

Til andelseierne i Nylænde borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 mandag 06.05.2019 kl. 18.00 i Vaskeribakken 8
Innregistrering fra kl.17.30**

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om ladepunkter for elbiler
- B) Forslag fra styret om nedgravde avfallsbrønner
- C) Forslag fra styret om å revidere husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 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, 07.03.2019
Styret i Nylænde borettslag

Are Stavsetra /s/ Anne Sparre /s/ Claes Krogsgaard Ericsson /s/
Jannicke Wiborg Thom /s/ Harriette Anna Utheim /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Stavsetra	Nylænde 10
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Jannicke Wiborg Thom	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8
Varamedlem	Aki Johannes Viitala	Nylænde 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne Sparre		Nylænde 11
Varadelegert		
Claes Krogsgaard Ericsson		Nylænde 7

Valgkomitéen

Unni Bekkevold		Nylænde 15
Anna Maria Kvist Dahl		Nylænde 15
Erik A Telnes		Gina Krogs Vei 6

Styrets medlemmer består i dag av to menn og tre 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
Lambertseterveien 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 m².

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

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 faste ansatte, i tillegg til bruk av vikar ved behov. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2018.

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 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 16 174 930.

Dette er kr 110 930 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbytte for anleggsmiddel, tilkjente saksomkostninger, inntekter fra vaskeri, samt viderefakturert naboborettslag for bistand til snørydding og kjøp av strøkasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 13 625 621.

Dette er kr 353 621 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innleid arbeidskraft til arbeid med baderom, snømåking mm.

I tillegg avvik når det gjelder strømkostnadene som er vanskelige å forutse.

Resultat

Årets resultat er på kr 1 354 156 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2018 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 276 496 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 760 000 til større vedlikehold som omfatter reklamasjon av badegulv, oppstart nedgravde avfallsbrønner, avslutning på utskifting av porttelefonanlegg, samt oppgradering av inngangspartiene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med ca 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er redusert som følge av reforhandlet avtale. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.

Lån

Nylænde borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS og OBOS-banken. To lån med en flytende rentesats på 2,25%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2019 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 306 775 inkl. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nylænde Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 183

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 583 828	-555 116	2 583 828	1 276 496
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 354 156	-728 284	1 609 000	2 681 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	121 449	134 057	135 000	122 000
Tilbakeføring tap av anl. middel	14	1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	6 002 124	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 782 938	-2 268 953	-2 788 000	-2 813 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 307 332	3 138 945	-1 044 000	-10 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 276 496	2 583 828	1 539 828	1 266 496
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 718 226	4 063 709		
Kortsiktig gjeld		-2 441 730	-1 479 880		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 276 496	2 583 829		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 154 267	2 151 859	2 151 864	2 151 864
Innkrevde felleskostnader	2	13 825 514	13 236 590	13 849 136	14 354 136
Andre inntekter	3	195 149	53 120	63 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 174 930	15 441 569	16 064 000	16 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 850 094	-1 664 948	-1 664 000	-1 820 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-268 000
Avskrivninger	14	-121 449	-134 057	-135 000	-122 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-14 425	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-299 000	-291 710	-299 000	-307 000
Konsulenthonorar	7	-111 796	-52 485	-60 000	-70 000
Kontingenter		-73 600	-80 318	-81 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-4 601 751	-6 216 246	-4 550 000	-3 760 000
Forsikringer		-532 941	-516 107	-543 000	-441 000
Kommunale avgifter	9	-2 224 427	-2 077 709	-2 225 000	-2 423 000
Energi/fyring		-1 355 130	-1 349 393	-1 200 000	-1 440 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 751	-937 826	-966 000	-917 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 681	-1 257 291	-1 166 000	-1 022 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 625 621	-14 960 516	-13 272 000	-12 679 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 549 309	481 053	2 792 000	3 887 000
DRIFTSRESULTAT		2 549 309	481 053	2 792 000	3 887 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 253	15 793	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 208 407	-1 225 130	-1 198 000	-1 221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 195 154	-1 209 337	-1 183 000	-1 206 000
ÅRSRESULTAT		1 354 156	-728 284	1 609 000	2 681 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 354 156	-728 284		

