



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 965 159	16 634 541
Sum inntekter		16 965 159	16 634 541
Kostnader			
Lønnskostnad		2 427 497	2 554 991
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		323 983	160 412
Annen driftskostnad		9 961 337	8 559 950
Sum kostnader		12 712 817	11 275 352
Driftsresultat		4 252 341	5 359 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 120	5 843
Sum finansinntekter		2 120	5 843
Annen finanskostnad		793 225	1 002 499
Sum finanskostnader		793 225	1 002 499
Netto finans		-791 105	-996 656
Ordinært resultat før skattekostnad		3 461 237	4 362 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 461 237	4 362 533
Årsresultat		3 461 237	4 362 533
Totalresultat		3 461 237	4 362 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 461 237	4 362 533
Sum overføringer og disponeringer		3 461 237	4 362 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	50 860 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 193 208	1 396 760
Sum varige driftsmidler		55 882 643	52 257 281
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 882 643	52 257 281
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		464	6 650
Andre fordringer		257 801	239 771
Sum fordringer		258 265	246 421
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 961 152	3 635 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 961 152	3 635 835
Sum omløpsmidler		3 219 417	3 882 256
SUM EIENDELER		59 102 061	56 139 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital		36 800	36 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 003 916	3 542 679
Sum opptjent egenkapital		7 003 916	3 542 679
Sum egenkapital		7 040 716	3 579 479
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 604 196	49 676 872
Øvrig langsiktig gjeld		2 205 140	2 205 140
Sum annen langsiktig gjeld		50 809 336	51 882 012
Sum langsiktig gjeld		50 809 336	51 882 012
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 675	2 626
Leverandørgjeld		904 481	319 488
Skyldige offentlige avgifter		152 376	153 786
Annen kortsiktig gjeld		189 477	202 147
Sum kortsiktig gjeld		1 252 009	678 047
Sum gjeld		52 061 345	52 560 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 102 061	56 139 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270984

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 965 159	16 634 541
Sum inntekter		16 965 159	16 634 541
Kostnader			
Lønnskostnad		2 427 497	2 554 991
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		323 983	160 412
Annen driftskostnad		9 961 337	8 559 950
Sum kostnader		12 712 817	11 275 352
Driftsresultat		4 252 341	5 359 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 120	5 843
Sum finansinntekter		2 120	5 843
Annen finanskostnad		793 225	1 002 499
Sum finanskostnader		793 225	1 002 499
Netto finans		-791 105	-996 656
Ordinært resultat før skattekostnad		3 461 237	4 362 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 461 237	4 362 533
Årsresultat		3 461 237	4 362 533
Totalresultat		3 461 237	4 362 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 461 237	4 362 533
Sum overføringer og disponeringer		3 461 237	4 362 533



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	52 689 435	50 860 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3 193 208	1 396 760
Sum varige driftsmidler	55 882 643	52 257 281
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	55 882 643	52 257 281
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	464	6 650
Andre fordringer	257 801	239 771
Sum fordringer	258 265	246 421
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 961 152	3 635 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 961 152	3 635 835
Sum omløpsmidler	3 219 417	3 882 256
SUM EIENDELER	59 102 061	56 139 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800



Sum innskutt egenkapital	36 800	36 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 003 916	3 542 679
Sum opptjent egenkapital	7 003 916	3 542 679
Sum egenkapital	7 040 716	3 579 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 604 196	49 676 872
Øvrig langsiktig gjeld	2 205 140	2 205 140
Sum annen langsiktig gjeld	50 809 336	51 882 012
Sum langsiktig gjeld	50 809 336	51 882 012
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 675	2 626
Leverandørgjeld	904 481	319 488
Skyldige offentlige avgifter	152 376	153 786
Annen kortsiktig gjeld	189 477	202 147
Sum kortsiktig gjeld	1 252 009	678 047
Sum gjeld	52 061 345	52 560 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 102 061	56 139 537



