



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 13.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 782 718	8 444 801
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 782 718</b>	<b>8 444 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		942 859	916 929
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	62 811
Annen driftskostnad		6 425 687	5 656 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 760 996</b>	<b>6 636 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 021 722</b>	<b>1 808 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 886	38 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 886</b>	<b>38 797</b>
Annen finanskostnad		59 705	78 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 705</b>	<b>78 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 819</b>	<b>-39 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		979 903	1 769 449
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 310 548	1 164 892
Sum varige driftsmidler		21 209 378	20 063 723
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		102 963	2 924
Sum finansielle anleggsmidler		103 113	3 074
Sum anleggsmidler		21 312 492	20 066 797
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		276 585	376 230
Sum fordringer		276 585	376 230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 170 642	5 444 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 170 642	5 444 683
Sum omløpsmidler		4 447 227	5 820 913
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 711 426	19 731 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 711 426</b>	<b>19 731 523</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 730 626</b>	<b>19 750 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 380 499	2 605 489
Øvrig langsiktig gjeld		2 320 800	2 320 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 701 299</b>	<b>4 926 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 701 299</b>	<b>4 926 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		215 675	1 112 541
Skyldige offentlige avgifter		45 312	44 277
Annen kortsiktig gjeld		66 808	53 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>327 794</b>	<b>1 210 699</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 029 093</b>	<b>6 136 988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421107

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 13.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 782 718	8 444 801
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 782 718</b>	<b>8 444 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		942 859	916 929
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	62 811
Annen driftskostnad		6 425 687	5 656 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 760 996</b>	<b>6 636 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 021 722</b>	<b>1 808 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 886	38 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 886</b>	<b>38 797</b>
Annen finanskostnad		59 705	78 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 705</b>	<b>78 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 819</b>	<b>-39 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		979 903	1 769 449
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 310 548	1 164 892
Sum varige driftsmidler		21 209 378	20 063 723
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		102 963	2 924
Sum finansielle anleggsmidler		103 113	3 074
Sum anleggsmidler		21 312 492	20 066 797
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		276 585	376 230
Sum fordringer		276 585	376 230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 170 642	5 444 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 170 642	5 444 683
Sum omløpsmidler		4 447 227	5 820 913
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	20 711 426	19 731 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 711 426</b>	<b>19 731 523</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20 730 626</b>	<b>19 750 723</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 380 499	2 605 489
Øvrig langsiktig gjeld	2 320 800	2 320 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 701 299</b>	<b>4 926 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 701 299</b>	<b>4 926 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	215 675	1 112 541
Skyldige offentlige avgifter	45 312	44 277
Annen kortsiktig gjeld	66 808	53 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>327 794</b>	<b>1 210 699</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 029 093</b>	<b>6 136 988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## TIL ANDELSEIERNE NØKLEVANN BORETTSLAG

### Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10. mai kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13. mai kl. 12:00

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

##### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Stemmeseddelen for analog deltagelse er satt inn bakerst i hefte.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag

Apnes mandag, 10. mai 2021 kl. 12:00 og lukkes torsdag, 13. mai 2021 kl. 12:00

Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**  
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**  
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**  
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**  
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**  
foreslås satt til kr 300 000.

### INNKOMNE FORSLAG

- 6) **Forslag fra Nøkleveien 32 om påbygg.**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### VALG AV TILLITSVALGTE

- 7) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 8) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 10) Valg av valgkomité for 1 år
- 11) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 15. mars 2021  
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra /s/ Anders Aasland /s/  
Gaute Bech /s/ Hilde Bruheim Johnsberg /s/ Ida Scheen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Nestleder	Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Styremedlem	Gaute Bech	Nøklesvingen 62
Styremedlem	Hilde Bruheim Johnsborg	Nøkleveien 13
Styremedlem	Ida Scheen	Nøklesvingen 27
Varamedlem	Espen Åkervik	Nøkleveien 36
Varamedlem	Kjetil Skjønneberg	Nøkleveien 27

#### 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 31  
Ola Saugen Nøklesvingen 76

#### Velferdsutvalg

Andrea Zambrano Lie Bølerlia 46  
Ragna Thallaug Nøkleveien 36  
Egon Låstad Nøkleveien 50  
Lise Malvina Wisløff Nøkleveien 38  
Anna Elise Skaarstad Nøklesvingen 74

