

## **Til andelseierne i Nylænde Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 onsdag 3. mai 2017 kl. 18.00 i Vaskeribakken 8.**

---

**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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016**

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

## **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra styret om å etablere nedgravde avfallsanlegg.
- B) Forslag fra Geir Olsen om endring i Husordensreglenes punkt 7.2.
- C) Forslag fra Tom Ove Maritvold om endring i Husordensreglenes punkt 7.2

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 06.03.2017  
Styret i Nylænde Borettslag

Mimmi Irene Båtnes /s/ Are Stavsetra /s/ Anne Sparre /s/

Jannicke Wiborg Thom /s/ Hiarlette Anna Utheim /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### 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	Hariette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Claes Ericsson	Nylænde 7
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mimmi Irene Båtnes		Nylænde 17
Varadelegert		
Are Stavsetra		Nylænde 10

### Valgkomiteen

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 ansettelser.

### 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 14 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 registret skader eller ulykker i borettslaget i 2016.

### **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 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 14 698 049. Dette er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune for ladestasjoner, og salg av vaskerikort (se note 3).

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 14 918 106. Dette er kr 3 092 894 lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak ikke igangsatte arbeider med utskifting av nytt låssystem/porttelefonlegg, samt avslutning av piperehabilitering.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 388 150 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

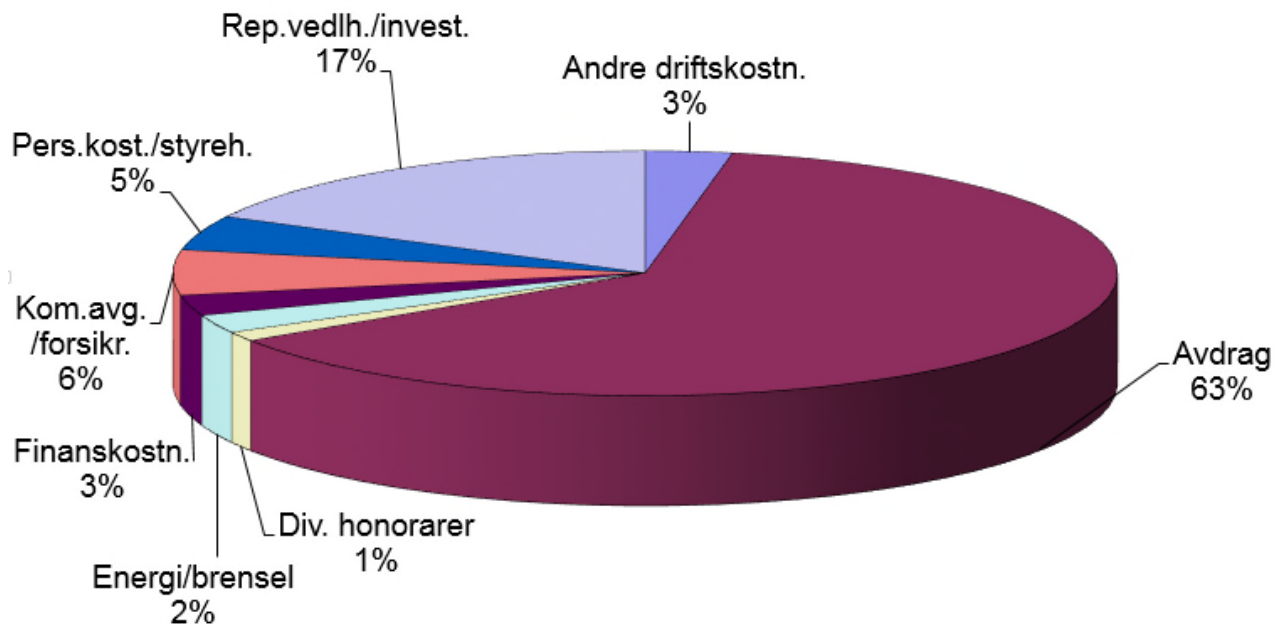
I løpet av 2016 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var negative pr. 31.12.2016 med kr 555 116 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2017. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 6 000 000 og en økning av felleskostnader på 4 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 536 00 til større vedlikehold som omfatter fortsatt arbeid med piperehabilitering og badegulv. I tillegg er det avsatt midler til videre oppgradering av lekeplass og utskifting av låssystem/porttelefoner.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for bygningsmassen i 2017 har økt med kr 3 600. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.

