

## Til andelseierne i Nylænde Borettslag

### Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nylænde Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nylænde Borettslag  
avholdes tirsdag 12. mai 2015 kl. 18.00 i Grendehuset, Antenneveien 40.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Styret om å etablere ladestasjoner for El-biler på borettslagets område.
- B) Forslag fra styret om å avslutte konto for øremerkede midler.
- C) Forslag fra Stig Andre Jonsgård om fellesutgiftene.
- D) Informasjon fra Tom Ole Maritvold om installasjon av vinduene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo 23.03.2015  
Styret i Nylænde Borettslag

Erik A Telnes /s/ Are Stavsetra /s/ Mimmi Irene Båtnes /s/  
Jannicke Wiborg Thom /s/ Hæriette Anna Utheim /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik A Telnes	Gina Krogs Vei 6
Nestleder	Are Stavsetra	Nylænde 10
Styremedlem	Mimmi Irene Båtnes	Nylænde 17
Styremedlem	Jannicke Wiborg Thom	Nylænde 7
Styremedlem	Hariette Anna Utheim	Østerlisvingen 3

Varamedlem	Claes Ericsson	Nylænde 7
Varamedlem	Marius Gangmark	Jordbærveien 79
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8
Varamedlem	Anne Sparre	Nylænde 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Erik A Telnes	Gina Krogs Vei 6
----------	---------------	------------------

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

### Valgkomiteen

Gustav Foseid	Gina Krogs Vei 20
Grethe Høvik	Østerlisvingen 5
Berit Solhjem	Gina Krogs Vei 20

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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 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 hatt en fast ansatt vaktmester. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2014.

### **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 2014**

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 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 13 649 543.

Andre inntekter består av:

Vaskeriinntekter med kr 41 200

Utleie av styrerommet med kr 500

Salg av nøkler med kr 1650

Viderefakturert andelseiere i forbindelse med parkering kr 11 975

Salg av skilt med kr 850

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 12 854 024.

Dette er kr 427 024 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

#### Personalkostnader

Kostnaden beløper seg til kr 645 617, mot budsjettet kr 1 238 000. Avviket skyldes at styret i 2014 budsjettet med to ansatte. En ansatt var tilsatt i hele 2014. Ny driftsleder ble ansatt fra 01.01.2015.

### Styrehonorar

Kostnaden beløper seg til kr 275 000, mot budsjettet kr 370 000. I generalforsamlingen i 2014 ble det bevilget kr 380 000 til styret. Kr 105 000 mottok ekstern styreleder fra juni til desember i 2013. Fra januar til mai 2014 mottok han kr 75 000 av styrehonoraret. Resterende kr 200 000 ble utbetalt til øvrige beboende styremedlemmer.

### Andre honorar

Kostnaden beløper seg til kr 59 925. I generalforsamlingen ble det vedtatt et ekstrahonorar til ekstern leder for arbeid med saken mot S- Bygg. I tillegg har nestleder mottatt kr 29 925, utover andel av styrehonoraret for driftsoppgaver som ligger utenfor ordinært styrearbeid (oppfølging av våtromssaken).

### Konsulenthonorar

Kostnaden beløper seg til kr 756 017, mot budsjettet kr 200 000. Avviket skyldes og må sees i sammenheng med innsparingen i personalkostnadene. I tillegg har borettslaget fått godkjenning for rettshjelpdekning fra forsikringsselskapet på kr 230 899,-. Dette er kompensasjon for juridisk, administrativ og teknisk bistand for arbeid med saken.

### Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 4 957 428, mot budsjettet kr 4 171 000. Merforbruket skyldes utbedring av badetrom, asfaltarbeider samt oppgradering av vaktmestergarasje og området rundt. Merkostnader til snørydding må også sees i sammenheng med reduserte personalkostnader.

### Energi og fyring

Kostnaden beløper seg til kr 986 178, mot budsjettet kr 1 500 000. Det positive avviket utgjør kr 513 822 og skyldes at energikostnadene historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med en reduksjon på 20% sammenliknet med 2014.

