



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 559 713	18 501 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 559 713</b>	<b>18 501 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 409 277	2 472 519
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		286 002	323 982
Annen driftskostnad		12 153 115	10 726 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 848 394</b>	<b>13 522 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 423	9 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 423</b>	<b>9 991</b>
Annen finanskostnad		2 041 945	1 229 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 041 945</b>	<b>1 229 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 968 522</b>	<b>-1 219 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 742 797	3 759 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 583 223	2 869 226
Sum varige driftsmidler		55 272 659	55 558 661
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		566 315	396 504
Sum finansielle anleggsmidler		566 315	396 504
Sum anleggsmidler		55 838 974	55 955 165
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		612	31 864
Andre fordringer		1 206 279	932 724
Sum fordringer		1 206 891	964 588
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 630 294	2 540 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 630 294	2 540 899
Sum omløpsmidler		5 837 186	3 505 487
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 506 178	10 763 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 506 178</b>	<b>10 763 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 542 978</b>	<b>10 800 181</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 811 555	45 563 279
Øvrig langsiktig gjeld		2 757 484	2 599 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217 103	9 310
Leverandørgjeld		990 934	151 672
Skyldige offentlige avgifter		155 598	142 672
Annen kortsiktig gjeld		200 507	193 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 564 142</b>	<b>497 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 133 181</b>	<b>48 660 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398539

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 559 713	18 501 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 559 713</b>	<b>18 501 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 409 277	2 472 519
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		286 002	323 982
Annen driftskostnad		12 153 115	10 726 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 848 394</b>	<b>13 522 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 423	9 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 423</b>	<b>9 991</b>
Annen finanskostnad		2 041 945	1 229 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 041 945</b>	<b>1 229 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 968 522</b>	<b>-1 219 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 742 797	3 759 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 583 223	2 869 226
Sum varige driftsmidler		55 272 659	55 558 661
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		566 315	396 504
Sum finansielle anleggsmidler		566 315	396 504
Sum anleggsmidler		55 838 974	55 955 165
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		612	31 864
Andre fordringer		1 206 279	932 724
Sum fordringer		1 206 891	964 588
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 630 294	2 540 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 630 294	2 540 899
Sum omløpsmidler		5 837 186	3 505 487
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	14 506 178	10 763 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 506 178</b>	<b>10 763 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 542 978</b>	<b>10 800 181</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 811 555	45 563 279
Øvrig langsiktig gjeld	2 757 484	2 599 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	217 103	9 310
Leverandørgjeld	990 934	151 672
Skyldige offentlige avgifter	155 598	142 672
Annen kortsiktig gjeld	200 507	193 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 564 142</b>	<b>497 524</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 133 181</b>	<b>48 660 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.10

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 176

Nylænde Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nylænde Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

2. mai 2024 kl. 18:00, Grendehuset i Vaskeribakken 8.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering
8. Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.
9. Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nylænde Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Jan- Erik Nielsen som møteleder

### Forslag til vedtak

Jan- Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås i generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**  
1. 0176 årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 368 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 368 000



Sak 7

## Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Historikk:

Nylænde brl ble bygget ut som en del av Lambertseterområdet på 1950-tallet. Borettslaget består av 18 bygninger med totalt 368 leiligheter og areal 43.352 m<sup>2</sup>. Blokkene er utført i betongkonstruksjoner, siporex og vegger med bindingsverk, isolasjon og fasadekledning av plater (fra 1998). Blokkene er av to hovedtyper: punkthus med valmede tak og langstrakte blokker med saltak.

Borettslaget har vært fortløpende vedlikeholdt og oppgradert. Men det er nå et behov for særlig å forbedre energieffektivitet og samtidig vurdere å renovere fasader.

Det gis støtte til kartlegging fra Enova til energirådgivning og utførelse av energioptimaliserende tiltak, med inntil 50% av Nylænde brl – notat om tiltak

Det gis støtte til 50% av kostnadene, inkludert egeninnsats fra borettslaget. Støttebeløpet er kr. 350.000 når antall leiligheter er > 200.

*Støtte til tiltak:*

Generelt gis det støtte til alle slags tiltak som forbedrer energieffektiviteten. Støttebeløp gis ikke automatisk men må søkes om. Støtte søkes om før tiltak iverksettes, og utbetales underveis i prosjektet og etter ferdigstillelse. Grunnregelen er at tiltakene skal ha medført en forbedring av energieffektivitet på minst 20%.

