



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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		8 630 979	8 782 718
Sum inntekter		8 630 979	8 782 718
Kostnader			
Lønnskostnad		923 866	942 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 450
Annen driftskostnad		7 400 203	6 425 687
Sum kostnader		8 716 519	7 760 996
Driftsresultat		-85 540	1 021 722
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 688	17 886
Sum finansinntekter		4 688	17 886
Annen finanskostnad		45 559	59 705
Sum finanskostnader		45 559	59 705
Netto finans		-40 871	-41 819
Ordinært resultat før skattekostnad		-126 411	979 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-126 411	979 903
Årsresultat		-126 411	979 903
Totalresultat		-126 411	979 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-126 411	979 903
Sum overføringer og disponeringer		-126 411	979 903



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		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 918 098	2 310 548
Sum varige driftsmidler		20 816 928	21 209 378
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		103 182	102 963
Sum finansielle anleggsmidler		103 332	103 113
Sum anleggsmidler		20 920 261	21 312 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		495 721	276 585
Sum fordringer		495 721	276 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 918 691	4 170 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 918 691	4 170 642
Sum omløpsmidler		4 414 412	4 447 227
SUM EIENDELER		25 334 673	25 759 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital		19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 585 014	20 711 426
Sum opptjent egenkapital		20 585 014	20 711 426
Sum egenkapital		20 604 214	20 730 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 145 973	2 380 499
Øvrig langsiktig gjeld		2 320 800	2 320 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 466 773	4 701 299
Sum langsiktig gjeld		4 466 773	4 701 299
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	-1
Leverandørgjeld		149 314	215 675
Skyldige offentlige avgifter		50 241	45 312
Annen kortsiktig gjeld		64 131	66 808
Sum kortsiktig gjeld		263 685	327 794
Sum gjeld		4 730 458	5 029 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 334 673	25 759 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298534

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 630 979	8 782 718
Sum inntekter		8 630 979	8 782 718
Kostnader			
Lønnskostnad		923 866	942 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 450
Annen driftskostnad		7 400 203	6 425 687
Sum kostnader		8 716 519	7 760 996
Driftsresultat		-85 540	1 021 722
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 688	17 886
Sum finansinntekter		4 688	17 886
Annen finanskostnad		45 559	59 705
Sum finanskostnader		45 559	59 705
Netto finans		-40 871	-41 819
Ordinært resultat før skattekostnad		-126 411	979 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-126 411	979 903
Årsresultat		-126 411	979 903
Totalresultat		-126 411	979 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-126 411	979 903
Sum overføringer og disponeringer		-126 411	979 903



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN 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		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 918 098	2 310 548
Sum varige driftsmidler		20 816 928	21 209 378
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		103 182	102 963
Sum finansielle anleggsmidler		103 332	103 113
Sum anleggsmidler		20 920 261	21 312 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		495 721	276 585
Sum fordringer		495 721	276 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 918 691	4 170 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 918 691	4 170 642
Sum omløpsmidler		4 414 412	4 447 227
SUM EIENDELER		25 334 673	25 759 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital	19 200	19 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 585 014	20 711 426
Sum opptjent egenkapital	20 585 014	20 711 426
Sum egenkapital	20 604 214	20 730 626
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 145 973	2 380 499
Øvrig langsiktig gjeld	2 320 800	2 320 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 466 773	4 701 299
Sum langsiktig gjeld	4 466 773	4 701 299
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	-1
Leverandørgjeld	149 314	215 675
Skyldige offentlige avgifter	50 241	45 312
Annen kortsiktig gjeld	64 131	66 808
Sum kortsiktig gjeld	263 685	327 794
Sum gjeld	4 730 458	5 029 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 334 673	25 759 719



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN 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

0153 Nøklevann Borettslag





Til andelseierne i Nøklevann Borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling
Tirsdag, 10. mai 2022 kl. 18:00 på Østmarksetra.**

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 Nøklevann 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 Nøklevann Borettslag
avholdes
Tirsdag, 10. mai 2022 kl. 18:00 på Østmarksetra.

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 foreslå at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-5 i vedtektene. Laderett
- C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- D) Forslag fra Ida Scheen ang. ansettelsesforhold
- E) Forslag fra Irene Tuveng ang. innsetting av dør og trapp ut til hage fra felles trapperom – firemannsboligene

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 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av 5 medlemmer til velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 15. mars 2022
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra /s/ Anders Aasland /s/ Espen Åkervik /s/
Gaute Bech /s/ Hilde Bruheim Johnsborg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Nestleder	Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Styremedlem	Espen Åkervik	Nøkleveien 36
Styremedlem	Gaute Bech	Nøklesvingen 62
Styremedlem	Hilde Bruheim Johnsborg	Nøkleveien 13
Varamedlem	Marte Kjørven	Bølerskogen 50
Varamedlem	Renate Magnus	Nøklesvingen 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Sture Myra Nøklesvingen 52

Varadelegert

Anders Aasland Nøklesvingen 13

Valgkomiteen

Pål Erik Fredriksen Nøkleveien 44
Guri Kauserud Nøkleveien 2
Ola Saugen Nøkleveien 39

Velferdsutvalg

Camilla Farstad Nøkleveien 32
Anne Elise Skaarstad Nøklesvingen 74

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nøklevann Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Nøklevann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951056367, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerlia 36-50 85-91
Bølerskogen 26-60
Nøklesvingen 1-67 42-96
Nøkleveien 1-47 20-54

Gårds- og bruksnummer:

163 19 21 22 23 24

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten, kjøpt i 1986 er på 52 071 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nøklevann Borettslag har en ansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

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 8 630 979.
Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 716 519.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt økte avskrivninger.