### Lån

Nylænde Borettslag har to lån.

Ett lån i OBOS-banken med en løpende rentesats på 2,1%.

Ett lån i Eika Boligkreditt AS med en løpende rentesats på 2,1%.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Fra 01.01.2017 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 291 709 ink mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

**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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2017. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.03.2017  
Styret i Nylænde Borettslag

Mimmi Irene Båtnes /s/ Are Stavsetra /s/ Anne Sparre /s/

Jannicke Wiborg Thom /s/ Hæriette Anna Utheim /s/

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 1 388 150. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 regnskapsestimaterne 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 og årsberetningen. 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 årsberetningen*

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

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 10. mars 2017

**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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>172 694</b>	<b>1 480 170</b>	<b>172 694</b>	<b>-555 116</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 388 150	371 853	-4 856 000	-1 890 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	65 078	100 427	100 000	159 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	-1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-820 928	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	28 497 876	0	0	6 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-27 081 686	-1 975 444	-2 177 185	-2 251 418
Innsk. øremerk. bankkto		0	-1 430	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	197 118	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-727 810</b>	<b>-1 307 475</b>	<b>-6 933 185</b>	<b>2 017 582</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-555 116</b>	<b>172 695</b>	<b>-6 760 491</b>	<b>1 462 466</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		571 676	652 964		
Kortsiktig gjeld		-1 126 793	-480 270		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-555 116</b>	<b>172 694</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 159 148	2 246 853	2 174 532	2 196 695
Innkrevde felleskostnader	2	12 413 586	11 791 032	12 427 468	13 236 305
Andre inntekter	3	125 315	64 445	75 000	62 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 698 049</b>	<b>14 102 330</b>	<b>14 677 000</b>	<b>15 495 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 614 351	-1 044 096	-1 547 000	-1 583 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-65 078	-100 427	-100 000	-159 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 125	-13 000	-13 000
Andre honorarer		0	-37 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-284 595	-279 015	-285 000	-292 000
Konsulenthonorar	7	-236 823	-42 983	-50 000	-260 000
Kontingenter		-80 318	-73 600	-74 000	-81 000
Drift og vedlikehold	8	-6 500 666	-3 931 180	-9 776 000	-7 536 000
Forsikringer		-496 400	-487 069	-516 000	-508 000
Kommunale avgifter	9	-2 074 395	-2 023 955	-2 062 000	-2 075 000
Energi/fyring		-1 048 523	-933 479	-1 000 000	-1 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-999 194	-1 081 081	-1 113 000	-1 030 000
Andre driftskostnader	10	-1 138 264	-1 869 708	-1 107 000	-1 231 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 918 106</b>	<b>-12 283 466</b>	<b>-18 011 000</b>	<b>-16 136 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-220 057</b>	<b>1 818 864</b>	<b>-3 334 000</b>	<b>-641 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-220 057</b>	<b>1 818 864</b>	<b>-3 334 000</b>	<b>-641 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 181	8 834	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 175 274	-1 455 845	-1 532 000	-1 259 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 168 093</b>	<b>-1 447 011</b>	<b>-1 522 000</b>	<b>-1 249 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 388 150</b>	<b>371 853</b>	<b>-4 856 000</b>	<b>-1 890 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-1 388 150	371 853		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2016	2015
<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	1 814 247	1 058 397
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 674 768</b>	<b>51 918 918</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	15	124 421	199 758
Driftskonto OBOS-banken		374 353	397 962
Driftskonto OBOS-banken II		10 005	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		56 210	45 535
Sparekonto OBOS-banken III		6 687	9 709
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>571 676</b>	<b>652 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 246 444</b>	<b>52 571 882</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	-4 561 614	-3 173 463
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 524 814</b>	<b>-3 136 663</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	54 439 325	53 023 135
Borettsinnskudd	19	2 205 140	2 205 140
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 644 465</b>	<b>55 228 275</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		865 301	294 797
Kassekreditt (avsluttet i år)		0	0
Skyldig til offentlige myndigheter	20	112 469	85 802
Påløpte renter		3 270	0
Annen kortsiktig gjeld	21	145 751	99 672
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 126 793</b>	<b>480 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 246 444</b>	<b>52 571 882</b>
Pantstillelse	22	75 706 180	71 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2017,  
 Styret i Nylænde Borettslag  
 Mimmi Irene Båtnes /s/ Anne Sparre /s/ Jannicke Wiborg Thom /s/  
 Hæriette 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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**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	12 110 786
Parkeringsleie	129 600
Garasjeleie	183 000
Strøm el-bil	2 700
Ekstra bod	3 900
Reg.kapitalkostnader (IN)	-3 606
Kapitalkostnader (IN)	2 162 754
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 159 148
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 429 986</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-2 900
Garasjeleie	-13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 413 586</b>