### Andre driftskostnader

Kostnaden beløper seg til kr 1 408 658, mot budsjettet kr 1 136 000. Avviket skyldes blant annet renholdstjenester hvor kostnaden beløper seg til kr 713 621, mot budsjettet kr 540 000. Kostnaden til snørydding i borettslaget var på kr 104 232 i 2014. Det var ikke avsatt midler i budsjett til snørydding i 2014.

### **Resultat**

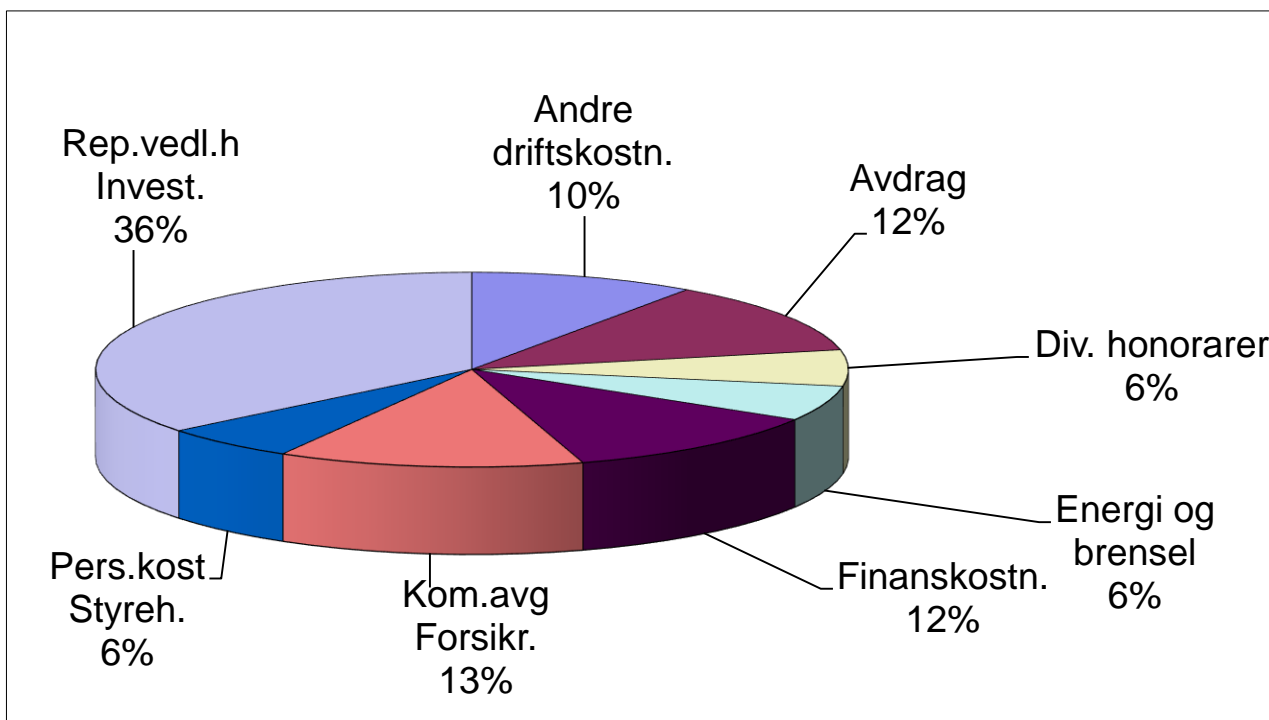
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 113 918 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

I løpet av 2014 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 480 170.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 894 000 til større vedlikehold som omfatter nytt låssystem, callinganlegg, drenering og brannsikring (oppstart rehabilitering av piper).

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med **22 %**, mens renovasjonsavgiften øker med **12,5 %**. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en reduksjon i energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.

### Lån

Nylænde Borettslag har fire lån i Eika Boligkreditt AS til en flytende rentesats på 2,75%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

**Forretningsførerhonorar**

Det er vedtatt å innføre merverdiavgift på forretningsførerhonoraret samt øvrige forretningsførertjenester fra 01.01.2015.