Resultat

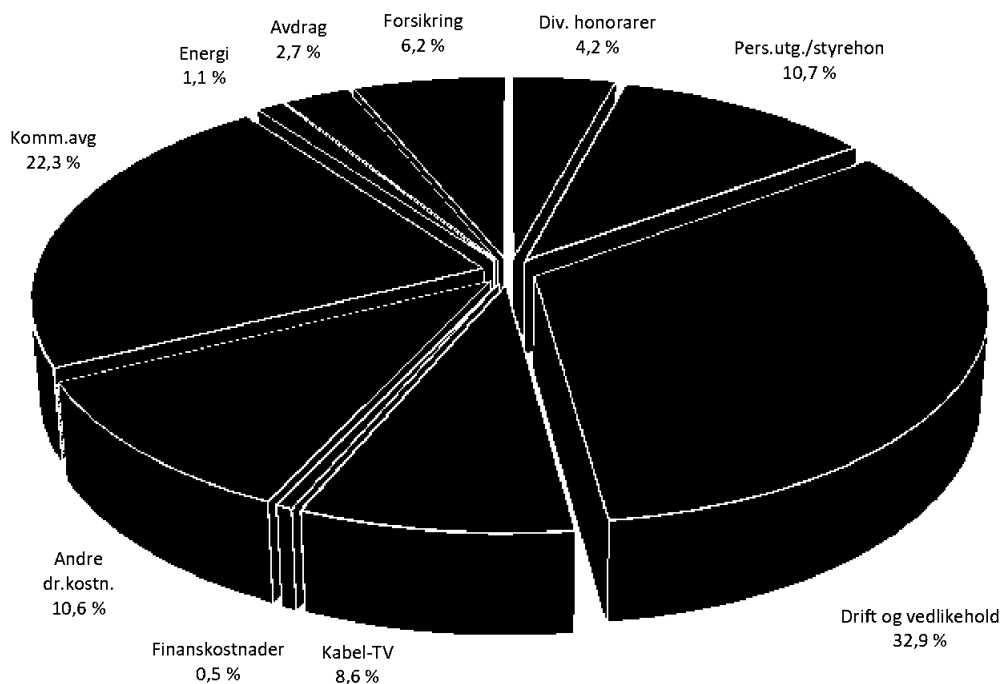
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 126 411 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 150 727 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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021.



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 2 500 000 til vedlikehold som blant annet omfatter rørfornyng av kloakk ledning. Maling av 4 hus samt utskifting av plank.

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 denne 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i forhold til budsjett 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 54 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nøklevann Borettslag.

Lån

Nøklevann Borettslag har ett lån i Eika Boligkreditt AS
Opprinnelig 2010 kr 7 830 736 – Flytende rente på 2,15 % - Nedbetalingstid 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 319,-.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 5 % fra 1.1.22.
De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nøklevann 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 - Nøklevann 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 avgje 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, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NØKLEVANN BORETTSLAG ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

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.		4 119 433	4 610 215	4 119 433	4 150 727
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-126 411	979 903	1 107 000	503 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	392 450	392 450	65 000	393 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 538 106	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-234 526	-224 990	-235 000	-238 000
Innsk. øremerk. bankkto		-219	-100 039	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		31 294	-490 782	937 000	658 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 150 727	4 119 433	5 056 433	4 809 126

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 414 412	4 447 227
Kortsiktig gjeld	-263 685	-327 794
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 150 727	4 119 433



NØKLEVANN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 556 552	8 521 680	8 422 000	8 939 000
Andre inntekter	3	74 427	261 038	100 000	70 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 630 979	8 782 718	8 522 000	9 009 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-623 866	-642 859	-687 000	-700 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-392 450	-392 450	-65 000	-393 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 545	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-212 985	-207 790	-213 000	-218 000
Konsulenthonorar	7	-101 292	-64 652	-70 000	-70 000
Kontingenter		-38 600	-38 400	-39 000	-38 600
Drift og vedlikehold	8	-2 831 439	-2 412 105	-2 000 000	-2 500 000
Forsikringer		-537 048	-374 528	-538 000	-591 000
Kommunale avgifter	9	-1 915 287	-1 994 420	-2 011 000	-1 970 000
Energi/fyring		-97 496	-72 913	-90 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 725	-692 610	-720 000	-776 000
Andre driftskostnader	10	-916 080	-559 723	-626 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 716 519	-7 760 996	-7 369 000	-8 461 600
DRIFTSRESULTAT		-85 540	1 021 722	1 153 000	547 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 688	17 886	0	0
Finanskostnader	12	-45 559	-59 705	-46 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 871	-41 819	-46 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		-126 411	979 903	1 107 000	503 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	979 903		
Fra opptjent egenkapital		-126 411	0		