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

Automatpenger	62 755
Fakturert kopiering av rundskriv	260
Fakturert for strøm el-bil	1 800
Salg av nøkler	500
Tilskudd fra Oslo Kommune for ladestasjoner	60 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>125 315</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 089 772
Overtid	-78 664
Annen lønn	-29 185
Påløpte feriepenger	-143 715
Fri bil, tlf etc.	-547
Naturalytelser speilkonto	547
Arbeidsgiveravgift	-248 665
Pensjonskostnader	-22 244
AFP-pensjon	-20 753
Yrkesskadeforsikring	-4 254
Refusjon/Lønnstilskudd fra NAV	48 977
Gaver til ansatte	-1 782
Kantinekostnader	-2 501
Arbeidsklær	-21 493
Andre personalkostnader	-300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 614 351</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 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 2015/2016, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 815, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

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

OBOS	-26 273
OBOS Prosjekt AS	-185 000
Møteledelse Adv. Dalan	-8 750
Andre konsulenthonorarer	-16 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-236 823</b>

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

Utbedring etter varmekabelbrudd i bad. Nytt gulv med nye varmekabler.	-1 129 493
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 129 493</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 787 383
Drift/vedlikehold VVS	-408 849
Drift/vedlikehold elektro	-346 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-770 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-183 709
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-302 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-227 700
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 093
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 336
Kostnader leiligheter, lokaler	-164 395
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 151
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 500 666</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	-922 557
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 074 395</b>

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

Lokalleie	-2 188
Container	-80 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 500
Diverse leiekostnader/leasing	-1 173
Verktøy og redskaper	-41 593
Telefon-/kontormaskiner	-7 300
Driftsmateriell	-3 751
Lyspærer og sikringer	-47 080
Renhold ved firmaer	-720 528
HMS ab, Alarmutrykning, OTP	-25 685
Kontor- og datarekvisita	-47 649
Trykksaker	-21 313
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 346
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 276
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 815
Andre kontorkostnader	-525
Telefon/bredbånd	-15 156
Telefon, annet	-3 521
Porto	-21 768
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 313
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 509
Bilgodtgjørelse	-8 207
Reisekostnader	-3 522
Bank- og kortgebyr	-1 593
Velferdskostnader	-12 227
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 138 264</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 978
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>7 181</b>