Fra 01.01.2015 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 224 424 eks. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

**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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2015.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 23.03.2015  
Styret i Nylænde Borettslag

Erik A Telnes /s/ Are Stavsetra /s/ Mimmi Irene Båtnes /s/

Jannicke Wiborg Thom /s/ Harriette Anna Utheim /s/

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag, som viser et underskudd på kr 1 113 918. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nylænde Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til 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, 27. mars 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>482 421</b>	<b>3 907 558</b>	<b>482 421</b>	<b>1 480 170</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 113 918	-2 022 840	-700 000	1 760 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	151 653	159 830	158 000	148 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	1	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-30 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 000 000	497 441	3 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 034 188	-1 938 160	-1 966 000	-2 332 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-84 799	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 799	-6 108	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>997 749</b>	<b>-3 425 136</b>	<b>992 000</b>	<b>-424 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 480 170</b>	<b>482 421</b>	<b>1 474 421</b>	<b>1 056 170</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 979 778	1 988 393		
Kortsiktig gjeld		-499 608	-1 505 972		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 480 170</b>	<b>482 421</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 389 745	2 132 856	2 400 000	2 267 000
Innkrevde felleskostnader	2	11 151 624	9 831 412	11 170 000	12 186 000
Salg anleggsmidler		51 999	0	0	0
Andre inntekter	3	56 175	74 394	57 000	75 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 649 543</b>	<b>12 038 662</b>	<b>13 627 000</b>	<b>14 528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-645 617	-686 290	-1 238 000	-1 279 000
Styrehonorar	5	-275 000	-380 508	-370 000	-368 000
Avskrivninger	14	-151 653	-159 830	-158 000	-148 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-12 969	-13 000	-13 000
Andre honorarer	5	-59 925	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-242 620	-228 089	-235 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-756 017	-142 688	-200 000	-150 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-4 957 428	-5 210 103	-4 171 000	-2 894 000
Forsikringer		-493 135	-372 429	-488 000	-547 000
Kommunale avgifter	9	-1 716 028	-1 664 064	-1 764 000	-1 990 000
Energi/fyring		-986 178	-1 096 780	-1 500 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 077 416	-1 058 577	-1 080 000	-1 124 000
Andre driftskostnader	10	-1 408 658	-1 110 256	-1 136 000	-1 044 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 854 024</b>	<b>-12 196 183</b>	<b>-12 427 000</b>	<b>-11 111 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>795 519</b>	<b>-157 521</b>	<b>1 200 000</b>	<b>3 223 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	84 799	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>795 519</b>	<b>-72 722</b>	<b>1 200 000</b>	<b>3 223 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	46 815	94 753	50 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 956 252	-2 044 872	-1 950 000	-1 493 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 909 437</b>	<b>-1 950 118</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-1 463 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 113 918</b>	<b>-2 022 840</b>	<b>-700 000</b>	<b>1 760 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-1 113 918	-2 022 840		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<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	1 158 824	1 310 478
Øremerkede bankinnskudd	23	195 688	189 889
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 215 033</b>	<b>52 360 888</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Regulering av felleskostnader		0	125
Kortsiktige fordringer	15	144 525	136 093
Driftskonto i OBOS-banken		681 470	811 606
Innestående i andre banker		0	19 265
Sparekonto i OBOS-banken		1 153 783	1 021 304
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 979 778</b>	<b>1 988 393</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 194 811</b>	<b>54 349 281</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		-3 545 316	-2 431 398
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 508 516</b>	<b>-2 394 598</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	54 998 579	53 032 767
Borettsinnskudd	19	2 205 140	2 205 140
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 203 719</b>	<b>55 237 907</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		397 936	1 372 231
Skyldig til offentlige myndigheter	20	37 049	57 041
Påløpte renter		0	0
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	64 623	76 700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>499 608</b>	<b>1 505 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 194 811</b>	<b>54 349 281</b>

Pantstillelse	22	70 706 180	70 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2015,

Styret i Nylænde Borettslag

Erik A Telnes /s/ Mimmi Irene Båtnes /s/ Jannicke Wiborg Thom /s/

Harriette Anna Utheim /s/ Are Stavsetra /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-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**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**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	10 857 762
Parkeringsleie	129 550
Garasjeleie	183 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	479
Kapitalkostnader (IN)	2 389 266
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 389 745
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 170 312</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-3 296
Garasjeleie	-15 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 151 624</b>