**NØKLEVANN BORETTSLAG**
ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	1 918 098	2 310 548
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	22	101 182	100 963
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 920 261	21 312 492
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		495 721	276 585
Driftskonto OBOS-banken		1 822 221	2 084 651
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 491	23 481
Sparekonto OBOS-banken		2 066 979	2 062 510
SUM OMLØPSMIDLER		4 414 412	4 447 227
SUM EIENDELER		25 334 673	25 759 719
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		20 585 014	20 711 426
SUM EGENKAPITAL		20 604 214	20 730 626
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 145 973	2 380 499
Borettsinnskudd	18	2 320 800	2 320 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 466 773	4 701 299
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 314	215 675
Skyldige offentlige avgifter	19	50 241	45 312
Annen kortsiktig gjeld	20	64 131	66 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 685	327 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 334 673	25 759 719
Pantstillelse	21	10 140 636	10 140 636
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15. mars 2022
Styret i Nøkle vann Borettslag

Knut Sture Myra /s/ Espen Åkervik /s/ Gaute Bech /s/
Hilde Bruheim Johnsborg /s/ Anders Aasland /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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 650 672
Leietillegg påbygg	715 896
Eiendomsskatt	134 748
Balkong tilbygg	55 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 556 552

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

Nøklevann Garasjelag, brøyting og strøing av garasjer 2020/2021	26 025
Leietillegg påbygg	3 600
Nøklevann Garasjelag, strøm	8 378
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	36 424
SUM ANDRE INNTEKTER	74 427

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-444 064
Påløpte feriepenger	-63 501
Arbeidsgiveravgift	-113 861
Yrkesskadeforsikring	-2 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-623 866

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

Det betales også arbeidsgiveravgift av styrehonoraret.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-96 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 573
SUM KONSULENTHONORAR	-101 292

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 454 964
Drift/vedlikehold VVS	-46 751
Drift/vedlikehold elektro	-56 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 908
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 282
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 540
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 831 439

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-134 893
Vann- og avløpsavgift	-1 195 319
Feieavgift	-40 185
Renovasjonsavgift	-544 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 915 287

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-57 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 882
Diverse leiekostnader/leasing	-531 126
Telefon-/kontormaskiner	-14 689
Driftsmateriell	-9 676
Snørydding	-50 000
Gressklipping	-139 194
Andre fremmede tjenester	-7 001
Trykksaker	-8 023
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-3 022
Telefon, annet	-1 935
Porto	-3 153
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 022
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 600
Kontingenter	-500
Gaver	-295
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-22 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-916 080

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 688
SUM FINANSINTEKTER	4 688

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-45 490
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-45 559

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	9 744 800
Oppskrevet 1972	1 145 800
Tilgang 1989	5 727 225
SUM BYGNINGER	16 617 825

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

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

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

Arbeidsmaskiner			
Tilgang 2005	60 000		
Avskrevet tidligere	-59 999		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2000	30 969		
Avskrevet tidligere	-30 968		
			1
Traktor Kubota			
Tilgang 2019	507 325		
Avskrevet tidligere	-126 831		
Avskrevet i år	-72 475		
			308 019
Garasjeanlegg			
Tilgang 1970	10 200		
			10 200
Lekeplass			
Tilgang 2020	1 041 858		
Avskrevet tidligere	-148 837		
Avskrevet i år	-148 837		
			744 184
Molok avfallsbrønner			
Tilgang 2019	710 175		
Tilgang 2020	496 247		
Avskrevet tidligere	-179 592		
Avskrevet i år	-171 138		
			855 692
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 918 098
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-392 450

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 150

NOTE: 16**LANGSIKTIG FORDRING**

Depositum pl. 1037, Bøler parkeringshus	2 000
SUM LANGSIKTIG FORDRING	2 000



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736	
Nedbetalt tidligere	5 450 237	
Nedbetalt i år	234 526	
		-2 145 973
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 145 973

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-2 309 900	
Innskudd 1987	-10 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 320 800

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 491	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 750	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-50 241

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-63 501	
Leietillegg påbygg 2 mnd 2022	-630	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-64 131

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800	
Pantelån	2 145 973	
TOTALT		4 466 773

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

Bygninger	16 617 825	
Tomt	2 281 006	
TOTALT		18 898 831



NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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



4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 4 A)

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene 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 bestemmelsene 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.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.



Sak 4 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.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.



Sak 4 C

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

Forslag:

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.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.

Sak 4 D**Forslag mottatt fra Ida Scheen.**

Ingen medlemmer av styret kan ha et ansettelsesforhold til borettslaget.

Styret har en arbeidsgiverfunksjon overfor en ansatt, og disse rollene skal ikke blandes.