*Aktuelle tiltak:*

- Etterisolering av fasade med isolasjonspuss
- Utskifting av vinduer: Eksisterende vinduer er fra 2011 og i utgangspunktet for nye for utskifting. U-verdi og tilstand generelt bør vurderes før dette tas stilling til.
- Innglassing av balkonger
- Etablering av balansert ventilasjon: Eksisterende ventiler i fasader kan gjenåpnes og det kan monteres kombinerte «minianlegg» i hver ventil.
- Etterisolering av loft
- Varmesystem: Bergvarmeanlegg, fjernvarme, varmesentral: gis som egen støtte fra Enova
- Smart strømstyring

*Innglassing av balkonger:*

Balkongene er delvis innglassede i dag. Innglassing kan utføres etter to hovedprinsipper: 1-lags, åpningsbare glass, som kan gi en halvklimalisert sone og ikke endrer bruksarealet Isoler glass som integrerer balkongene i boligen og gir utvidet bruksareal.

Begge alternativer vil bidra til energiforbedring.

*Tiltaksplan:*

- Kartlegging



- Utarbeiding av søknad om støtte til rådgivning
- Prosjektering
- Søknad om fasadeendring
- Søknad om støtte til energiltak
- Gjennomføring

#### *Utnyttelse av loft:*

Dette temaet er ikke drøftet, men kan være verdt å vurdere i form av utvidelse av leiligheter til loft. Dette er gjort i mange borettslag fra samme tid, f.eks. på Keyserløkka. Fordelen er mer variert leilighetsstruktur og økte inntekter til borettslaget.

Etter styrets skjønn vil det være fullt mulig å oppnå en energiforbedring på > 20% og dermed kunne utløse støtte fra Enova. Innglassing av balkonger som isolert areal vil kunne gi merverdi til hver leilighet i form av større salgbart bruksareal.

#### Forslag til vedtak

Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på minst 20%. Kostnadsramme på inntil 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet.

#### Sak 8

### **Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Sakens bakgrunn:

##### **Riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted**

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene. Etter vanlige kost- nytte vurderinger er alternativene å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m<sup>2</sup> BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

#### Styrets vurdering av alternativene:

Styret fremmer ingen innstilling til hvilket alternativ som foretrekkes, men anser at generalforsamlingen som borettslagets høyest organ vurderer og stemmer over alternativene. Dersom forslaget om nye garasjer ikke får nødvendig (kvalifisert) flertall behandles forslag om riving og etablering av utendørs parkeringsplasser.

Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning



Styret anbefaler at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av parkeringsplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

#### Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger:

- Riving og oppføring av nye garasjeplasser, kr. 15.000.000, -
- Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser, kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det blir flertall for å oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

#### Økonomi – leienivå ved vedtak om oppføring av nye garasjer

Ved oppføring av nye garasjeplasser legges det til grunn at merkostnaden på kr. 11.000.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 700.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1100,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørsplasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for hhv. garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1100,-



- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 1.450, -

#### Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 15.000.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 40.760, - pr. leilighet (368 leiligheter).

#### Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 15.000.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 15.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i nytt garasjeanlegg.

#### Sak 9

### Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sak om riving og oppføring av nye garasjer ikke får kvalifisert flertall fremmes det alternativt forslag om å rive dagens garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dette blir vesentlig billigere, men gir naturligvis en dårligere parkeringsløsning for andelseierne.

#### Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.



## Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000,- for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000,- for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000,-.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000,- på ca. kr. 191.000,-.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-
- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 350,-

## Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000,-, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870,- pr. leilighet (368 leiligheter).

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,

- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000,
- i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 leder, 2 styremedlemmer, 4 varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomiteen. Det foreligger ikke konsensus mellom medlemmer i valgkomiteen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Sparre
- Are Stavsetra



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Claes Krogsgaard Ericsson
- Morten Nyløkken

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gustav Foseid
- Harald Platou
- Kristian Hafsmo
- Unni Bækkevold

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Jensen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 11

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Sparre

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sindre Maurud



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Gustav Foseid	Gina Krogs Vei 20
Varamedlem	Andre Michael Moldegård-Eriksen	Østerlisvingen 6
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Anne Sparre Nylænde 11

##### Varadelegert

Sindre Maurud Gina Krogs Vei 4

#### Valgkomiteen

Elisabeth Jensen Nylænde 23  
Päivi Marjatta I Torgersen Østerlisvingen 6

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerrommet har telefon 90 19 64 58, og e-post [post@nylaende.no](mailto:post@nylaende.no). Se Nylænde beboerportal [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

#### Vibbo

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

#### 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

Gårds- og bruksnummer:

159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Nylænde Borettslag har 2 faste ansatte og vikarer ansatt på timebasis ved behov.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid 2023**

Styret har gjennom 2023 avholdt styremøter etter behov.