BALANSE			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 654 750	48 654 750
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 558 739	1 680 189
SUM ANLEGGSMIDLER		52 419 260	52 540 710
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	847 995	367 853
Driftskonto OBOS-banken		1 732 060	1 100 517
Driftskonto OBOS-banken II		5 761	6 360
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 504	74 702
Sparekonto OBOS-banken III		1 057 906	2 514 278
SUM OMLØPSMIDLER		3 718 226	4 063 709
SUM EIENDELER		56 137 486	56 604 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen EK (Udekket tap+EK fra IN)	16,17	-3 935 742	-5 289 897
SUM EGENKAPITAL		-3 898 942	-5 253 097
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	55 389 558	58 172 496
Borettsinnskudd	19	2 205 140	2 205 140
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 594 698	60 377 636
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 969 312	843 069
Skyldige offentlige avgifter	20	133 005	136 252
Påløpte renter		46 792	105 287
Påløpte avdrag		138 088	230 491
Annen kortsiktig gjeld	21	154 532	164 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 441 730	1 479 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 137 486	56 604 419

Pantstillelse	22	75 706 180	75 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2019,
Styret i Nylænde borettslag
Are Stavsetra /s/ Claes Krogsgaard Ericsson /s/ Anne Sparre /s/
Harriette Anna Utheim /s/ Jannicke Wiborg Thom /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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 skattetrekkskonto 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 inntektføres 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	13 442 756
Garasjeleie	213 500
Parkeringsleie	183 800
Ekstra bod	6 100
Strøm elbil	3 000
Eiendomsskatt	108
Reg.kapitalkostnader (IN)	588
Kapitalkostnader (IN)	2 153 679
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 154 267
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 849 264

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-9 750
Garasjeleie	-14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 825 514

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	64 830
Innbytte Multimaskin AS (spyleanlegg, feiekost og snøfres)	70 000
Strøm el-bil	300
Tilkjente saksomkostninger	30 613
Utfakturert snørydding.	27 606
Utfakturert strøkasser 6 stk.	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	195 149

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 123 592
Overtid	-77 155
Annen lønn	-117 951
Påløpte feriepenger	-158 244
Fri bil, tlf etc.	-412
Naturalytelser speilkonto	412
Arbeidsgiveravgift	-271 764
Pensjonskostnader	-49 548
AFP-pensjon	-25 706
Yrkesskadeforsikring	-6 697
Kantinekostnader	-1 744
Personalopplæring, kurs	-6 500
Arbeidsklær	-10 901
Andre personalkostnader	-291
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 850 094

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet i 2018. 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 2017/2018, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 145, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 377
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-20 669
Møteledelse Advokat Dalan	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-111 796

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, nytt callinganlegg	-1 141 530
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 141 530
Drift/vedlikehold bygninger	-916 640
Drift/vedlikehold VVS	-797 519
Drift/vedlikehold elektro	-743 507
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-796 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 591
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 724
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 534
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 735
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-16 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 601 751

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-109
Vann- og avløpsavgift	-1 142 220
Feieavgift	-59 935
Renovasjonsavgift	-1 022 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 224 427

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 094
Container	-92 302
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 053
Diverse leiekostnader/leasing	-12 991
Verktøy og redskaper	-40 302
Telefon-/kontormaskiner	-756
Driftsmateriell	-206
Lyspærer og sikringer	-24 440
Vakthold	-14 400
Renhold ved firmaer	-729 132
Snørydding/gressklipping	-87 283
OTP, hjemmeside, HMS modul	-11 479
Kontor- og datarekvisita	-25 360
Trykksaker	-8 857
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 145
Andre kontorkostnader	-1 344
Telefon/bredbånd	-18 663
Telefon, annet	-432
Porto	-6 797
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 720
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 752
Bilgodtgjørelse	-3 074
Reisekostnader	-2 646
Kontingenter	-6 718
Bank- og kortgebyr	-2 913
Velferdskostnader	-9 244
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 184 681

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 043
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 198
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINTEKTER	13 253

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-202
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-707 841
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-500 364
SUM FINANSKOSTNADER	-1 208 407

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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	-167 811	
Avskrevet i år	-31 964	
		23 975
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	-87 637		1
Snøskjær nr. 1			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-12 500		
Avskrevet i år	-6 250		12 500
Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-17 428		
Avskrevet i år	-4 357		8 715
Traktor nr. 1			
Kostpris	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		1
Høytrykks vaskeaggregat			
Tilgang 2007	72 315		
Avgang 2018	-1		
Avskrevet tidligere	-72 314		0
Ladestasjon for elbil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-19 975		
Avskrevet i år	-9 988		69 913
Lekeplass			
Tilgang 2016	689 803		
Avskrevet tidligere	-68 980		
Avskrevet i år	-68 890		551 932
Garasje borettslaget			
Tilgang 2005	891 700		891 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 558 739
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-121 449

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	260
Avsatt tilkjente saksomkostninger	30 613
Avsatt viderefakturering	10 533
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	806 589
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	847 995

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-4 224 370
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2018	0
Reduksjon EK fra IN	-201 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 935 742