Sak 4 E

2. januar 2022

Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag 2022

Fra Irene Tuveng.

Innsetting av dør og trapp ut til hage fra felles trapperom – firemannsboligene

Forslag til vedtak:

Andelseiere i 2. etasje som ønsker det, kan gå sammen om en felles rammesøknad med dispensasjon fra reguleringsplanenes bestemmelser om innsetting av dør og trapp ut til hageområde fra felles trapperom iht. vedlagte tegninger. Om og når dispensasjonen blir gitt, må det søkes Plan- og Bygningsetaten om igangsettelse av tiltaket. Byggesøknad, arbeidet og fremtidig vedlikehold skal bekostes av andelseiere i 2. etasje som ønsker å gå videre med en slik løsning. Styret vil vurdere hva som er et rimelig tillegg i husleien for vedlikehold for husstandene det gjelder.

Bakgrunn:

Vi bor i 2. etasje i firemannsboligen NS 74 og disponerer et hageområde på baksiden av boligen utenfor felles trapperom. Vi ønsker oss dør og trapp fra trapperom ut til hageområdet på baksiden av firemannsboligen. Løsningen ønskes for å forbedre tilgjengeligheten og brukervennligheten til hageområde for oss i 2. etasje. Samtidig reduseres trafikk rundt huset for å komme til hagen på baksiden av huset.

Vi har undersøkt mulighet for tiltaket hos Plan- og Bygningsetaten. Tilbakemeldingen er at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen som gjelder for borettslaget og det anbefales en felles rammesøknad for flere av firemannsboligene. Det oppgis videre at tiltaket krever at en ansvarlig søker (arkitekt, bygningsingeniør, tømrmester eller tilsvarende) sender inn søknaden. Vi har vært i kontakt med en arkitekt som har estimert kostnaden for søknadsprosessen.



Dersom Styret er positive til dette tiltaket, ønsker vi å gå videre med å kartlegge hvilke av andelseierne i 2. etasje som ønsker å gå sammen med oss om en felles rammesøknad om dispensasjon og igangsettelse. Kostnaden per enhet blir lavere jo flere vi er som går sammen.

Søknad til Plan- og bygningsetaten, arbeidet og vedlikehold betales av de andelseiere i 2. etasje som ønsker å iverksette tiltaket. Styret vil vurdere hva som er et rimelig tillegg i husleien for vedlikehold for husstandene det gjelder.

Styrets innstilling:

"Styret støtter forslaget om å tegne ut og omsøke en løsning for utgangsdører til hageareal. Styret ønsker at kostnadene ved uttegning og søknadsprosessen dekkes av fellesskapet. Kostnader ved en eventuell utbygging vil påligge andelseierne i 2. etasje. I tillegg vil en forventet vedlikeholdskostnad legges til husleien deres. Det må foreligge enighet mellom de to enhetene.

Styret ønsker at denne nye muligheten for ombygging arbeides inn i generalplanen slik at søknadsprosessen for det enkelte hus blir forutsigbar og rask."



0153 Nøklevann Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Hilde Bruheim Johnsborg, Nøkleveien 13

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem: Espen Åkervik, Nøkleveien 36

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Øyvind Zambrano Lie, Bølerlia 46
Rune Vinge, Nøkleveien 96

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Line W. Engh, Bølerskogen 40

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Marte Eidsand Kjørven, Bølerskogen 50
Ann-Kathrine Kristensen, Nøkleveien 29

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hilde Bruheim Johnsborg, Nøkleveien 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øyvind Zambrano Lie, Bølerlia 46

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Erik Fredriksen, Nøkleveien 44
Guri Kauserud, Nøkleveien 31
Ola Saugen, Nøkleveien 39

F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Andrea Rojas Zambrano, Bølerlia 46
Ragna Thallaug, Nøkleveien 36
Egon Låstad, Nøkleveien 50
Camilla Farstad, Nøkleveien 32
Anna Elise Skaarstad, Nøklesvingen 74

Med vennlig hilsen

Ola Saugen

På vegne av valgkomite Nøklevann borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid og den daglige drift av borettslaget

Styret har i styreåret 2021/2022 for det meste hatt arbeids-/styremøter annenhver uke gjennom året, med unntak for sommer- og juleferie. I tillegg har saker blitt behandlet pr telefon og/eller epost mellom møtene. Grunnet koronapandemien har styremøtene i hovedsak blitt gjennomført digitalt via Zoom, det første fysiske styremøte i perioden ble avholdt så sent som mandag 7. mars 2022.

Styret har som tidligere år behandlet en rekke søknader om oppussing, utbygginger, plattinger, bytte av vinduer, trefellinger, nabotvister, skillevegger, soilrør, inngangsdører, skadedyr og annet.

Vedlikeholdsplanen

I 2019 engasjerte styret OBOS Prosjekt for utarbeidelse av en tilstandsrapport for borettslagets bygninger. Rapporten, som ble utarbeidet på bakgrunn av tekniske befaringer av elektriker, rørlegger og bygningsingeniør fra OBOS Prosjekt, pekte på flere nødvendige vedlikeholdsarbeider, både på kort og lang sikt. Styret syntes imidlertid at rapporten ikke var dekkende som et prioriteringsverktøy. Vi engasjerte derfor Sintef for en grundigere gjennomgang av hvilke vedlikeholdssoppgaver som bør prioriteres i årene fremover.