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

Eika Boligkreditt AS	-213 756
Eika Boligkreditt AS lån 2	-574 737
Eika Boligkreditt AS lån 3	-4 110
Renter Eika Boligkreditt AS lån 4	-37 113
Renter OBOS-banken	-328 659
Eika Boligkreditt AS	-250
Eika Boligkreditt AS lån 2	-600
Eika Boligkreditt AS lån 3	-250
Eika Boligkreditt AS lån 4	-250
OBOS-banken	-5 350
Administrasjonsgebyr kassekreditt	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt (avsluttet i år)	-8 913
Andre rentekostnader	-286
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 175 274</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	-103 883	
Avskrevet i år	-31 964	
		87 903
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	-62 599	
Avskrevet i år	-12 520	12 520
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-8 714	
Avskrevet i år	-4 357	17 429
Traktor nr. 1		
Kostpris	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	1
Høytrykks vaskeagregat		
Tilgang 2007	72 315	
Avskrevet tidligere	-72 314	1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet i år	-6 250	25 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet i år	-9 988	89 888
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	689 803
Garasje borettslaget		
Tilgang 2005	891 700	891 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 814 247</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-65 078</b>

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

Avsatt fordring for ubetalte andeler skifte av dører	1 142
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	123 279
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>124 421</b>

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

Udekket tap	-4 891 959
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2016	0
Reduksjon EK fra IN	-160 046
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 561 614</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 GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 624 396	
Nedbetalt i år	21 375 605	0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-497 441	
Nedbetalt tidligere	86 423	
Nedbetalt i år	411 018	0

## Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-2 005 060
Nedbetalt tidligere	-1 706 192
Nedbetalt i år	3 711 252

0

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-34 500 000
Nedbetalt tidligere	6 002 124
Nedbetalt i år	0

-28 497 876

## Eika Boligkreditt AS lån 2 Byggelån (EIKA2)

Renter 31.12: 2,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013	-39 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 984 349
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 583 811
Nedbetalt tidligere, IN	490 391
Nedbetalt i år, IN	0

-25 941 449

Lånet er et annuitetslån.

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

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-54 439 324**

---

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

### OBOS-banken AS

**Første avdrag er 30/06-2017**

**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2017**

#### Leilighetsnr

1072, 1075, 1078, 2072, 2075, 2078	150
3072, 3075, 3078, 4072, 4075, 4078	150
22, 23, 25, 26, 1001, 1002	200
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008	200
1009, 1010, 1017, 1018, 1019, 1020	200
1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026	200
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032	200
1071, 1073, 1074, 1076, 1077, 1079	200
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	200
2007, 2008, 2009, 2010, 2017, 2018	200
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	200
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	200
2031, 2032, 2071, 2073, 2074, 2076	200
2077, 2079, 3001, 3002, 3003, 3004	200
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	200
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	200
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	200
3029, 3030, 3031, 3032, 3071, 3073	200
3074, 3076, 3077, 3079, 4001, 4002	200
4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008	200
4009, 4010, 4017, 4018, 4019, 4020	200
4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026	200
4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032	200
4071, 4073, 4074, 4076, 4077, 4079	200
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	250
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038	250
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044	250
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050	250
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056	250

1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062	250
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068	250
1069, 1070, 1080, 1081, 1082, 1083	250
1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089	250
1090, 1091, 2012, 2013, 2014, 2015	250
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	250
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	250
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	250
2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056	250
2057, 2058, 2059, 2060, 2062, 2063	250
2064, 2065, 2068, 2069, 2081, 2082	250
2083, 2084, 2085, 2086, 2088, 2089	250
2090, 2091, 3012, 3013, 3014, 3015	250
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	250
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	250
3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050	250
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	250
3057, 3058, 3059, 3060, 3062, 3063	250
3064, 3065, 3068, 3069, 3081, 3082	250
3083, 3084, 3085, 3086, 3088, 3089	250
3090, 3091, 4012, 4013, 4014, 4015	250
4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038	250
4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044	250
4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050	250
4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056	250
4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4063	250
4064, 4065, 4068, 4069, 4081, 4082	250
4083, 4084, 4085, 4086, 4088, 4089	250
4090, 4091	250
2011, 2016, 2061, 2066, 2067, 2070	300
2080, 2087, 3011, 3016, 3061, 3066	300
3067, 3070, 3080, 3087, 4011, 4016	300
4061, 4066, 4067, 4070, 4080, 4087	300