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. 31.12.18 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-34 500 000	
Nedbetalt tidligere	646 861	
Nedbetalt i år	1 129 035	
		-32 724 104

Eika Boligkreditt AS Byggelån (EIKA2)

Renter 31.12: 2,25%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 190 252	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 653 903	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-22 665 454

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-55 389 558
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-74 504
Skyldig arbeidsgiveravgift		-58 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-133 005

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-153 078
Avregningskonto		-1 454
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-154 532

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	55 389 558
Påløpte avdrag	138 088
Beregnete IN-forpliktelser	288 628
TOTALT	58 021 414

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 654 750
Tomt	2 205 771
TOTALT	50 860 521

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om ladepunkter for elbiler

Alternativer for etablering og finansiering av lademuligheter. Behovet for ladestasjoner eventuelt p-plasser tilrettelagt for ladbare kjøretøy øker. Styret har undersøkt ulike alternativer.

Borettslaget har gjennomført flere befaringer, deltatt på informasjonsmøter og innhentet tilbud på etablering av ladestasjoner. Kostnader for i første omgang å etablere 15-20 ladeplasser i Nylænde samt 15-20 ladeplasser i Gina Krogs vei er estimert til kr 1 100 000, inkl selve laderen, dvs kr 55 000 pr plass. Prisen uten lader anslått til kr 35 000, pr plass. Borettslaget kan legge opp infrastrukturen og den enkelte kjøpe ladeboksen selv. Pris for leie av plass klargjort for ladestasjon, med 10 års nedbetalingstid blir kr 500,- pr mnd med lader og kr 300,- pr mnd når andelseier selv kjøper laderen. I tillegg kommer den enkeltes strømforbruk. Investeringen lånefinansieres og betales av brukerne.

Et alternativ er at borettslaget etablerer en ladepark uten faste plasser, men med mulighet for alle andelseiere, også de uten p-plass til å lade.

Styret innstilling:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ladestasjoner for ladbare kjøretøy på eksisterende biloppstillingsplasser, samt foreta nødvendige omrokking på eksisterende p-plasser.

B. Forslag fra styret om nedgravde avfallsbrønner

Styret foreslår at det i første omgang etableres nedgravde avfallsanlegg/søppelbrønner som erstatning for de gamle, delvis ødelagte betongskapene. En løsning med nedgravde avfallsbrønner er selvkomprimerende og gir ingen luktproblemer, har stor kapasitet, medfører reduserte driftskostnader og de er mindre skjemmende. Kostnadene er estimert til en million. Finansieres over driftsbudsjettet.

Styret innstilling:

Styret gis fullmakt til å etablere nedgravde avfallsbrønner i Nylænde borettslag

C. Forslag fra styret om å revidere husordensreglene

Dagens husordensregler

HUSORDENSREGLER

for

NYLÆNDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15. mai 1959
med senere vedtatte endringer, sist
14. mai 2013 og 27. mai 2014

1. Innledning

1.1

Nylænde Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.

2.1

Følgende regler gjelder for Nylænde borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

2.2 Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

2.3

Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.

3.1

Nylænde borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

3.2

Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styret.

4. Henvendelser til styret.

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig.

5. Borett og overlating av bruk.

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.

6.1

Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom på loftet. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplatået. I punkthusene i inngangsplatået. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

6.2

Utgangsdører, kjeller- og loftsdører til fellesrom skal alltid være låst. Taklukene skal alltid være lukket.

6.3

Alt felleslys skal slukkes når det ikke er i bruk.

6.4

All bruk av skytevåpen er forbudt.

6.5

Lek og unødig opphold i oppganger, vaskerier, kjellere og loft er ikke tillatt.

6.6

Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

6.7

Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager.

6.8

Tørkeloftene brukes etter avtale mellom borettslagersne.

6.9

Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-16. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

6.10

Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

6.11

Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt

6.12

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persiener på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil driftstjenesten kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

6.13

Postkasser og utvendige ringetablåer skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.

HUND

7.1

Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hundehold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

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.

KATT

7.3

Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.4

Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

8. Bruk av leilighet

8.1

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

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.

8.3

Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

8.4

Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt

8.5

Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

8.6

Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

8.7

Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

8.8

Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

8.9

Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken og bad tilkoplede byggenes luftkanaler tillates ikke. Dette på grunn av luftkanalenes konstruksjon, og at en tilkopling til disse vil skape ubalanse i avtrekkssystemet.

9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

9.1 Andelshaverens forsikringsansvar.

Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslagets forsikring dekker ikke blyglassvinduer.

9.2 Fremgangsmåte ved forsikringskader.

Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

9.3 Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon.

På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes. Dersom fyringsovn fjernes uten at ny fyringsinnretning installeres, må den gamle ovnen tas vare på, og eventuelt monteres igjen ved fraflytting. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

9.4 Baderomstak.

Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i

sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til driftslederen.