Sintefs arbeid er utarbeidet på bakgrunn av egne befaringer, kommunikasjon med driftsleder og styret, samt tilstandsrapporten, som OBOS Prosjekt tidligere har utarbeidet for borettslaget.

Sintefs prioriteringer og anbefalinger er videre utarbeidet med tanke på hvilke bygningsmessige og økonomiske konsekvenser det vil ha, å ikke gjøre vedlikeholdstiltak.

For å treffe gode valg, som er hensiktsmessige både i et kortsiktig og ikke minst langsiktig perspektiv, ønsker vi å få en oversikt over hvilke kostnader vi må påregne avhengig av hvordan vi løser vedlikeholdsarbeidet. Vi ønsker samtidig å se hvordan de ulike tiltakene vil påvirke energiregnskapet vårt.

Ettersom utskifting av tak er et av de mer omfattende tiltakene som står for tur, vil vi eksempelvis få en kost/nytte vurdering av det å etablere solcellepanel på tak, et tiltak som er etterspurt av flere beboere. Styret har engasjert et konsulentfirma for kostnadsestimering av de ulike vedlikeholds-alternativene, som vil tjene som beslutningsgrunnlag. I skrivende stund har vi dessverre ikke mottatt disse.

Videre fremdrift antas å være en presentasjon av ulike løsninger og kostnader gjennom rundskriv med påfølgende informasjonsmøte. Dette vil utgjøre en viktig del av samhandlingen med beboerne med hensyn til valg av tiltak. Basert på kostnadsestimering, innspill under møtet og i etterkant av dette, vil vi i styret fremme forslag til prioritering av tiltak og/eller tiltakspakker, som så vil bli behandlet på ekstraordinær generalforsamling til høsten.

Maling av hus

I 2021 malte vi 7 stk. 4-mannsboliger i løpet av sommermånedene; Nøklesvingen 57-59, 70-72, 74-76, 78-80, 82-84, 86-88 og 90-92. I forkant av malerarbeidene ble tak og fasader vasket, og råtnete og ødelagte panelbord skiftet ut. I Nøklesvingen 57 ble det avdekket omfattende råteskader på gavlveggen. Store deler av bindingsverket på veggen bak panelet var råtnete helt opp og veggen var blitt bolig for mengder med maur.

Årsaken til råteskadene var at vannbrettene under vinduene, som skal føre regnvann bort fra husveggen, ikke hadde tilstrekkelig fall. Kombinasjonen av regn og vind (slagregn) har dermed ført regnvann inn i veggen. Over mange år har dette ført til råteskadene. Samme type feil og råteskader ble også avdekket på gavlveggen i Nøklesvingen 86, her var skadene mindre omfattende.

Under malerarbeidene ble det oppdaget skader på en rekke gamle vinduer, disse har i ettertid blitt byttet.

Snømåking vinteren 2021/22

Styret har inngått en prøveavtale med firmaet Frode Gran AS om måking av stikkveiene i borettslaget for sesongen 2021/22. Dette fordi driftslederen ikke kan være tilgjengelig døgnet gjennom, hele vinteren, for slikt arbeide.

Styret vil evaluere tjenesten opp mot responstid, kvalitet på brøyting og kostnadene, før en eventuelt ny avtale gjøres. Strøing av stikkveiene har blitt utført av driftslederen.

Pettersen Stadion

To gamle og energikrevende lyskastere, og en ødelagt LED-lampe, ble byttet ut med nye energigjerrige LED-lyskastere. Dette har gitt en bedre belysning av banen på mørke vinterkvelder og mye lavere energibruk.

Daglig drift av borettslaget.

Den daglige driften av Nøklevann Borettslag er håndtert av Knut Myra, som i tillegg til å være valgt styreleder, også er deltidsansatt driftsleder. Han har forløpende informert og diskutert ulike driftssaker og oppfølging av disse med styret for øvrig. Han har rapportert til styret om gjennomføring av driftstiltak.

I året som har gått har driftslederen hatt utstrakt kontakt med beboere både pr tlf, epost og gjennom fysiske møter. Han har foretatt befaringer med håndverkere, innhentet tilbud og forhandlet frem gode avtaler på planlagte vedlikeholdsarbeider. Disse arbeidene har vært blant annet vask av tak, bytte av vinduer, bytte av ødelagt kledning og maling av syv av borettslagets firemannsboliger. Arbeidene har blitt fulgt opp underveis og kontrollert på kvalitet, mengde og kostnader.

Driftslederen har ellers funnet frem til vindusleverandøren Norgesvinduet og fremforhandlet meget gode innkjøpspriser for borettslaget på vinduer, skyve- og verandadører. Gjennom denne avtalen får borettslaget kjøpt vinduer mv direkte fra fabrikk, uten fordyrende mellomledd. Styret har godkjent alle innkjøp av vinduer mv.

