold i borettslaget. Driftskontoret holder til i Nylænde 7 og kan treffes på mobil 90 19 64 58, eller e-post: se [www.nylaende.no](http://www.nylaende.no)

### Renhold

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

**Nøkler/skilt**

Systemnøkler til låser i fellesdører kan fås ved henvendelse til driftskontoret. Skilt til ringeklokke og postkasse må beboer bestille selv, og kan bestilles hos Lambertseter lås og nøkkelservice tlf. 22 29 28 30, for beboers regning.

*Styret ber beboere unngå å kopiere opp nøkler som ikke er systemgodkjente.*

Grunnen til dette er større brekkasje på disse nøklene. Noe som fører til ulemper for andre andelseiere og merkostnader for borettslaget.

**Vaskeri**

Fellesvaskeriene er i Lambertseterveien 52, Nylænde 13 og 17, Gina Krogs vei 2 og Østerlisvingen 9. Betalingskort fylles opp i egen automat hos Bunnpris i Nylænde 5.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10133. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 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 og å 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned

før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **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 godkjenning av leietaker. 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nylænde Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
- 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
- 2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier
- 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.
- 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
- 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
- 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappopp ganger, og oppgradert utearealer.
- 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.
- 2009 Oppgradering av lekeplasser.
- 2009 Måkepigge på takene.
- 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
- 2007 Nye postkasser.
- 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
- 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
- 2002 Oppgradering av TV-anlegget.
- 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser
- 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
- 1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
- 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
- 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
- 1995 Utskifting av alle balkonger.
- 1992 Etablert 2 nye vaskerier.
- 1991 Utskifting av flere hovedkloakkrør.
- 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
- 1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
- 1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
- 1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.