Det er avholdt et beboermøte vedrørende garasjene.

Styret har også i år hatt et sterkt fokus på forsvarlig økonomistyring i en periode med prisøkning generelt og kommunale avgifter spesielt, samt økte finanskostnader.

Det er i løpet av året gjennomført oppgradering av et vaskeri.

Borettslaget byttet, som tidligere informert om, långiver i 2022 fra OBOS-banken til Handelsbanken. Ny långiver har vist at de har gode vilkår for borettslag.

Styret har som tidligere år hatt stort fokus på brannsikkerhet og systematiske kontroller av fellesanlegg.

God og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver i OBOS.

Ca 70 P-plasser er nå tilrettelagt for lading. Beboere kan kjøpe eller leie lader via [www.elaway.oi](http://www.elaway.oi)

### **Styret har i 2023 hatt fokus på:**

- Økonomistyring – likviditetsutvikling.
- Videreføre vedlikeholdsplaner/og vurdere fremtidsrettede, miljøvennlige og bærekraftige energibesparende tiltak.
- Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
- Vedlikehold uteanlegget.
- Oppfølging av garasjeanlegget, besluttet riving basert på faglige råd og tilstandsvurdering.
- Brannforebyggende tiltak, kontroll av fellesareal ukentlig.
- Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
- Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene.



## I 2024 vil styret i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:

- Etablere ordning med brikkeløsning i hoveddørene inn til oppgangene.
- Utarbeide sak for generalforsamlingen vedrørende parkering/garasjeanlegg.
- Etablere sykkelparkering med lademulighet for EI-sykler.
- Ha fokus på økonomistyring og fremtidsrettet, miljøvennlig og bærekraftig utvikling.
- Systematisk kontroll og dokumentasjon av vedlikeholdsoppgaver.
- Vurdere investering/nytt vaskeri/nedgravde avfallsbrønner/etterisolering av fasade.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes inntekter for lading av EI-biler, noe det ikke var budsjettert med i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Lavere kostnader til det generelle vedlikeholdet enn forutsatt
- Energi; hvor vi har budsjettert med en buffer (budsjettert med kr 1. million for mye)
- Andre driftskostnader ligger høyere enn forutsatt, og avvik skyldes kostnader til henholdsvis containere og renhold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteoppganger.

### Resultat

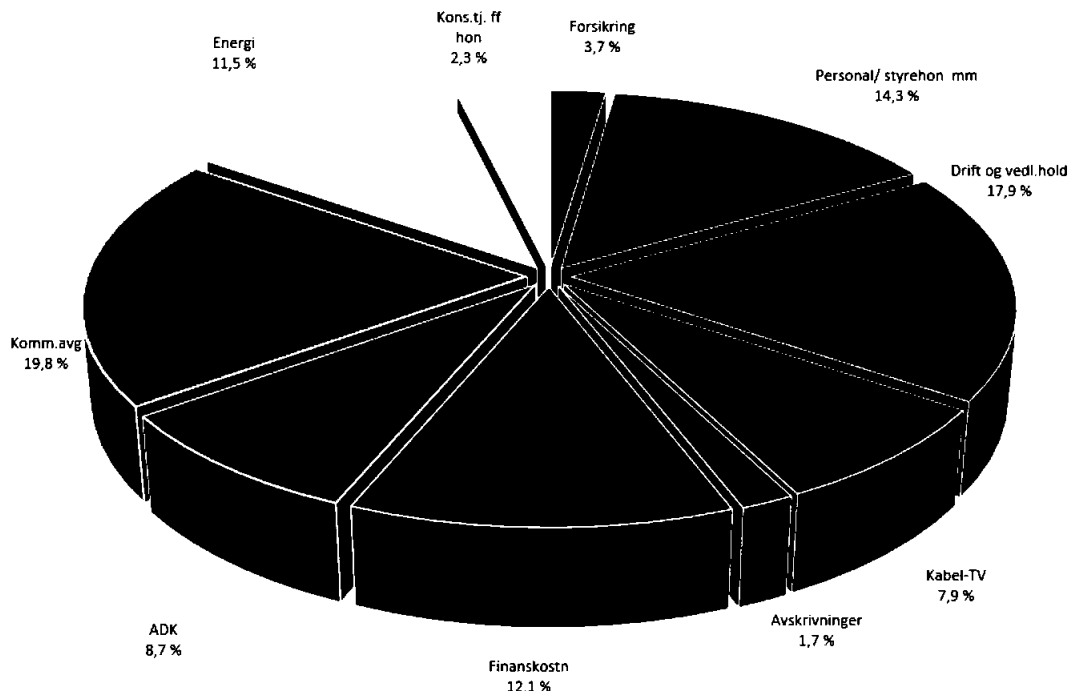
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler utgjør kr 4 273 044 pr. 31.12.2023