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

#### 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 m<sup>2</sup>.



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nøklevann Borettslag har en ansatt.  
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

### **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 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 782 718

Andre inntekter på kr 261 038 består blant annet av kr 100 000 som tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB og kr 93 000 som reklamasjon av defekte Led-lamper. Se også note 3 i regnskapet for ytterligere spesifisering.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 760 996.  
Dette er kr 1 198 004 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

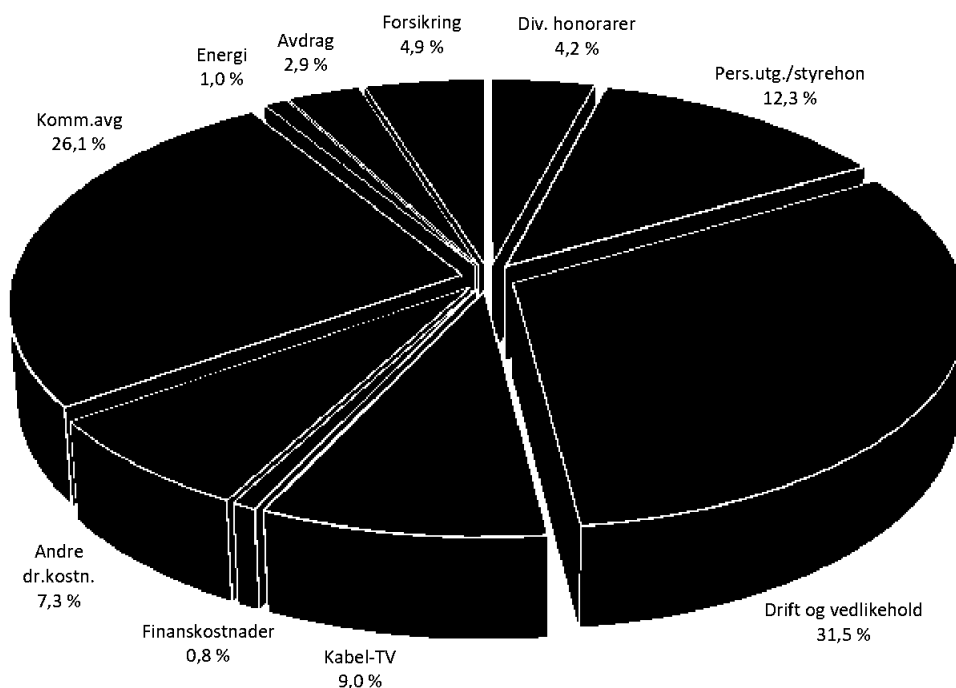
Årets resultat på kr 979 903 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 119 433 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til generelt vedlikehold som omfatter blant annet maling av flere hus. Bunnledning i kloakkledninger, utskifting av dører og vinduer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 samme energikostnader som budsjett 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 163 472. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 kr 1.98 % - Nedbetalingstid 20 år.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 210,-.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**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 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøkle vann Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nøkle vann Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nøklevann Borettslag



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

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 610 214</b>	<b>4 209 071</b>	<b>4 610 214</b>	<b>4 119 433</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		979 903	1 769 449	-451 000	1 107 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	392 450	62 811	0	65 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 538 106	-1 217 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-224 990	-213 609	-217 000	-235 000
Innsk. øremerk. bankkto		-100 039	-8	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-490 782</b>	<b>401 143</b>	<b>-668 000</b>	<b>937 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 119 433</b>	<b>4 610 214</b>	<b>3 942 215</b>	<b>5 056 433</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 447 227	5 820 913		
Kortsiktig gjeld		-327 794	-1 210 699		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 119 433</b>	<b>4 610 214</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 521 680	8 350 448	8 538 000	8 422 000
Andre inntekter	3	261 038	94 353	50 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 782 718</b>	<b>8 444 801</b>	<b>8 588 000</b>	<b>8 522 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-642 859	-616 929	-671 000	-687 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-392 450	-62 811	0	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 545	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-207 790	-202 520	-208 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-64 652	-226 435	-70 000	-70 000
Kontingenter		-38 400	-38 850	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 412 105	-1 636 547	-3 900 000	-2 000 000
Forsikringer		-374 528	-335 299	-348 000	-538 000
Kommunale avgifter	9	-1 994 420	-1 906 086	-2 067 000	-2 011 000
Energi/fyring		-72 913	-88 125	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-692 610	-723 471	-724 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-559 723	-490 963	-532 000	-626 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 760 996</b>	<b>-6 636 037</b>	<b>-8 959 000</b>	<b>-7 369 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 021 722</b>	<b>1 808 764</b>	<b>-371 000</b>	<b>1 153 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 886	38 797	1 000	0
Finanskostnader	12	-59 705	-78 112	-81 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-41 819</b>	<b>-39 315</b>	<b>-80 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>979 903</b>	<b>1 769 449</b>	<b>-451 000</b>	<b>1 107 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		979 903	1 769 449		