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

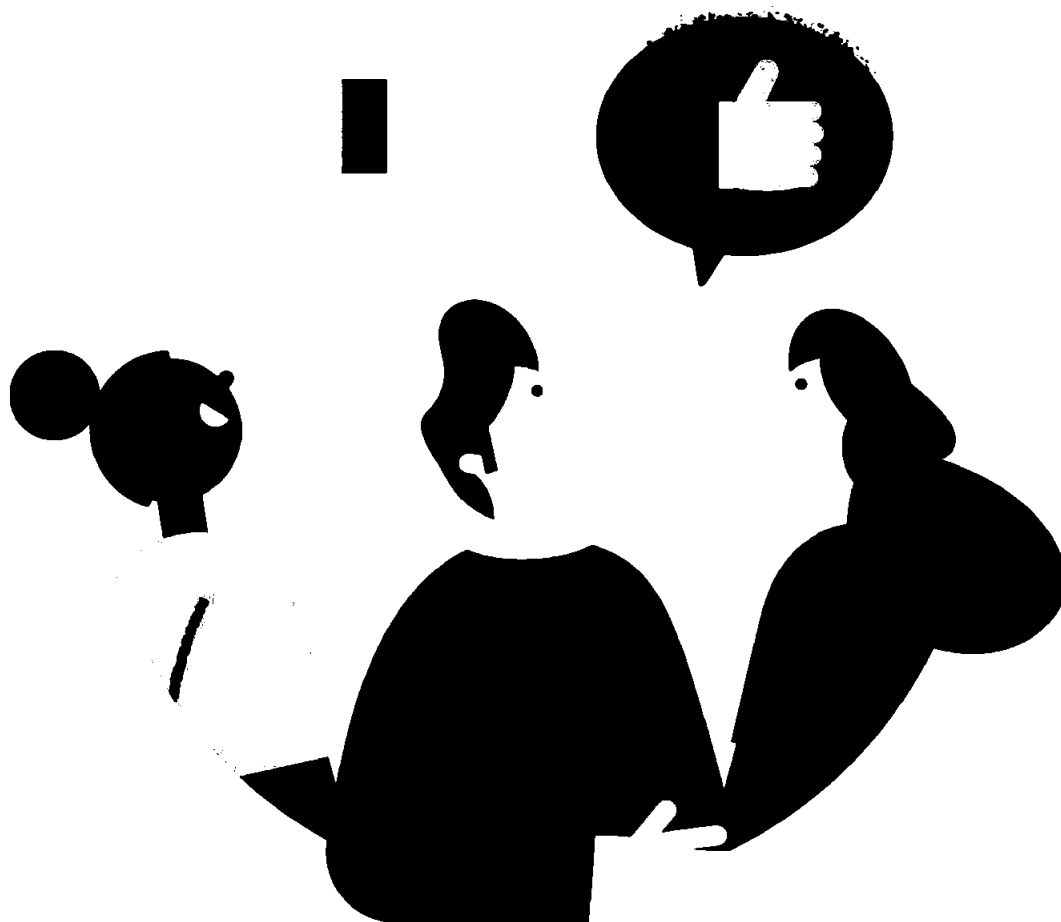
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0176 Nylænde Borettslag





Til andelseierne i Nylænde Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nylænde Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nylænde Borettslag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Grendehuset, Vaskeribakken 8.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om etablering av ladestasjoner på eksisterende parkeringsplasser
- D) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- E) Forslag om endring av husordensreglene fra Milkow/Svenkerud – Nylænde 6
- F) Forslag om endring vedrørende bruk av vaskeriet fra Aida Benfaddoul, Nylænde 15
- G) Forslag fra Sonja L. Berg, Nylænde 9, vedrørende etterisolering

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.03.2022

Styret i Nylænde Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8
Varamedlem	Victoria Rasmussen	Nylænde 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Sparre Nylænde 11

Varadelegert

Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

Valgkomiteen

Elisabeth Jensen Nylænde 23
Päivi Marjatta I Torgersen Østerlisvingen 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

15 133 134 9

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.



Nylænde Borettslag har 2 faste ansatte og vikarer på timebasis.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 16 965 159.
Dette ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturerering til naboborettslag for vaktmesterbistand, i tillegg til inntekter for lading av el-bil og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 712 817.
Dette er kr 1 592 176 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre nyetableringer av nye vaskerier og tilrettelegging for el-billading enn planlagt i 2021. Flere prosjekter er utsatt til 2022.

Konsulentbistand

Kostnaden beløper seg til kr 83 970, mot budsjettet kr 60 000.
Avviket skyldes bistand fra Øivind Moen AS til tilstandsrapport av garasjelegget.

Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 2079 666, mot budsjettet kr 4 930 000.
Avviket skyldes at noen planlagte arbeider ble utsatt.

Energi

Kostnaden beløper seg til kr 1 986 362, mot budsjettet kr 1 400 000.
Avviket skyldes pris.

Andre driftskostnader

Kostnaden beløper seg til kr 1 224 084, mot budsjettet kr 928 000.
Avviket skyldes blant annet høyere kostnader under pandemien enn forutsatt til renhold, samt mer bruk av container enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 3 461 237 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

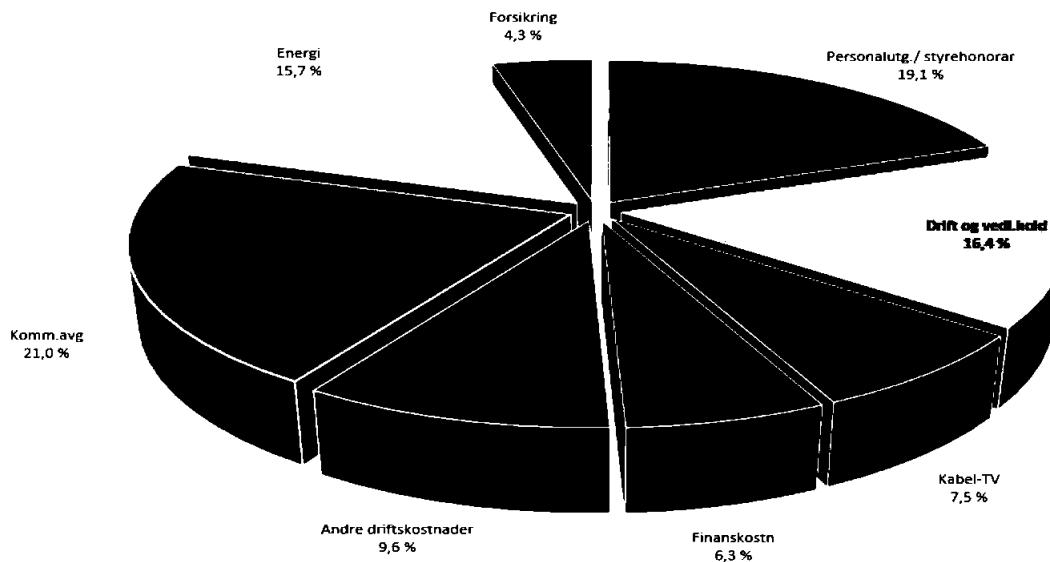
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 967 408, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 430 000 til større vedlikehold, som nytt vaskerianlegg og infrastruktur til ladeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil dette foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med kr 1 800 000.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 80 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.

Lån

Nylænde Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.
Tre lån med en flytende rentesats på 1,98%
Styret arbeider med å innhente bedre lånebetingelser.

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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 320 735 inkludert mva.
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 328 750 inkludert mva

Medlemskontingenten til OBOS er for 2022 kr 200 per andelsleilighet.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nylænde Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Nylænde Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mars 2022
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.

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 204 210	1 734 664	3 204 210	1 967 408
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 461 237	4 362 533	1 834 010	3 961 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	323 983	160 412	116 000	320 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 949 346	-113 940	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 072 676	-2 939 459	-3 081 000	-3 020 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 236 802	1 469 546	-1 130 990	1 261 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 967 408	3 204 209	2 073 220	3 228 408

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 219 417	3 882 256
Kortsiktig gjeld	-1 252 009	-678 047
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 967 408	3 204 209



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 105 758	2 137 697	2 103 948	2 103 504
Innkrevde felleskostnader	2	14 600 438	14 319 114	14 630 052	16 092 496
Andre inntekter	3	258 963	177 730	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 965 159	16 634 541	16 884 000	18 346 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 059 497	-2 186 991	-1 964 990	-1 965 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-323 983	-160 412	-116 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-12 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-320 735	-312 910	-321 000	-329 000
Konsulenthonorar	7	-83 970	-26 135	-60 000	-60 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-2 079 666	-1 975 788	-4 930 000	-3 430 000
Forsikringer		-551 484	-490 436	-548 000	-632 000
Kommunale avgifter	9	-2 670 224	-2 601 559	-2 623 000	-2 732 000
Energi/fyring		-1 986 362	-1 087 257	-1 400 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-957 212	-939 725	-957 000	-960 000
Andre driftskostnader	10	-1 224 084	-1 040 040	-928 000	-1 002 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 712 817	-11 275 352	-14 304 990	-13 687 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 252 341	5 359 189	2 579 010	4 659 000
DRIFTSRESULTAT		4 252 341	5 359 189	2 579 010	4 659 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 120	5 843	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-793 225	-1 002 499	-765 000	-718 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-791 105	-996 656	-745 000	-698 000
ÅRSRESULTAT		3 461 237	4 362 533	1 834 010	3 961 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 461 237	4 362 533		