Her er en kort oversikt over driftsleders øvrige oppgaver i 2021:

- Bistå beboere i kontakt med forsikringsselskap der det har vært skade i leilighetene.
- Bistå beboere i andre akutte saker som lekkasjer i tak, råtne verandaer, tilbakeslag av kloakk i kjellere, ødelagte vinduer, skyvedører, dørpumper, belysning, utgangsdører, takrenner, nedløpsrør, defekte brannalarmer, kjellervinduer, vaskemaskiner, dørlåser, tørkeskap og bekjempelse av rotter og mus.
- Bestilling av containere ifm. rydding av loft og boder, samt oppfølging av dette
- Bortkjøring av hageavfall
- Bestilling av systemnøkler til andelseiere som trenger flere nøkler. En systemnøkkel kan brukes til felles inngangsdør i 4-mannsboilger, felles inngangsdør til kjellerområder/fellesområder i rekkehus eller til å slå på strøm til fellesvaskeriet
- Bestilling og oppsett av juletre m/belysning, bestilling av nisseorkester, fakler, mv i forbindelse med juletretenning 1. advent, i samarbeid med Velferdskomiteen
- Snømåking av Pettersen Stadion, strøing av stikkveier og etterfylling av strøkasser rundt omkring i borettslaget.
- Vært prosjektleder for rørfornyning av bunn- og uttrekksledninger (kloakkledninger som ligger under kjellergulvet/bakken og ut til kommunalt punkt i gaten), Prøveprosjektet ble gjennomført i februar 2022 i Nøklesvingen 54-65 og 58-60.
- Vært prosjektleder for bytte av brannslukningsapparater i samtlige leiligheter og i fellesarealer i mars 2022.
- Kontakt og befaringer med Sintef ifm. deres arbeid med vedlikeholdsplanen
- Sjekk av avfallscontainere, kontakt med eiere av feilparkerte biler utenfor avfallsstasjonene, kontakt med Renholdsetaten ved avvik på tømning

HMS – helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften. Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at borettslagets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er fastsatt i HMS-lovgivningen.

Styret søker å arbeide målbevisst med HMS. Styret har i 2021 gjennomført vernerunder hvor fellesarealer har blitt gjennomgått.

Vår bygningsmasse består av eldre trehus. Derfor er arbeid med brannsikring en viktig oppgave. Det er andelseiers ansvar å sørge for at det innenfor leiligheten blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold på det elektriske anlegget, samt at det til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

Konkrete HMS-tiltak utført i 2021:

- Gjennomført tiltak mot skadedyr; rotter og mus
- Utbedret inngangstrapper
- Borettslagets stikkveier har blitt måkt, strødd og feid
- Ny strøkkasse utplassert ved Nøklesvingen 86-88
- Gjennomført stikkprøver og HMS-kontroller i husene
- Kontrollert og byttet innvendige stoppekraner
- Etterfylt støtbark rundt leke- og treningsapparater
- Gjennomført eksternt faglig kontroll av lekeapparater
- Gjennomført vask og rengjøring av avfallsbrønnene m/innvendige sekker.
- Befaring med branningeniør i fellesarealer og rømningsveier

- Utbedret mindre feil/håndtert feilmeldinger på enkelte brannvarslingsanlegg
- Befaringer og møter med beboere og samarbeidspartnere har vært utført ihht. til enhver tids gjeldende smitteverntregler.
- Nokas Brannkonsult har sjekket samtlige brannvarslingssentraler og byttet batteriene på disse. Batteriene sørger blant annet for at brannvarslingen fungerer som normalt i minst 24 timer ved et eventuelt strømbrydd.
- Firesafe har byttet samtlige brannslukkere i borettslagets 192 leiligheter, og i alle fellesområder. Dette fordi brannslukkerne hadde gått ut på dato.

Sikring mot ishockeypucker på avveier, Pettersen Stadion

Vinteren 2021 ble ett vindu i tilliggende bolig knust av en ishockeypuck, etter et hardt slag som gikk via tverrliggeren på det store ishockeymålet, som da sto inntil gjerdet på Pettersen. Ingen ble skadet i uhellet.

Vinteren 2021/22 har flere pucker truffet husveggen og hageområdet foran huset. Som et midlertidig tiltak ble ishockeymålene låst sammen slik at de ikke kunne brukes. I god tid før neste skøytesesong, vil styret sørge for at området sikres på en forsvarlig måte.

Skadedyr

Borettslaget har en fullserviceavtale med skadedyrsfirmaet Anticimex.

I 2021 har vi, som tidligere år, hatt tilfeller hvor rotter og mus har funnet veien inn i boligene våre.

NB!

Verken Anticimex eller borettslagets forsikringsselskap IF, inkluderer tiltak mot veggdyr, sølvkre eller skjeggkre i sine avtaler med oss. IF sin begrunnelse er at skjeggkre ikke ødelegger bygningen, og at de dermed ikke kan betraktes som et skadedyr. Vi anbefaler alle å sjekke tilbudet fra eget forsikringsselskap og ta sine forholdsregler basert på tilbakemeldingene man får.