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

Automatpenger	41 200
Utleieinntekter	500
Salg av nøkler	1 650
Parkeringsleie	11 975
Salg av skilt	850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 175</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-424 311
Overtid	-27 597
Annen lønn, ikke feriepenger	-29 299
Påløpte feriepenger	-64 623
Fri bil	-692
Naturalytelser speilkonto	692
Arbeidsgiveravgift	-120 876
Pensjonskostnader	-9 162
Yrkesskadeforsikring	-1 937
Refusjon sykepenger	33 622
Kantinekostnader	-698
Arbeidsklær	-736
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-645 617</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR OG ANDRE HONORARER****Styrehonorar**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 219, jf. note 10.

**Andre honorarer**

I tillegg har ekstern styreleder Arild Rebbeng fått kr 30 000 for arbeidet med saken mot S-Bygg, samt oppfølging av bad

I tillegg har nestleder Are Stavsetra fått kr 29 925 for diverse arbeid (våtrom, med mer)

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

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

Juridisk bistand	-193 611
OBOS	-26 773
OBOS Prosjekt AS	-138 585
Firma ARRK Administrativ bistand	-363 193
Be on Track Administrativ bistand	-22 856
Norconsult- vurdering av skader på våtrom	-11 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-756 017</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-311 394
Drift/vedlikehold VVS- Baderom	-1 233 029
Drift/vedlikehold elektro	-240 003
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 951 833
Drift/vedlikehold brannsikring	-908 583
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-165 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-122 442
Kostnader leiligheter, lokaler	-218
Erstatning v/vannskader	-3 645
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 396
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 957 428</b>

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



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

Vann- og avløpsavgift	-909 768
Feieavgift	-53 865
Renovasjonsavgift	-752 395
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 716 028</b>

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

Lokalleie	-3 750
Container	-64 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 813
Verktøy og redskaper	-21 196
Driftsmateriell	-8 978
Lyspærer og sikringer	-14 891
Vaktmestertjenester	-183 626
Renhold ved firmaer	-713 621
Snørydding/gressklipping	-104 232
Andre fremmede tjenester	-40 159
Kontor- og datarekvisita	-71 570
Trykksaker	-8 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 219
Andre kontorkostnader	-15 148
Telefon, annet	-10 283
Porto	-26 850
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 322
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-49 683
Bilgodtgjørelse	-9 788
Reisekostnader	-610
Gaver	-360
Bank- og kortgebyr	-2 227
Velferdskostnader	-902
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 408 658</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 338
Andre renteinntekter	31
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 815</b>

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

Renter Eika lån 1	-776 881
Renter Eika lån 2	-1 051 567
Renter Eika lån 3	-16 366
Renter Eika lån 4	-103 313
Gebyrer Eika lån 1	-600
Gebyrer Eika lån 2	-600
Gebyrer Eika lån 3	-600
Gebyrer Eika lån 4	-5 660
Andre rentekostnader	-665
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 956 252</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**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 2007	87 750	
Avskrevet tidligere	-87 749	
		1
Plentraktor		
Kostpris	223 750	
Avskrevet tidligere	-39 955	
Avskrevet i år	-31 964	
		151 831
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	-37 559	
Avskrevet i år	-12 520	37 559
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet i år	-4 357	26 143
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1998	441 809	
Avgang 2014	-1	
Avskrevet tidligere	-441 808	0
Traktor nr. 1		
Kostpris	719 863	
Avskrevet tidligere	-565 465	
Avskrevet i år	-102 812	51 586
Høytrykks vaskeagregat		
Tilgang 2007	72 315	
Avskrevet tidligere	-72 314	1
Garasje Borettslaget		
Tilgang 2005	891 700	891 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 158 824</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-151 653</b>
--------------------------------	--	-----------------

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

Avregningskonto		5 665
Skattetrekk overført OBOS		16 969
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		121 891
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>144 525</b>