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	2 310 548	1 164 892
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	22	100 963	924
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 312 492</b>	<b>20 066 797</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		276 585	376 230
Driftskonto OBOS-banken		2 084 651	1 375 424
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 481	24 044
Sparekonto OBOS-banken		2 062 510	4 045 215
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 447 227</b>	<b>5 820 913</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		20 711 426	19 731 523
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 730 626</b>	<b>19 750 723</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 380 499	2 605 489
Borettsinnskudd	18	2 320 800	2 320 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 701 299</b>	<b>4 926 289</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		215 675	1 112 541
Skyldige offentlige avgifter	19	45 312	44 277
Annen kortsiktig gjeld	20	66 808	53 880
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>327 794</b>	<b>1 210 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 759 719</b>	<b>25 887 710</b>
Pantstillelse	21	10 140 636	10 151 536
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15. mars 2021  
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra /s/ Gaute Bech /s/

Hilde Bruheim Johnsborg /s/ Ida Scheen /s/ Anders Aasland /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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	99 876
Balkong tilbygg	55 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 521 680</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøklevann Garasjelag, brøyting og strøing av garasjer 2019/2020	25 000
Reklamasjon defekte LED-lamper	93 000
Tilskudd Sparebankstiftelsen DNB	100 000
Nøklevann Garasjelag, strøm	8 048
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	34 990
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>261 038</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-469 768
Påløpte feriepenger	-66 808
Fri bil, tlf etc.	-4 344
Naturalytelser speilkonto	4 344
Arbeidsgiveravgift (styret og ansatt)	-119 189
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 571
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Kantinekostnader	-324

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-642 859**

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, julebord, gaver for kr 10 076, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 545.

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

Juridisk bistand	-27 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 996
Andre konsulentonorarer, Bing Hodneland advokatselskap DA	-17 188
Andre konsulentonorarer, Ullerud AS	-14 438

**SUM KONSULENTHONORAR** **-64 652**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 465 584
Drift/vedlikehold VVS	-63 699
Drift/vedlikehold elektro	-224 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-498 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 781
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 832

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-2 412 105**

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

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

Eiendomsskatt	-100 026
Vann- og avløpsavgift	-1 176 816
Feieavgift	-35 595
Renovasjonsavgift	-681 983
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 994 420</b>

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

Container	-71 159
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 902
Diverse leiekostnader/leasing	-168 269
Verktøy og redskaper	6 025
Telefon-/kontormaskiner	-21 857
Driftsmateriell	-1 529
Renhold ved firmaer	-22 954
Gressklipping	-151 750
Andre fremmede tjenester	-9 879
Trykksaker	-12 339
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 288
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 076
Andre kontorkostnader	-3 955
Telefon, annet	-1 871
Porto	-3 055
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 858
Reisekostnader	-200
Kontingenter	-500
Gaver	-3 113
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-11 760
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-559 723</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 334
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 886</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-59 705
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-59 705</b>

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

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

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**

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	-54 356	
Avskrevet i år	-72 475	
		380 494
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200
Lekeplass		
Tilgang 2020	1 041 858	
Avskrevet i år	-148 837	
		893 021
Molok avfallsbrønner		
Tilgang 2019	710 175	
Tilgang 2020	496 247	
Avskrevet tidligere	-8 454	
Avskrevet i år	-171 138	
		1 026 830
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 310 548</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-392 450</b>