Eksempler på vedlikeholdsoppgaver som vil fortsette inn i neste periode:

Maling av hus

Styrets ambisjon er å skifte ødelagt kledning og male 4 hus sommeren 2022, Bølerlia 40-42, 87-89, Nøkleveien 41-43 og Nøklesvingen 94-96.

Rørfornyng av horisontale kloakkrør

Styret vil fortsette arbeidet med rehabilitering av kloakkrørene som går horisontalt under hvert bygg, og ut til kommunalt punkt i gaten. De eksisterende kloakkrørene er fra borettslagets byggeår, dvs. fra midten av 50-tallet.

Ved rørfornyng legges nye rør inne i de gamle uten omfattende og støyende pigge- og gravearbeider. Rørfornyng skjer ved at man trer en "strømpe" inne i eksisterende rør og bruker lys eller damp for å herde det. Et rørfornytt kloakkrør er like sterkt som et nytt rør av stål. Det er viktig å rørførnye før rørene klapper sammen eller sklir fra hverandre. Hvis det skulle skje, vil rørfornyng ikke lengre være mulig. Tradisjonell utskifting av rør er flere titalls ganger mer kostnadskrevenne enn det å rørførnye.

Fordeling av uteområder

Alt uteareal i borettslaget vårt er i utgangspunktet felleseie, jamfør Borettslagslova <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>. Arealene er også regulert som fellesareal i reguleringsplanen som gjelder vårt borettslag.

Styret registrerer at det gjennom årene har oppstått en skjevfordeling av uteplassene rundt enkelte av husene, og at enkelte boenheter ikke er tilgodesett med et eget uteområde.

Vi har i løpet av de siste årene fått inn et økende antall henvendelser fra nyinnflyttede som etterlyser en uteplass for sin leilighet. Styret mener at tilgangen til en hageflekk som kan vedlikeholdes og disponeres av den enkelte andelseier er en verdi som må komme alle til gode. Vi ser at det i enkelte tilfeller er behov for å justere uteplassene i samråd med beboerne i huset ut fra et prinsipp om rettferdig fordeling.

Kontakt med drift og styret

Borettslaget har ingen egen vaktmestertjeneste. Den daglige driften håndteres av deltidsansatt driftsleder. Trenger du bistand eller har du spørsmål, send e-post til drift@noklevann.no. Man kan også ringe driftsleder tlf 489 50 534. Send ikke sms til denne telefonen, da den kun videresender samtaler til driftsleders private telefon.

Styrets epostadresse er styret@noklevann.no. Styret har også en postkasse ved Nøkleveien 37.

Nøklevann Garasjelag - leie av garasje plass

Nøklevann Garasjelag har garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet på søkeliste. Alle andelseiere i Nøklevann Borettslag kan sette seg på søkelisten. For å søke om plass, eller for mer informasjon om garasjelaget, se www.garasjeinfo.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.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom selskapet If. Avtalen gjør at vi nå også har en forsikring mot utette tak, det har vi ikke hatt tidligere. Bistand fra skadedyrsfirmaet Anticimex er også inkludert i tilbudet.

Alle veggfaste installasjoner inne i andelene omfattes av forsikringen. Dette innebærer at du som andelseier kan få bruke forsikringen dersom det oppstår en uventet skade som ikke skyldes vanlig slitasje eller elde. Styret har laget en tekst om forsikringen som ligger på hjemmesiden vår.

Skulle en skade oppstå skal skaden meldes til If på tlf. 21 49 24 00. Epost til If sin skadeavdeling for OBOS-kunder er skadeserviceeiendom@if.no. Nøklevann Borettslag har forsikringsnummer SP-1514185.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes for 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.

Kabel-TV/bredbånd

Høsten 2019 gikk vår 3 år lange bindingstid med Canal Digital/Telenor ut. Det betød at vi nå eier vårt eget fiberanlegg. Styret valgte å forlenge avtalen med Telenor for et år, regnet fra 1.januar 2020. Prisen ble samtidig redusert med 37 000 kr på årsbasis. Avtalen med Telenor gir TV-pakke, T-WE boks, ruter og en bredbåndshastighet på 75 Mbit til samtlige leiligheter. Kostnaden for TV- og bredbåndspakken er inkludert i husleien.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nøklevann 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.

STØRRE VEDLIKEHOLD**2020:**

Etablering av nye lekeplasser, treningsapparater og nedgravde avfallssystemer for restavfall og papp og papir.

På bakgrunn av funn i radonmålingene i 2019 ble det satt i drift radonsug i syv leiligheter. Befaring med brannteknisk konsulent i fellesarealer og rømningsveier. Planering av Pettersen Stadion og bytte av slangetrommel og vannslange.

2019:

Tilstandsvurdering av boligmassen utført av OBOS Prosjekt. Rapporten skal danne grunnlaget for en langsiktig vedlikeholdsplan. Gjennomføring av radonmålinger i borettslaget.