**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	-56 210
Skyldig arbeidsgiveravgift	-56 259
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-112 469</b>

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

Feriepenger	-143 714
Avregningskonto	-2 037
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-145 751</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	54 439 325
Bregnede IN forpliktelser	330 345
<b>TOTALT</b>	<b>56 974 810</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

## A. Forslag fra styret om å etablere nedgravde avfallsanlegg

Styret foreslår for generalforsamlingen at det etableres nedgravde avfallsanlegg i borettslaget. Prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets ordinære budsjett.

### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere en løsning med nedgravd avfallsanlegg.

## B. Forslag fra Geir Olsen om endring i Husordensreglenes punkt 7.2.

### Dagens tekst

7.2 Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

Til Styret i Nylænde Borettslag

Følgende forslag ønskes behandlet i Generalforsamling 3. mai 2017

### Forslag til endring av hundevedtektene i borettslaget:

Vedtektene som godtar inntil 2 hunder foreslås endret til 3 hvis andelseier bruker hunden sin i jobbsammenheng eller har et formål med å bruke den som redningshund, ettersøkshund, jakthund eller terapihund.

Ellers gjelder alle borettslaget gjeldene regler for hundehold.

Mvh

Geir Olsen

Nylænde 7

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

## C. Forslag fra Tom Ove Maritvold om endring i Husordensreglenes punkt 7.2

### Dato:27/02/17.: VEDTA: STOPP I HUNDEHOLD I BORETTSLAGET på GF

- Jeg er sterkt imot utviklingen med hunder i borettslaget pga vedvarende bjeffing tidlig og sent hele dagen dag ut og dag inn. Det er meget stressende når man f.eks.når man skal lese en bok eller bare trenger ro. Jeg ønsker derfor at GF skal gjøre vedtak om stopp i tillatelser om flere hunder i borettslaget og vedta nødvendig tiltak mot utagerende hunder.
- Det er slik at hunder kommuniserer med hverandre og det er hunder med løpetid, og dette i seg selv forårsaker mer utagerende adferd og bjeffing. Det er også slik at når hundens eier forlater hunden alene i leiligheten, så er det ikke uvanlig at oppstår klage-bjeffing eller sutring fra hunden.
- Det er heller ikke greit å våkne til bjeffing fra naboens hund klokken 06.30 om morgenen gjentagende ganger slik jeg har erfart.
- En annen negativ konsekvens av et borettslag med hundehold, ved siden av forringet bokvalitet, er at leilighetene blir mindre attraktive å selge. Følgelig vil da beboerne få lavere pris for leiligheten, fordi de fleste ønsker ikke å bosette seg i et borettslag der man risikerer å bli plaget med hunder som bjeffer dag ut og dag inn. Det er det ikke sikkert alle er klar over.



Uryddig prosess da forbudet om hundehold i borettslaget vedtekter ble opphevet:

- Jeg mener også at det har vært en uryddig og udemokratisk prosess i forkant av Styrets vedtak (el.GF-vedtak) om å oppheve borettslagets mangeårige vedtekt om forbud mot hundehold. Det er klanderverdig at det store flertallet av beboerne er blitt holdt utenfor denne prosessen, ubevisst eller bevisst. Det kom iallefall som en stor overraskelse for undertegnede da jeg kunne lese om tillatelsen til å ha hund på borettslagets hjemmeside. Det burde ha vært en bred og god informasjonsflyt fra Styret, når man ønsket å gjøre en slik vedtaksendring som har så stor konsekvens for så mange av beboerne i borettslaget. Så burde beboerne eksplisitt ha blitt invitert til å stemme over forslaget. Slik opplever jeg at det ikke har vært. For meg virker det som om det har vært viktig å holde flest mulig utenfor denne prosessen, vel vitende om at det har vært et elendig oppmøte på GF de siste årene.
- Gjøre vedtak på GF om stopp i tillatelsen til hundehold:
- Jeg mener at Styret i forkant av GF skal informere beboerne om både negative og positive sider ved å ha hund i borettslaget og det skal skje til beboers postkasse og ved oppslag på infotavlene ved postkassene. Dernest skal beboerne inviteres til å stemme for eller imot hundehold i borettslaget.
- Dersom det blir flertall mot hundehold i borettslaget, så skal GF vedta forbud mot flere hunder i borettslaget og undersøke tiltak mot utagerende hunder som evt.sterilisering.
- Vi er ved en kritisk grense og bør sette et stopp for ytterligere hunder i borettslaget, før vi ender opp som en hundegård.