**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**

Depositem pl. 1037, Bøler parkeringshus	2 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>2 000</b>

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736
Nedbetalt tidligere	5 225 247
Nedbetalt i år	224 990
	-2 380 499
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 380 499</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-2 309 900
Innskudd 1987	-10 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 320 800</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 481
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 831
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-45 312</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 808
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 808</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	2 380 499
<b>TOTALT</b>	<b>4 701 299</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 617 825
Tomt	2 281 006
<b>TOTALT</b>	<b>18 898 831</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## INNKOMMET FORSLAG

### Punkt 6 i innkallingen:

Forslag fra Nøkleveien 32 om påbygg.

Forslag fra Camilla Farstad og Hogne Hareide, Nøkleveien 32 utbyggingssøknad

Saksfremlegg: Ønske om generalforsamlingens godkjenning av tilbygg til Nøkleveien 32

Vi ønsker generalforsamlingens godkjenning av tilbygg for boenheten Nøkleveien 32.

Tilbygget avviker fra reguleringsbestemmelsene §3 og §4 4-2, i gjeldende reguleringsplan S-4455, vedtatt 22.06.2009.

Dette er punktene vi ønsker generalforsamlingens tilslutning til:

1. Å bygge utenfor regulert byggegrense på gavlsiden av enheten (endeleilighet). (§3)
2. Tilbygget gjør at enheten overskrider maks BTA i reguleringsplanen, som angitt i dokumentet "Vedlegg arealoversikter/tegninger mv." (tillatt BTA pr. boenhet 101,5 m<sup>2</sup> - her blir det 138 m<sup>2</sup>)
3. Tilbyggets fasade på to etasjer vil avvike fra forhåndsgodkjente fasadetegninger, som viser et enetasjes tilbygg på gavlen.