12

Nylænde Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	48 654 750
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	3 193 208	1 396 760
SUM ANLEGGSMIDLER		55 882 643	52 257 281
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		464	6 650
Forskuddsbetalte kostnader		248 521	239 303
Andre kortsiktige fordringer	15	9 280	468
Driftskonto OBOS-banken		2 854 403	1 230 476
Driftskonto OBOS-banken II		9 811	9 523
Skattetrekkskonto OBOS-banken		79 166	80 184
Sparekonto OBOS-banken III		17 772	2 315 652
SUM OMLØPSMIDLER		3 219 417	3 882 256
SUM EIENDELER		59 102 061	56 139 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	7 003 916	3 542 679
SUM EGENKAPITAL		7 040 716	3 579 479
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	48 604 196	49 676 872
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 809 336	51 882 012
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		904 481	319 488
Skyldige offentlige avgifter	19	152 376	153 786
Påløpte renter		5 675	2 626
Annen kortsiktig gjeld	20	189 477	202 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 252 009	678 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 102 061	56 139 537



	13		Nylænde Borettslag
Pantstillelse	21	114 706 180	75 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022
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**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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 andelseierne side inntektføres 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	14 213 772
Garasje	219 600
Parkering	196 800
Ekstra bod	3 600
Eiendomsskatt	1 316
Kapitalkostnader på IN-lån	2 105 575
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	183
Overført til kapitalkostnader	-2 105 758
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 635 088

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 950
Garasje	-14 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 600 438

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	11 200
Ladestrøm elbil 2020	31 923
Ladestrøm elbil 2021	45 915
Fakturert Bergkrystallen Borettslag	58 625
Fakturert Krystallen Borettslag	86 800
Fakturert Theresesgt.43Borettslag	24 500
SUM ANDRE INNTEKTER	258 963

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 283 933
Overtid	-157 578
Påløpte feriepenger	-188 655
Fri tilf etc.	-14 391
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-295 550
Pensjonskostnader innskudd	-51 770
AFP-pensjon	-31 785
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-847
Yrkesskadeforsikring	-5 123
Gaver til ansatte	-2 025
Kantinekostnader	-700
Personalopplæring, kurs	-4 100
Bedriftshelsetjeneste	-5 500
Arbeidsklær	-23 061
Andre personalkostnader	-3 263
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 059 497



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 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**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 061
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 159
Andre konsulentonorarer fra Øyvind Moen AS	-29 750
SUM KONSULENTHONORAR	-83 970

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-328 310
Drift/vedlikehold VVS	-376 392
Drift/vedlikehold elektro	-325 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-327 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 528
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-466 347
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-40 264
Kostnader leiligheter, lokaler	-834
Egenandel forsikring	-24 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 079 666

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 319
Vann- og avløpsavgift	-1 402 727
Feieavgift	-78 660
Renovasjonsavgift	-1 187 519
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 670 224

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

Lokalleie	-9 834
Container	-207 812
Skadedyrarbeid	-9 185
Diverse leiekostnader/leasing	-6 025
Verktøy og redskaper	-75 489
Driftsmateriell	-2 036
Lyspærer og sikringer	-15 216
Vaktmestertjenester	-16 350
Renhold ved firmaer	-642 496
OTP,SMS fra styrerommet	-9 229
Kontor- og datarekvisita	-29 101
Trykksaker	-24 777
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 972
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Andre kontorkostnader	-8 488
Telefon/bredbånd	-18 242
Telefon, annet	-824
Porto	-5 401
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 361
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-72 212
Bilgodtgjørelse	-37 030
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-2 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 224 084

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 120
SUM FINANSINNTEKTER	2 120