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

Udekket tap	-3 914 765
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2014	0
Reduksjon EK fra IN	-120 942
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 545 316</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. 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 lån 1 Vinduer, balkongdører, bi inngangsdører.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	800 070	
Nedbetalt i år	495 175	
		-21 704 756

Eika Boligkreditt AS lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2000 i OBOS, refinansiert i 2013	-497 441	
Nedbetalt tidligere	14 432	
Nedbetalt i år	44 519	
		-438 490

Eika Boligkreditt AS lån 4 Vedlikehold- Prosjekt brann dører og drenering, badrom

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	156 916	
		-3 843 084

Eika Boligkreditt AS lån 2 Byggelån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.14: 3,15%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013

-39 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 159 781

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 337 578

Nedbetalt tidligere, IN

490 391

Nedbetalt i år, IN

0

-29 012 250

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-54 998 580**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954

-1 693 500

Korrigert innskudd

-11 640

Øket tidligere

-500 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 205 140**

**NOTE: 20**

**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-16 969

Skyldig arbeidsgiveravgift

-20 080

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

**-37 049**

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-64 623

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-64 623**

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 205 140

Pantelån

54 998 579

Påløpte avdrag

0

Beregnete IN forpliktelser

369 449

**TOTALT**

**57 573 168**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger

48 654 750

Tomt

2 205 771

**TOTALT**

**50 860 521**

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## Forslag

- 4 A Forslag fra Styret om å etablere ladestasjoner for EI-biler på borettslagets område.

EI-biler er blitt meget populært. Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere 2 ladestasjoner, for EI-biler på borettslaget eiendom. Det gis tilskudd fra Oslo kommune for etablering av ladestasjoner. Estimert kostnad pr ladestasjon etter tilskudd er ca kr 10 000 jfr EI-bilforeningen.

**Krav til ladestasjonen: ( hentet fra [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no))**

Ladestasjonen skal være reservert kun for el-biler

Ladestasjonen må ha strømmåler for å få oversikt over strømforbruk.

Elektriske arbeider må bekreftes utført av autorisert installatør.

Ladestasjonen må være låsbar eller på låsbart område

Du må forplikte deg til å drive ladestasjonen i fem år.

Parkeringsplassen må være hensiktsmessig plassert med tanke på sikkerhet og trafikale forhold.

Parkeringsplassen må være tilgjengelig for alle, det vil si at den ikke kan reserveres for enkeltpersoner.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å etablere 2 ladestasjoner for EI-biler på borettslagets område, en på øvre felt og en på nedre felt. Styret får fullmakt til å etablere og iverksette en betalingsordning for brukere av ladestasjonene.

- 4 B Forslag fra styret om å avslutte konto for øremerkede midler.

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen godkjenner at innestående midlene på de 2 øremerkede bankkontoene borettslaget har overføres borettslagets driftskonto. Midlene foreslås benyttet til gjennomføring av planlagte vedlikeholdsoppgaver i borettslaget, dvs vedlikehold av bygningene, herunder brannsikring og oppgradering av uteområder, grøntareal og lekeplasser.

Begrunnelse:

Kontoene er i sin tid opprettet og øremerket fremtidig vedlikehold og midlene kan ikke benyttes uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styret har vurdert saken og mener at det vil være fornuftig å overføre midlene fra øremerket konti, slik at de kan disponeres til nødvendig vedlikehold. Borettslaget har et etterslep på planlagt systematisk vedlikehold og det vil være en god anledning til å ta igjen noe av etterslepet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Borettslagets øremerkede bankkonti sies opp, og overføres borettslagets driftskonto.

#### 4 C Forslag fra Stig Andre Jonsgård om fellesutgiftene

«Hei synes vi burde ta opp det med fellesutgifter i generalforsamlingen, hva er det pengene går til og hvor lenge skal den være så høy? Den var lenge stabil og skulle økes med 100 kroner når vinduene ble byttet, men det er 400 – 500 kr siden? Var det ikke billigere før når vi brukte vaktmester mer, enn nå som vi leier inn firma for den minste ting?