Vedlagt: tegninger

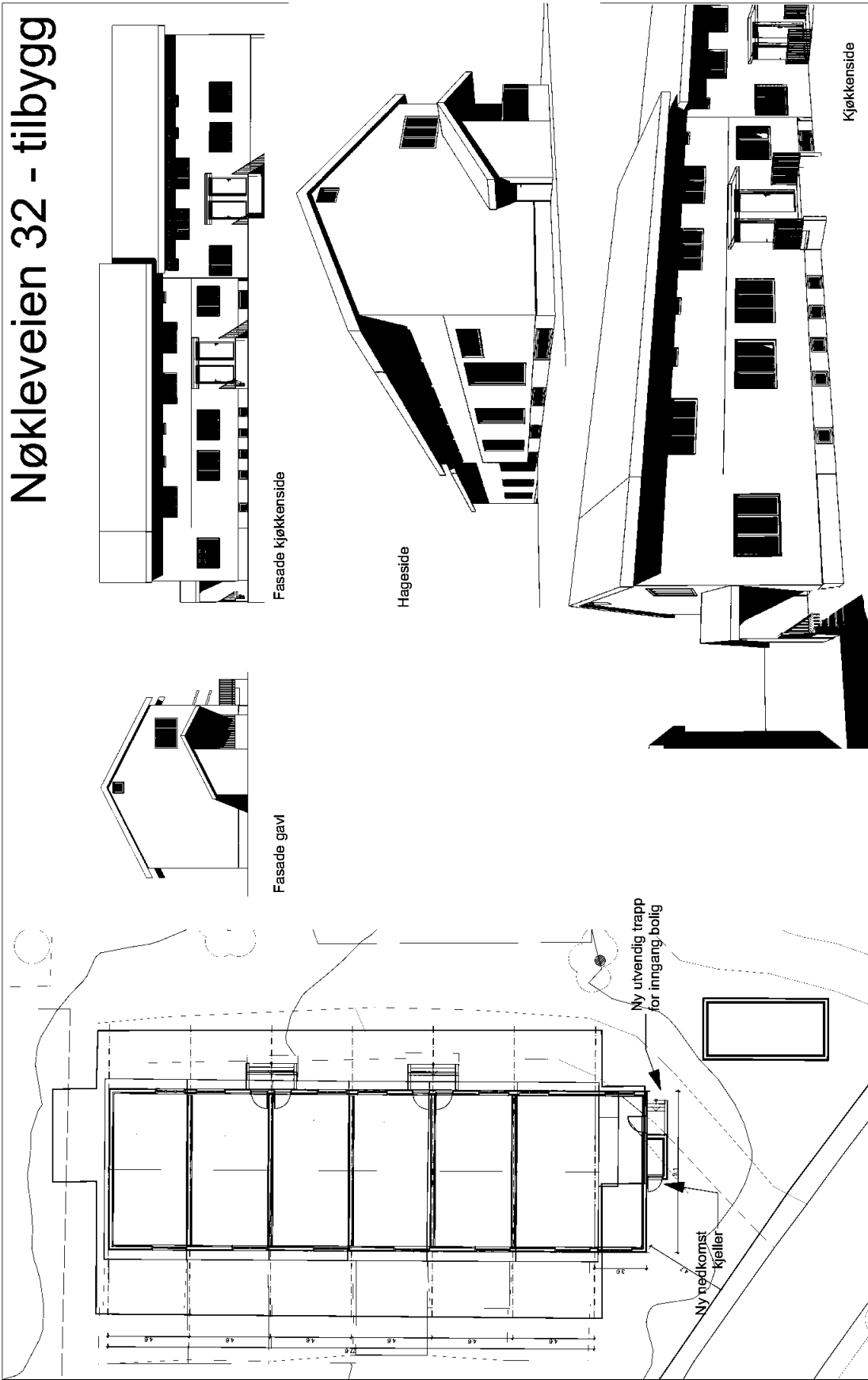
### Formål med ønsket utbygging

Vår hovedintensjon er å oppnå et romsligere og mer funksjonelt areal for boligen. Bygningens karakter vil ikke endres som følge av tiltaket; det foreslås å forlenge boenheten i rekkehusets lengderetning, slik at det kun er snakk om en forlengelse av eksisterende hovedvolum.

Oppsummert positive argumenter for fellesskapet med foreslått tilbygg

- Innenfor regulert tillatt BYA ("fotavtrykk") for en boenhet (tilbygg 27 m<sup>2</sup>)
- Ingen negativ konsekvens for nabo i form av skygge på hage/sikt og lysinnslipp stue
- mindre inngrep i fellesareal enn regulert tilbygg kjøkkenside
- Innenfor helhetlig utforming/områdets karakter
- tilsvarende utbygging gavlside eksisterer allerede på feltet

# Nøkleveien 32 - tilbygg



Prosjekt: <b>Nøkleveien 32</b> <b>Mulighetsstudie- skisseprosjekt</b>	Oppdragsgiver: Camilla Farstad og Hognø Hørelide	© Alle rettigheter til denne utformingen for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er reservert under forbehold.	Dato: <b>23.03.2021</b>
		Prosjektleder: April arkitekter as 0459 Oslo	Tegning: <b>ALT.1</b>
april arkitekter		Tegningens referanse: <b>ALT.1</b>	Revisjon: <b>1</b>





Styrets innstilling til utbyggingssøknad fra Camilla Farstad og Hogne Hareide, Nøkleveien 32  
Styret i Nøklevann Borettslag, har med 4 mot 1 stemmer, vedtatt å støtte søknaden om utbygging fra Camilla Farstad og Hogne Hareide, Nøkleveien 32 - men med følgende forutsetninger:

Styret følger prinsippet om at felleskapet ikke skal ha økte kostnader som følge av at en andelseier bygger ut.

Søkerne må derfor forplikte seg til å bekoste en omlegging av stikkveien slik at fremkommeligheten opprettholdes. Søkerne må videre følge alt av lover og regler som følger av utbygningsarbeidet, herunder borettslagets egne "Retningslinjer for påbygg" samt bestemmelsene i TEK17, så langt det er praktisk mulig. Det innebærer blant annet å bekoste, etablere og drifte preventive tiltak mot radon, som radonduk, radonbrønn - og om nødvendig radonsug eller lignende.

Styremedlemmet som stemte mot å godkjenne søknaden mener at generalplanens byggegrenser er absolutte og at de ikke må overstiges.