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-199 461
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-484 019
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 952
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 002
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-25
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 766
SUM FINANSKOSTNADER	-793 225

**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 i år		1 828 914
SUM BYGNINGER		50 483 664

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 /snøblad			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-31 249		
			1
Snøskjær/pallegaffel			
Tilgang 2019	24 900		
Avskrevet tidligere	-9 960		
Avskrevet i år	-4 980		
			9 960
Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-30 499		



	19	Nylænde Borettslag
Traktor		1
Tilgang 2008	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	
		1
Ladestasjoner for elbil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet tidligere	-275 651	
Avskrevet i år	-68 980	
		345 171
Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	2 120 431	
Avskrevet i år	-212 043	
		1 908 388
Garasje borettslaget (avskrives ikke, jf. noten om drift og vedlikehold)		
Tilgang 2005	891 700	
		891 700
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	113 940	
Avskrevet tidligere	-37 980	
Avskrevet i år	-37 980	
		37 980
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 193 208
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-323 983
NOTE: 15		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		180
Avsatt utfakturert Krystallen Borettslag 2022 som gjelder 2021		9 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		9 280
NOTE: 16		
ANNEN EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		6 781 576
Egenkapital fra IN tidligere		490 391
Egenkapital fra IN 2021		0
Reduksjon EK fra IN		-268 051
SUM ANNEN EGENKAPITAL		7 003 916



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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-34 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 088 439	
Nedbetalt i år	1 267 331	
		-29 144 230

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-2 000 000	
		-2 000 000

OBOS-banken AS (OBOS01) (tidligere Eika Boligkreditt AS Byggelån (EIKA2))

Renter 31.12: 1,83%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 244 298	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 805 345	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-17 459 966

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-48 604 196****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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



NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-79 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-73 210
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-152 376

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-188 655
Avregningskonto	-822
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-189 477

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	48 604 196
Beregnete IN-forpliktelse	222 340
TOTALT	51 031 676

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
TOTALT	52 689 435

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

B. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

C. Forslag fra styret om etablering av ladestasjoner på eksisterende parkeringsplasser

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å etablere ladestasjoner på eksisterende parkeringsplasser. Det er gjennomført befaring og vurdering av hva og hvordan en tilrettelegging for lading kan gjennomføres. Borettslaget dekker kostnaden til ny infrastruktur frem til ladepunktet. Den enkelte leietaker kan leie/kjøre lader og betaler for sitt faktiske strømforbruk. Styret i borettslaget vurderer det slik at borettslaget bør tilrettelegge lading i størst mulig grad. I første omgang tas det sikte på å tilrettelegge for ca 40 plasser i 2022. Da vil det tilrettelagt for lading på de mest egnede områdene på øvre felt – Gina Krogs vei/Østerlisvingen og i Nylænde.

Lov om burettslag er som følger § 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ladepunkter på borettslagets parkeringsplasser. Jfr lov om burettslag, § 5-11 a.

D. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.

Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8.

Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall



E. Forslag om endring av husordensreglene fra Milkow/Svenkerud – Nylænde 6

Legger frem forslag til sak vedrørende pkt. 8.2 i husordensreglene som ønskes behandlet i generalforsamlingen. På grunn av mye sjenerende, høyllytt arbeid i helgetid og på kveldstid i en bygning hvor det er svært lytt og hvor lyden bærer svært lett, ønsker vi en endring i tidene som regulerer hamring, boring og lignende støyende arbeid.

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

Forslag til endring:

8.2 Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 18.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 16.00.

Mvh Alexandra Milkow & Terje Svenkerud Nylænde 6, Leil 4052

Styrets innstilling:

Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til saken.

F. Forslag om endring vedr bruk av vaskeriet fra Aida Benfaddoul, Nylænde 15

For meg som er aleinemor med ansvar for et barn med mange aktiviteter i tillegg til jobb, gjør åpningstidene som er per dags dato gjør det svært vanskelig for meg å rekke å vaske klær. Har endring av tidspunkt vert oppe til diskusjon? Eg veit iallefall at nabo borettslaget vårt har vaskeriet åpent til 23:00 i hverdagene. Klokka 20:00 er altfor tidlig spør du meg.