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 577 000, som, blant annet, omfatter forprosjekt etterisolering, elektro, riving av garasje, oppgradering uteområder og oppgradering av vaskeri.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.



Nylænde Borettslag

## Lån

Nylænde Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS-banken.  
Et lån til en flytende rentesats på 5,63.  
To lån til en flytende rentesats på 5,40.

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

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 342 560 inkl. mva.  
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 360 716 inkl. mva.

## 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 17 av 33 0176 årsrapport med regnskap 2023.pdf



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 22. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NYLÆNDE BORETTSLAG ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

### 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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 007 963</b>	<b>1 967 408</b>	<b>3 007 963</b>	<b>4 273 043</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 742 797	3 759 466	3 142 000	2 334 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 286 002	323 982	320 000	320 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	30 065 509	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 751 724	-33 106 426	-2 882 000	-2 726 000
Innsk. øremerk. bankkto	-11 995	-1 976	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 265 080</b>	<b>1 040 555</b>	<b>580 000</b>	<b>-72 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 273 044</b>	<b>3 007 963</b>	<b>3 587 963</b>	<b>4 201 043</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 837 186	3 505 487		
Kortsiktig gjeld	-1 564 142	-497 524		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 273 044</b>	<b>3 007 963</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 387 017	2 204 394	2 305 404	2 413 224
Innkrevde felleskostnader	2	17 766 321	16 048 601	17 827 596	19 260 776
Ladeinntekter EL-bil		313 433	0	0	100 000
Andre inntekter	3	92 942	248 686	150 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>20 559 713</b>	<b>18 501 681</b>	<b>20 283 000</b>	<b>21 854 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 041 277	-2 104 519	-1 972 000	-2 093 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-286 002	-323 982	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-17 875	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-342 560	-328 750	-345 000	-363 000
Konsulenthonorar	7	-25 094	-101 489	-40 000	-54 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-3 014 736	-2 047 286	-3 252 000	-4 107 000
Forsikringer		-629 809	-627 508	-616 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-3 324 263	-2 794 485	-3 291 000	-3 815 000
Energi/fyring		-1 932 597	-2 376 770	-2 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 331 512	-1 082 406	-1 265 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 460 070	-1 276 114	-1 072 000	-1 571 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 848 394</b>	<b>-13 522 785</b>	<b>-15 530 000</b>	<b>-17 268 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 586 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 586 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 423	9 991	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 041 945	-1 229 421	-1 631 000	-2 277 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 968 522</b>	<b>-1 219 430</b>	<b>-1 611 000</b>	<b>-2 252 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>	<b>3 142 000</b>	<b>2 334 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 742 797	3 759 466		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	2 583 223	2 869 226
Miljøbankkonto, øremerket		566 315	396 504
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 838 974</b>	<b>55 955 165</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		612	31 864
Forskuddsbetalte kostnader		993 902	920 129
Andre kortsiktige fordringer	15	212 378	12 595
Driftskonto OBOS-banken		1 985 319	1 958 726
Driftskonto OBOS-banken II		9 985	9 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 930	68 351
Sparekonto OBOS-banken III		2 550 060	503 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 837 186</b>	<b>3 505 487</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	14 506 178	10 763 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 542 978</b>	<b>10 800 181</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	42 811 555	45 563 279
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	552 344	394 528
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		990 934	151 672
Skyldige offentlige avgifter	20	155 598	142 672
Påløpte renter		78 338	9 310
Påløpte avdrag		138 765	0
Annen kortsiktig gjeld	21	200 507	193 870
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 564 142</b>	<b>497 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>