Mvh,  
Tom Ove Maritvold,  
beboer i Østerlisvingen 1 og  
tidligere hundefører i Forsvaret.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder er ikke på valg

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

Jannicke Wiborg Thom	Nylænde 7
Hariette Anna Utheim	Østerlisvingen 3

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Are Stavsetra	Nylænde 10
Anne Sparre	Nylænde 11

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

1. Claes Ericsson Nylænde 7
2. Harald Platou Gina Krogs vei 8

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

Mimmi Irene Båtnes	Nylænde 17
--------------------	------------

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

Are Stavsetra	Nylænde 10
---------------	------------

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

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

I valgkomiteen for Nylænde Borettslag

03.03.2017

Gustav Foseid

Grethe Høvik

Erik A Telnes

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlig kontakt gjennom året, det er avholdt styremøter etter behov. Det er gjennomført beboermøte og ekstraordinær generalforsamling, kontraktsmøter, avklaringsmøter med leverandører og jevnlig og god kontakt med driftstjenesten. Prioriterte større oppgaver i denne styreperioden har vært utbedring av defekte varmekabler, utbedring av lekeplasser og gjennomføring av pipeprosjektet. Styret har fått, med bistand fra OBOS prosjekt, utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2016 – 2021. Arbeidet med å systematisere planlagte vedlikeholdsoppgaver har vært prioritert også i denne styreperioden.

Styret har gjennomført:

- Fokus på brannforebyggende tiltak, regelmessige runder og tømning av fellesareal.
- Kontroll av defekte varmekabler og utbedring av disse. Totalt 29 gulv er utbedret.
- Regelmessig ettersyn, justering og kontroll av felles tekniske anlegg, strøm/vann.
- Påbegynt prosjekt med rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget.
- Systematisk vedlikehold av borettslagets maskinelle utstyr.
- Gjennomført rensing av ventilasjonsanlegg i leilighetene.
- Behandlet innkommende saker, herunder naboklager.
- Oppgradert toalettrom tilknyttet fellesvaskeriene.
- Oppgradert kjøkken og møterom i Nylænde 7.

Styret vil i 2017 fortsette det planlagte, systematiske vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, samt implementere vedlikeholdsplanen, som gjeldende styringsdokument i perioden 2016 – 2021. Det vil i inneværende år i tillegg til ordinære driftsoppgaver bli slutføring av pipeprosjektet, fortsatt utskifting av defekte varmekabler, etter rehabiliteringsprosjektet fra 2004 – 2006, gjennomføre utskifting av calling anlegget, utskifting av defekte utvendige stoppekraner, forprosjekt for nedgravde avfallsanlegg, kontroll av el-anlegg, forprosjekt for utskifting av garasjer, samt fortsette arbeidet med oppgradering av inngangspartier og maling av grunnmur.

### 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.

### Vaktmestertjeneste

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 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 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 02333, 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, 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 02333.

### **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 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 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. Utskiftning av el-hovedtavler påbegynt Utskiftning 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 Utskiftning 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 Utskiftning av alle balkonger.
- 1992 Etablert 2 nye vaskerier.
- 1991 Utskiftning 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 Utskiftning av vinduer og balkongdører.