Dagens husordens regler pkt 6.9:

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

Forslås endret til:

Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-23.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-16. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

Styrets innstilling:

Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til saken



G. Forslag fra Sonja L. Berg, Nylænde 9, vedrørende etterisolering

Ønsker at det tas stilling til muligheten for å iverksette ulike energisparingstiltak av vinduer og vegger.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på energisparingstiltak, som etterisolering av vinduer og vegger i de ulike blokkene.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om det skal gjennomføres et forprosjekt for å kartlegge mulighetene for å iverksette energisparende tiltak.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Are Stavsetra Marmorveien 10A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Sparre Nylænde 11

Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje G Bekkhus Nylænde 7

Harriette Anna Utheim Østerlisvingen 3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Unni Bækkevold Nylænde 15

2. Gustav Foseid Gina Krogs vei 20

3. Harald Platou Gina Krogs vei 18

4. Victoria Rasmussen Nylænde 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Sparre Nylænde 11

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elisabeth Jensen Nylænde 23

Päivi Marjatta I Torgersen Østerlisvingen 6

I valgkomiteen for Nylænde Borettslag

Elisabeth Jensen

Päivi Marjatta I

Torgersen

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021

Arbeidet gjennom det meste av året har vært berørt av pandemien. Store prosjekter som ble utsatt fra 2020 er delvis gjennomført.

Det er etablert nedgravde avfallsbrønner, tre stasjoner i Nylænde.

Det er gjennomført sammenslåing og oppgradering av fellesvaskerier - ett av tre vaskerier er snart ferdigstilt.

Styremøter, digitalmøteform i hovedsak, er avholdt etter behov.

Styret har vektlagt HMS, med fokus på brannsikkerhet, og systematiske kontroller av fellesanlegg.

Det har også vært iverksatt en regelmessig betydelig ekstrainsats med renhold for å begrense smitte av viruset.

Styret har gjennom året hatt god og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver i OBOS.

Det er gjennomført rehabilitering av utvendige avløpsledninger, der styret fikk indikasjoner på at det var påkrevet. Det ble da foretatt kontroll ved kamera før graving ble utført.

Styret har i 2021 hatt fokus på:

- Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
- Kontroll og vedlikehold uteanlegget.
- Brannforebyggende tiltak - ukentlig kontroll av fellesarealer.
- Covid-19 tiltak – ekstra renhold, ukentlig.
- Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
- Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene.

I 2022 vil styret i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:

- Starte oppgraderingen av ladeinfrastruktur slik at et stort antall P-plasser vil ha mulighet for å lade.

Fortsette arbeidet med sammenslåing og modernisering av vaskeriene. Skifte ut vaskemaskiner og foreta nødvendige tilpasninger i og av vaskerier, slik at det tilrettelegges for mer energibesparende og kostnadseffektiv bruk av vaskerier.

- Systematisk kontroll og dokumentasjon av vedlikeholdsoppgaver.

Status vedr borettslagets garasjeanlegg:

Øyvind Moen AS er engasjert av Nylænde borettslag for å foreta en generell overordnet vurdering av tilstanden på rekkegarasjene i borettslaget. Det er i alt 8 rekker med garasjer. Vi har valgt å angi garasjene i den rekkefølgen besiktigelsen ble foretatt. Brls <representant har opplyst at garasjene ble oppført den gangen borettslaget ble bygget på 1950/1960-tallet.

Det er gjennom årene blitt foretatt diverse vedlikehold - som utskifting av enkelte garasjeporter, yttertak heventuelle ar blitt lagt om, diverse reparasjoner og utskiftinger i tilknytning til vegger.

Videre har enkelte leietakere kledd garasjene innvendig, samt at det flere steder er lagt opp lys og stikkontakter av svært varierende kvalitet. Alle oppgitte mål er cirkamål, ved eventuelle tiltak må det foretas særskilt oppmåling på stedet.