**0153 Nøklevann Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Leder: Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Nestleder: Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Styremedlem: Gaute Bech	Nøklesvingen 62

**7) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Espen Åkervik	Nøkleveien 36
Hilde Bruheim Johnsborg	Nøkleveien 13

**8) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Marte Eidsand Kjørven	Bølerskogen 50
Renate Magnus	Nøklesvingen 66

**9)**

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
-----------------	-----------------

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

Anders Aasland	Nøklesvingen 13
----------------	-----------------

**10) Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Pål Erik Fredriksen	Nøkleveien 44
Guri Kauserud	Nøkleveien 31
Ola Saugen	Nøklesvingen 76

**11) 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

I valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Pål Erik Fredriksen

Guri Kauserud

Ola Saugen

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid og den daglige drift av borettslaget**

Styret har i styreåret 2020/2021 hatt arbeids-/styremøter annenhver uke gjennom året, med unntak av sommerferie og juleferie. I tillegg har saker blitt behandlet pr telefon og/eller epost mellom møtene. Grunnet coronapandemien ble styremøtene i hovedsak holdt utendørs våren 2020. Fra og med 28. september 2020 har alle styremøter blitt gjennomført digitalt via Zoom.

Styremøtene har som tidligere år behandlet en rekke søknader om oppussing, utbygginger, plattinger, bytte av vinduer, trefellinger, naboTvister, skillevegger, soilrør, inngangsdører, skadedyr og annet. Vi har ferdigstilt to store prosjekter; avfallshåndtering og trenings- og lekeplasser.

### **Nedgravde avfallscontainere**

Prosessen med å etablere de nedgravde avfallscontainere har tatt mye mer tid enn forventet. Dette skyldtes først og fremst lang behandlingstid i Plan- og bygningsetaten, men også en tidkrevende søknadsprosess i Bymiljøetaten for å få på plass påkrevd skilting for gateparkering utenfor avfallsstasjonene.

Tirsdag 25. august 2020 var imidlertid skiltene på plass, og avfallsstasjonene ble tatt i bruk fra samme dato. Mengden av restavfall og avfall fra papp og papir har vært høy gjennom hele 2020, og enkelte stasjoner har vært fulle på hentedagen; restavfall tømmes hver tirsdag, papp og papir tømmes annenhver fredag.

Det er flere grunner til at stasjonene har blitt fulle. Svært mange i vårt borettslag har hatt hjemmekontor og hjemmeskole det siste året. I tillegg har smittevernreglene bidratt til at man ikke har kunnet reise bort i helger eller ferier. Samtidig har både netthandel og hjemlevering av dagligvarer hatt voldsomt omsetningsvekst. Til sammen har disse faktorene bidratt til at vi som borettslag har produsert mye mer avfall enn vi ville gjort i en normalsituasjon.

Styret følger imidlertid fortløpende med på avfallssituasjonen, og vi vil iverksette tiltak dersom det skulle vise seg at mengden av avfall ikke reduseres når pandemien er over, og vi alle kan vende tilbake til en mer normal hverdag igjen.

### **Etablering av nye lekeplasser**

De nye lekeplassene, på tunet mellom Nøkleveien, Bølerskogen og Bølerlia, sto ferdige til bruk omtrent samtidig som de første smittevernsrestriksjonene kom våren 2020. Det medførte at lekeplassene og treningsapparatene i en periode var stengt, til stor skuffelse for forventningsfulle barn og unge i borettslaget. Etter kort tid ble det gjort lempinger i regelverket, og lekeplassene og treningsområdet, har siden vært et sted for aktiv lek og

trening. Etter styrets oppfatning har de som har brukt anleggene fulgt smittevernreglene på en god måte, vi takker for innsatsen. Styret vil jobbe videre med å utvikle tunene i borettslaget til rekreasjonsområder og sosiale møteplasser, til glede for beboere i alle aldersgrupper.

### **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 stått i fortløpende kontakt med styret for å diskutere ulike driftssaker og oppfølging av disse. Han har rapportert til styret om gjennomføring av driftstiltak.

I året som har gått har driftsleder 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 ødelagt kledning og maling av tre av borettslagets firemannsboliger. Arbeidene har blitt fulgt opp underveis og kontrollert på kvalitet, mengde og kostnader.