9.5 Fortolkning.

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.

10.1

Sportsrom skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Dessuten som lagringsplass for redskap, benker og bord som tilhører hver enkelt blokk.

10.2

Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over brannvesenets forskrifter er ikke tillatt i fellesrom på loft og i kjeller.

11. Fellesområder.

11.1

Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning. Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2

Borettslaget skal opparbeide og vedlikeholde egnede lekeplasser for barna.

12. Renhold og søppel.

12.1

Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av trapper, oppganger og vaskerier.

12.2

Beboerne skal holde fellesarealene på loft og i kjellere rene.

12.3

Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4

Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet. Driftstjenesten gir råd om kasting av dette.

12.5

Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av driftstjenesten.

13. Blokktilitsvalgte.

13.1

De blokktilitsvalgte kan velges for 12 måneder. Etter den tid kan det velges ny blokkrepresentant. Melding om skifte gis til styret gjennom driftstjenesten. Blokkrepresentantene kan gjenvelges.

13.2

De blokktiltitsvalgtes viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom beboerne i den enkelte blokk eller oppgang og styret.

14. Retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass.

14.1 Garasje.

Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie garasje eller parkeringsplass, ikke begge deler. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg.

14.2 Parkeringsplass.

Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie parkeringsplass eller garasje, ikke begge deler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.

Foreslås endret til:

Vedtatt i generalforsamlingen 6. mai 2019

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00

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.

Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Taklukene skal alltid være lukket.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplatået. I punkthusene i inngangsplatået. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 4. Bruk av fellesvaskeri /tørke og luftebåser

Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-16. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager. Tørkeloftene brukes etter avtale mellom andelseierne.

§ 5. Fyring

Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

§ 6. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser, de som disponerer parkeringsplass/garasje må følge de bestemmelser som er til enhver tid. Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere.

§ 7. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene

§ 8. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer.

Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 10. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år

§ 12. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 13. Dyrehold

Det er tillatt å holde 2 hunder og 2 katter i hver leilighet så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jannicke Wiborg Thom Nylænde 7
Harriette Anna Utheim Østerlisvingen 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Sparre Nylænde 11
Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aki Johannes Viitala Nylænde 6
- 2.
- 3.

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Nylænde borettslag

Unni Bekkevold
Anna Maria Kvist Dahl
Erik A Telnes

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har også i år fokusert på systematisk gjennomføring av planlagte oppgaver, det er avholdt styremøter etter behov. I tillegg er det gjennomført befaringer, kontraktsmøter, avklaringsmøter med leverandører og ukentlig kontakt med driftstjenesten. Prioriterte større oppgaver i denne styreperioden har vært og er fortsatt, HMS, regelmessig kontroll og vernerunder, utbedring av defekte varmekabler og oppgradering av inngangspartier. Styret har hatt regelmessig kontakt med driftsavdelingen gjennom hele året. Borettslaget har hatt fin og god kontakt med vår rådgiver i OBOS, Heidi Svendsen, gjennom hele året.

Styret har fått gjennomført:

- Regelmessig ettersyn, kontroll og utbedring av felles tekniske anlegg, strøm/vann.
- Utbedring av feil og mangler etter termografering av EL/tavler/ og i berederrom.
- Brannforebyggende tiltak, regelmessige runder og tømning av fellesareal.
- Systematisk vedlikehold av borettslagets maskiner og utstyr.
- Kontroll av defekte varmekabler og utbedring av disse.
- Behandlet innkommende saker fra andelseiere.

Styret vil i 2019 fortsette det planlagte og systematiske vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, samt benytte vedlikeholdsplanen, som gjeldende styringsdokument. Det vil i inneværende år innebære, i tillegg til ordinære driftsoppgaver, med fokus på løpende og god kontakt med driftstjenesten, fortsatt utskifting av defekte varmekabler, der garantitiden utløper 30.9.2019. Ferdigstille utskifting av callinganlegget, foreslå nye rasjonelle løsninger for restavfall og papir, med på de stedene som har gamle og lite funksjonelle betongskap, regelmessig kontroll av el-anlegg, foreslå å oppgradere infrastrukturen for å kunne tilrettelegge for bedre kapasitet for ladbare kjøretøy.

Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerrommet har telefon 90 19 64 58, og e-post post@nylaende.no. Se Nylænde borettslags hjemmeside på 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

Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med driftskontoret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til låser i fellesdører fås kjøpt på 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 ved Driftskontoret i Nylænde 7.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659072. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 felleislån. 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. 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 Entelios (tidligere 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
- 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 hovedavløpsrør.
- 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.