Dere snakker om og bytte calling anlegg, kan jo kanskje vise oss regnskapet med hvor mye reparasjoner det har vært tidligere, antall klage mail og tlf fra beboere om calling anlegget, for å få en oversikt hvor ofte det er problemer? Er det så mye feil på det gamle? Hvor mye penger kostet det og sette lys i calling anlegget, som nylig ble gjort?

Dere burde informere beboere om fremtidige jobber mye tidligere enn sist med antenne kontakter, slik at beboere kan rekke og komme med forslag og kanskje forbedringer.»

#### Styrets innstilling

Styret har som oppgave å vedlikeholde bygningsmassen, som nå er blitt 60 år gammel. Det er styrets hensikt å forsøke å optimalisere vedlikehold og drift.

Der er vedtatt at det skal være 2 ansatte i borettslaget og de stilingene regner styret med at er besatt innen 1.7.15. Hvert år fremlegges borettslagets regnskap, slik at den enkelte andelseier kan se hva borettslagets midler brukes til. Det brukes til drift av borettslaget. Vi viser i denne forbindelse til gjennomgangen av regnskapet for 2014. Når det gjelder informasjon om fremtidige jobber i borettslaget, er det også styrets oppfatning at dette bør varsles så tidlig som mulig. Styret orienterte under punktet regnskap om hva pengene går til.



#### 4 D Informasjon fra Tom Ole Maritvold om installasjon av vinduer

Hei!

Jeg tar opp en sak som er fremmet av undertegnede tidligere i etterkant av installasjonen av nye vinduer.

Saken angår antakelig flere beboere og ønskes tatt opp på Generalforsamlingen til våren. Under oppussing av kjøkken ble det avdekket betydelig manglende isolasjon rundt vinduene, som også kjentes på hendene pga kald trekk. Entreprenøren som pusser opp for meg bemerket dette, og sa viss han hadde utført en slik jobb på Majorstua, så hadde han måttet gjøre det om igjen.

Mye tyder på at det står enda dårligere fatt med stue-vinduene, da stuen (leiligheten) er blitt markant kaldere.

Jeg har dokumentert manglende med bilder og forventer å bli kontaktet om forholdene.

Til orientering!

Mvh. Tom Ole Maritvold

PS: Bildedokument

Informasjon vil bli oversendt senere når jeg har fått overført de til PC

#### Styret orienterer om rutine:

Borettslaget har sjekket dette flere steder, uten at det er funnet indikasjoner på manglende isolasjon i andre leiligheter. Denne aktuelle saken ble utbedret av borettslaget. Saken tas til etterretning.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****Styreleder er ikke på valg****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jannicke W. Thom	Nylænde 7
Harriette A. Utheim	Østerlisvingen 3

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Are Stavsetra	Nylænde 10
Mimmi Irene Båtnes	Nylænde 17

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

1. Claes Ericsson	Nylænde 7
2. Anne Sparre	Nylænde 11
3. Harald Platou	Gina Krogs vei 8

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

Gustav Foseid	Gina Krogs vei 20
Grethe Høvik	Østerlisvingen 5
Berit Solhjem	Gina Krogs vei 20

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

Oslo, 04.03.2015

I valgkomiteen for Nylænde Borettslag

Gustav Foseid  
Grethe Høvik  
Berit Solhjem

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Styret har hatt regelmessige styremøter, 11 ordinære møter og et regnskapsmøte. I tillegg flere møter med driftstjenesten og leverandører, samt befaringer og kontraktsmøter. Det har vært et aktivt år for styret, blant annet en svært tidkrevende forlikssak i forbindelse med rehabilitering av baderom. Denne saken resulterte i forlik med entreprenøren. Videre har vi arbeidet med gjennomføring av brannsikringstiltak etter pålegg fra brann og redningsetaten, drenering rundt to av borettslagets bygg, asfaltering av parkeringsplasser, istandsetting av uteområdet ved driftsgarasjen og oppfølging av ordinære driftssaker (feil og skader som meldes inn).