Nylænde Borettslag

Pantstillelse	22	71 406 180	71 406 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra /s/ Terje G Bekkhus /s/ Claes K. Ericsson /s/  
Harriette Anna Utheim /s/ Anne Sparre/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver 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 långiver 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	17 198 916
Garasje	309 995
Parkering	323 660
Ekstra bod	3 960
Eiendomsskatt	3 380
Kapitalkostnader på IN-lån	2 357 983
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 034
Overført til kapitalkostnader	-2 387 017
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 839 911</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-39 840
Parkering	-33 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 766 321</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	10 850
Nettinnbetalinger	842
Steinbakken Entreprenør AS	5 200
Fakturert Trond Abrahamsen Vvs AS	8 450
Fakturert Rabben Borettslag	67 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>92 942</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 210 634
Overtid	-199 929
Påløpte feriepenge	-200 507
Bilgodtgjørelse etc.	-33 691
Innberettet tlf godtgjørelse	8 784
Arbeidsgiveravgift	-299 940
Pensjonskostnader innskudd	-64 924
AFP-pensjon	-16 264
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 021
Kantinekostnader	-3 082
Arbeidsklær	-20 068

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-2 041 277**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 048, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

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

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 781
Dalan advokatfirma DA, møteledelse	-8 750

**SUM KONSULENTHONORAR** **-25 094**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 001 328
Drift/vedlikehold VVS	-115 241
Drift/vedlikehold elektro	-649 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 720
Drift/vedlikehold brannsikring	-420 524
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-592 799
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 249
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-46 731

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-3 014 736**



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

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

Eiendomsskatt	-3 383
Vann- og avløpsavgift	-1 842 570
Feieavgift	-39 015
Renovasjonsavgift	-1 439 295
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 324 263</b>

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

Lokalleie	-13 110
Container	-251 647
Skadedyrarbeid	-25 835
Diverse leiekostnader/leasing	-4 958
Verktøy og redskaper	-73 816
Telefon-/kontormaskiner	-22 381
Lyspærer og sikringer	-5 719
Vaktmestertjenester	-11 700
Renhold ved firmaer	-689 639
Andre fremmede tjenester	-13 543
Kontor- og datarekvisita	-6 827
Trykksaker	-36 125
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 495
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 048
Andre kontorkostnader	-10 479
Telefon/bredbånd	-16 533
Telefon, annet	-904
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 898
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-114 883
Bilgodtgjørelse	-54 740
Reisekostnader	-5 712
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-43 153
Konstaterte tap	-1 160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 460 070</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 219
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 423</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-83 987
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 244 496
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-713 462
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 041 945</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
Tilgang 2021	1 828 914
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 483 664</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

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

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

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
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		
Tilgang 2011	87 638	
Avskrevet tidligere	-87 637	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1



Nylænde Borettslag

Snøskjær nr. 2			
Tilgang 2019	24 900		
Avskrevet tidligere	-19 920		
Avskrevet i år	-4 979		1
Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-30 499		1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2008	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-99 874		1
Lekeplass			
Tilgang 2016	689 803		
Avskrevet tidligere	-413 612		
Avskrevet i år	-68 980		
		207 210	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2021	2 120 431		
Avskrevet tidligere	-424 086		
Avskrevet i år	-212 043		
		1 484 302	
Garasje borettslaget (avskrives ikke, jf. noten om drift og vedlikehold)			
Tilgang 2005	891 700		
		891 700	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	113 940		
Avskrevet tidligere	-113 939		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 583 223</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-286 002</b>	
<b>NOTE: 15</b>			
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			
Avregningskonto		12 122	
Avsatt ladestrøminntekter fra Circle K		200 256	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>212 378</b>	

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

Annen egenkapital	14 327 708
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-311 921
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>14 506 178</b>

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	16 885	
Nedbetalt i år	97 233	
		-1 797 965

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	173 874	
Nedbetalt i år	980 936	
		-26 998 616

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 821 080	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 673 555	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-14 014 974

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-42 811 555</b>
------------------------------------	--------------------



Nylænde Borettslag

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-552 344
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-552 344</b>

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-84 930
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 668
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-155 598</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-200 507
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-200 507</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	42 811 555
Påløpte avdrag	138 765
Beregnete IN-forpliktelser	178 470
<b>TOTALT</b>	<b>45 333 930</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
<b>TOTALT</b>	<b>52 689 435</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### 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 Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5** 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
- 2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
- 2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
- 2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).
- 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
- 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 trappoppganger 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 to 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.



Nylænde Borettslag



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 176 Selskapsnavn: Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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