Garasjene er oppført med:

- Fundamenter i betong.
- Dekker/grunn inne i garasje varierer, dels asfaltert, dels gruset.
- Yttervegger i hovedsak oppført i bindingsverk, utvendig kledd med malt metall platekledning, samt noe eternittkledning som kan inneholde asbest. Noen garasjer har bakvegger, samt gavlvegger i murverk. Det er lufteventiler på front- og bakvegger, samt på enkelte gavlvegger.
- Vippeporter, i hovedsak fra byggeår, enkelte har senere byttet til motordrevne vippeporter.
- Takkonstruksjon med ensidig fall, stål gitterdragere med opplegg på front og bakvegg, tverrgående trebjelker, tak tekket med korrugerte stålplater.
- Deler av garasjer har over tid blitt kledd innvendig på vegger og tak med plater av varierende art. Det ble også observert eternittplater som kan inneholde asbest. Enkelte steder var det i tillegg isolert.
- Unummerert rekke er oppført med vegger i 200 mm siporex blokker, støpt dekke/tak, taktekking av korrugerte stålplater. På underside tak er det kledd med huntonittplater, antatt isolert over plater.
- El-anlegg i garasjer er av svært varierende kvalitet og alder, samt mye ufagmessig utførelse.
- I deler av garasjer er det montert diverse innredning, hyller og skap.

Oppsummering.

Fundamenter:

- Mye skader på betong og armering, spesielt fundamenter i front.

Yttervegger:

- Utvendig metall platekledning er i dårlig forfatning, stedvis løse plater, skadede plater, mye algevekst og misfarging. Der bakvegger og gavlvegger ligger under terreng ble det stedvis registrert fuktinnsig. Mye skjevheter på vegger, blant annet som følge av påkjørsel.

Tak

- Platekledning på tak er i dårlig forfatning, mye bulker og skader, blant annet som følge av tråkking og «opphold» på tak.

Porter

- Vippeporter i hovedsak fra byggeår, enkelte steder er det skiftet ut med motoriserte porter. Ved stikkprøver ble det registrert skjeve porter som var vanskelig å åpne/lukke. Innvendig kledning, innredning
- Innvendig har den enkelte leietaker opp gjennom årene foretatt diverse kledning/isolering av tak og vegger, satt opp «skillevegg» mot nabo, montert hyller, skap etc., samt lagt opp diverse elektrisk som kontakter og lys.
- Det er i mange av garasjene lagret mye forskjellig, noe som i seg selv utgjør en brannfare.



Elektro • El-anlegg i garasjer er av svært varierende kvalitet og alder, videre er det mye «egeninnsats»/ufagmessig utførelse i form av gamle skjøteledninger og gammel belysning beregnet for boligformål. El-anlegget utgjør en brannfare. Elektrisk anlegg i garasjer må gjennomgås spesielt og utbedres/fornyas dersom garasjene skal beholdes.

Samlet vurdering •

Garasjene fremstår som nedslitt og vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Økonomisk vurderes det som uhensiktsmessig å foreta en omfattende renovering av garasjene.

• Videre utgjør garasjene en brannfare, blant annet som følge av det elektriske anlegget, hva som lagres i garasjer, diverse innredning foretatt av leietakerne opp gjennom årene. Det er også stor spredningsfare som følge av manglende brannseksjonering/brannskiller.

• Før man tar stilling til om garasjene skal fornyes eller rehabiliteres anbefales det å utføre videre vurderinger, blant annet opp mot Plan- og bygningsetaten med tanke på om man får rive de eksisterende garasjene, for så å oppføre tilsvarende garasjerekker med dagens ut- og innkjøring mot veien. NB, uavhengig av om garasjer skal rives eller rehabiliteres må det utarbeides en egen miljøsaneringsbeskrivelse for å kartlegge farlig avfall. Styret ser alvorlig på garasjeanleggets tilstand. Saken følges opp løpende.

Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerommet har telefon 90 19 64 58, og e-post post@nylaende.no. Se Nylænde beboerportal www.vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Systemnøkler til låser i fellesdører fås kjøpt på Driftskontoret. Skilt til ringeklokke og postkasse må beboer bestille selv hos Lambertseter lås og nøkkelservice tlf. 22 29 28 30, for beboers egen regning.

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

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

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Nylænde 13 og 17, og Gina Krogs vei 2.

Styret vurderer å starte opp med vaskeribetaling etter at pandemien nå stort sett er over.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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.

Tryg har dessverre ikke vært villig til å redusere forsikringspremien, selv med nyinstallert brannvarslingsanlegg i borettslaget. Styret innhenter flere tilbud.

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. Styret vurderer høyere egenandel for å redusere forsikringspremien.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning 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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|---|
| 2021 | Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. |
| 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/fuksikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier |
| 2014 | Drenering/fuksikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv. |



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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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