Styret har hatt fokus på:

- Oppfølging av saken med driftsgarasjen. Istandsetting av uteområdet.
- Oppfølging av og etablering av rutiner for driftsavdelingen.
- Den varslede rettsaken mot S-bygg AS vedr reklamasjon for feil på varmekabler/baderomsrehab. Etter flere utsettelse av rettsaken, ble det inngått forlik mellom partene. Forliket ble enstemmig godkjent på ekstraordinær generalforsamling.
- Utbedring av varmekabler, samt feilsøking og registrering.
- Tiltak for å redusere problemer med sikkerhetsventiler med påfølgende vannlekkasjer i kjellere.
- Oppfølging av reklamasjoner etter vindusutskiftingen.
- Ferdigstillelse av drenering i Østerlisvingen 6 og 8, oppgradering av uteområdet.
- Kartlegging av fuktinnsig/tette drenskummer og planlegging av tiltak.
- Rutiner for HMS, kvalitetssikring og dokumentasjon for vedlikehold.
- Rutiner for vaktordning hos låsfirma, rørlegger og elektro.
- Oppfølging og avslutning av tidligere vedtatt saker, samt igangsetting av tiltak tidligere enn planlagt, f.eks asfaltering, har medført at borettslaget i 2014 har brukt noe mer av borettslagets midler enn det som opprinnelig ble planlagt, men det ble vurdert som mer hensiktsmessig. Borettslaget hadde også likviditet til å gjennomføre dette. Det totale aktivitetsnivået i 2014 er høyere enn opprinnelig planlagt.
- Driftstjenesten, fortsatt arbeid med timeregistrering og kartlegging, som kan danne et godt grunnlag for planlegging av driften, samt sikre en fornuftig planmessig utførelse av driftstjenesten i borettslaget. Som arbeidsgiver har styret et ansvar for å påse at ansatte overholder arbeidsmiljølovens bestemmelse. Det er budsjettet med 2 hele stillinger. I denne styreperioden har vi hatt en heltidsansatt, en del sykefravær og en ikke besatt stilling, jfr vedtak fra generalforsamlingen om å opprette en stilling, arbeidsoppgavene er blitt løst ved å bruke innleide tjenester for å dekke sykefravær og den ubesatte stillingen.
- Justering/feilretting av branndører inn til loft og kjeller, ble ferdig vår /sommer 2015.
- HMS, brannsikring. Kartlegging, registrering og informasjon om utskifting av inngangsdører til leiligheter som ikke hadde dører som var godkjent brannklassifiserte.

I 2015 vil styret ha fortsatt fokus på arbeidet med brannsikring, herunder kontroll og utbedring av pipene, oppgradering av lekeplassene, oppgradering av grønntanlegget, utskifting av låssystemet, utskifting av callinganlegget, samt utbedring av skader på badetrom jfr, forliket.

Styret vil også fremover ha fokus på å forvalte borettslaget, slik at slik at vi ivaretar andelseiernes verdier på best mulig måte.

## **Vi retter en stor takk til alle som bidrar til fellesskapet!**

### **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 1 ansatt til å ivareta den daglige driften og vanlig vedlikehold i borettslaget. Driftsmedarbeider har kontor i Nylænde 7 og kan treffes på telefon 22 28 15 14 – e-post: se [www.nylaende.no](http://www.nylaende.no). Mobil til driftsavdelingen er 90 19 64 58. I løpet av 2015 har styret til hensikt å tilsette en ny medarbeider.

### **Renhold**

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

### **Parkering**

Borettslaget har p-plasser og garasjer, som fordeles etter oppsatte ventelister. Ved ønske om parkeringsplass eller garasje, ta kontakt med OBOS Lambertseter, tlf 23 16 51 00.

### **Nøkler/skilt**

Systemnøkler til låser i fellesdører kan fås kjøpt ved henvendelse til driftskontoret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal 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 store vedlikeholdskostnader 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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. Borettslaget har gått til innkjøp av branntepper som tilhører leiligheten. Andelseier er selv ansvarlig for at brannsikringsutstyret til enhver tid er tilstede og er funksjonelt. Ta eventuelt kontakt med vaktmester/styret dersom det er spørsmål om brannsikring. Se også branninstruks i den enkelte oppgang.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

- |      |   |
|------|---|
| 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 biinngangsdører 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 | Ferdigstilling 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.