2018

Installering av LED-lys i alle fellesarealer og utenfor 4-mannsboligene
Montering av nye smekklåser på innvendige kjellerdører

2017

Installasjon av nytt og avansert kablet brannvarslingsanlegg i alle borettslagets hus med fellesareal (39 stk). Borettslaget har tre rekkehus uten fellesarealer, disse fikk også installert et eget brannvarslingsanlegg. Alle leiligheter i borettslaget har fått minst 1 røykdetektor montert, den er koblet sammen med øvrige detektorer i huset.
Installasjon av nye tørkeskap i alle hus med fellesvaskeri for raskere og sikrere tørk av tøy.

2016

Etablering av nytt nedgravd fibernet som forsyner samtlige leiligheter med TV- og bredbåndssignaler.

Montering av pipehatter på samtlige piper.

Sjekk av elektriske ledninger og kontakter i alle fellesarealer i borettslaget.

2015

Trehogst på kommunal grunn

Etter avtale med Oslo kommune ble det foretatt trefellinger i randsonen som grenser til vårt borettslag mot øst, dvs. skogkanten som ligger øst/syd for Nøklesvingen 50-96.

Skogpleien/fellingen ga både hus og beboere i vårt borettslag litt mer lys, utsikt og sol.

Rens av etablert drepsbekk beliggende i skogkanten øst for Nøklesvingen. Bekken hadde grodd igjen over flere ti-år. Dette vil bedre vannavrenning rundt bygningsmassen som ligger ved skogkanten i Nøklesvingen.

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus samt øvrig generelt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen. Videre er det utført dreneringsarbeider, bytte av vaskemaskiner, utskifting av stoppekraner og utbedring av avløpsrør. Asfaltering av gangveier, stikkveier og foran enkelte garasjer

Det ble installert overspenningsvern i alle hus, sjekk av alle tak og utbedring av noen, herunder skifte av pipehatter, grunnet påvisning av lekkasjeskader. Utbedring av avløpsrør der feil og mangler ble oppdaget gjennom sjekk. Utbedret lysanlegget på Pettersen Stadion.

Det har vært to større brudd på kommunens hovedvannledning i Bølerlia siden siste generalforsamling. Dette har medført til dels store vannskader i enkelte leiligheter. Styret har vært i kontakt med kommunen som har bekreftet at hovedvannledningen til hele Bøler vil bli skiftet. Forventet oppstart av dette arbeidet vil være i løpet 2016. I påvente av utskifting av hovedvannledning har kommunen etter siste rørbrudd satt opp en midlertidig skjerming mot det rekkehuset som har vært mest utsatt, i tilfellet nytt brudd skal komme før kommunen rekker å skifte ut de gamle rørene med nye.

2014

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus samt øvrig generelt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen. Videre er det utført dreneringsarbeider, bytte av vaskemaskiner, utskifting av stoppekraner og sjekk av avløpsrør. Asfaltering av gangveier, stikkveier og foran enkelte garasjer.

2013

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, beplantning. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangveier og stikkveier.

Ferdigstilling av sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

Installasjon av skliskring for stige og taktrapp til pipe for alle boliger.

Drenering Bølerlia 40-42.

Maling av tørkestativ og nye tråder (del 1 av 2)

2012

Som et brannforebyggende tiltak ble det i 2012 satt opp selvlysende skilt ved brannslukningsapparatene i alle fellesrom slik at det skal være enkelt å finne dette i nødssituasjoner.

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangvei Nøklesvingen 66-68. Sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

2011

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.



2010

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.

2009

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger, utskifting av noen soilrør samt noe drenering. Montering av røykvarslere i samtlige leiligheter og fellesarealer. Alle brannslukningsapparater ble kontrollert og godkjent.

2008

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger samt noe drenering.

2007

Utvendig maling
Byttet/rehabiliterer trapper på en del rekkehus
Slip/lakkert trappeoppganger i noen 4-mannsboliger
Vannhus satt opp på Pettersenbanen

2006

Planmessig utskifting av soilrør
Planmessig utskifting av balkonger
Utvendig maling
Modernisering av utvendige trapper
Oppgradering lekeplassene
Utbedring/montering av strømkurser i fellesområder
Utbygging / utbedring av vannkraner utvendig og innvendig
Nye rekkverk ved stikkveiene er montert der det er behov

2005

Planmessig utskifting av innvendig soilrør
Rehabilitering av balkonger
Planmessig utskifting av balkonger 30 Nøkle vann Borettslag Utvendig maling
Dreneringsarbeid
Oppussing av oppganger i 4-mannsbolig
Modernisering av utvendige trapper

2004

Planmessig utskifting av innvendig soilrør
Rehabilitering av balkonger Planmessig utskifting av innvendig soilrør Rehabilitering av balkonger Planmessig utskifting av panel Utskifting av låser i ytterdører i 4 - mannsboligene

2003

Planmessig utskifting av innvendig soilrør Planmessig utskifting av panel Monterte lufteventiler over tak Rehabilitering av balkonger



0153 Nøklevann Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.