Her er en meget kort oversikt over driftsleders øvrige oppgaver i 2020:

- Oppfølging av feiing med Brann- og redningsetaten. Her har det vært mye arbeid som følge av dårlig feiing og pipebrann.
- 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, tørkeskap og bekjempelse av rotter og mus.
- Snømåking av Pettersen Stadion, strøing, måking og feiing av stikkveier.
- Vært prosjektleder for nivellering og avretting av grunnen ved Pettersen Stadion.

### **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 2020 gjennomført vernerunder hvor alle hus/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 2020:

- Gjennomført tiltak mot skadedyr; rotter og mus
- Montert radonsug på syv adresser i borettslaget (på bakgrunn av radonmålinger foretatt i 2019)
- Utbedret inngangstrapper
- Borettslagets stikkveier har blitt måkt, strødd og feid
- Gjennomført stikkprøver og HMS-kontroller i husene
- Kontrollert innvendige stoppekraner
- Gjennomført kontroll av lekeapparater
- 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 smittevernreglene.

**Skadedyr**

Borettslaget har en fullserviceavtale med skadedyrsfirmaet Anticimex.

I 2020 har vi, som tidligere år, hatt flere tilfeller hvor rotter og mus har funnet veien inn i boligene våre.

Oslo Vann og Avløpsetat, har satt opp større rottefeller nede i kloakkrørene i gatene våre, disse fellene har fanget svært mange rotter. Det har også vært fanget flere rotter gjennom fellene som Anticimex har satt ut. Noen få hus har fremdeles besøk av disse ubudne gjestene. Driftsleder har fortløpende kontakt med Anticimex for å løse dette.

**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.

**Disse sakene vil det bli arbeidet med videre i neste periode:****Maling av hus og annet vedlikehold 2021/22**

Styrets ambisjon er å skifte ødelagt kledning og male 3-5 hus i året som kommer.

Malerfirmaet som vi bruker har imidlertid flere malere som er bosatt i utlandet, men som jobber i Norge 6-8 måneder i året. På grunn av smittesituasjonen er det ikke sikkert at disse får innreisetilatelse til Norge i tide i år.

Styret har derfor vært i kontakt med et par andre malerfirmaer, for å øke sannsynligheten for at vi får gjennomført de planlagte malerarbeidene. I skrivende stund avventer vi pristilbud og forventet oppstartstidspunkt fra disse firmaene.

## OBOS Prosjekt – tilstandsvurdering og langsiktig vedlikeholdsplan

Som nevnt i forrige årsberetning fikk vi i 2019 OBOS Prosjekt til å utarbeide en omfattende rapport og tilstandsvurdering av borettslagets bygninger samt infrastruktur. I arbeidet med denne rapporten har vi kommet til at vi trenger ytterligere opplysninger og undersøkelser for å sette opp en langsiktig vedlikeholdsplan som er finansielt gjennomførbar.

Blant annet ønsker vi å la en takstmann besøke hver bolig for å gjøre oppmålinger på tilbyggsarealer/kjellerarealer, sjekke alder på vinduer mv. Dette kan vi ikke gjennomføre før det er forsvarlig med hensyn til smittevern. Det betyr at vi ikke har kommet så langt med vedlikeholdsplanene som vi har ønsket i inneværende styreår.

Målet er å ha en konkret, prioritert og langsiktig vedlikeholdsplan, som sikrer at bygningsmassens verdi ikke forringes, klar til behandling på ordinær generalforsamling våren 2022. Planen vil inkludere kostnadsestimater og en finansieringsplan.

### Fordeling av uteområder

Styret registrerer at det gjennom årene har oppstått en skjevfordeling av uteplassene rundt enkelte av husene våre. Alt uteareal i borettslaget vårt er i utgangspunktet felleseie, jmf Borettslagslova <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>. Arealene er også regulert som fellesareal i reguleringsplanen som gjelder vårt borettslag.

Vi har i løpet av de siste årene fått inn et økende antall henvendelser fra nyinnflyttede som etterlyser en uteplass for sin leilighet der skjevhet har oppstått. 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. I og med at alt uteareal i borettslaget i regelen er felleseie, ser vi at det i enkelte tilfeller er behov for å justere uteplassene i samråd med beboerne i huset og ut fra et prinsipp om rettferdig fordeling.

### Økonomi

I forbindelse med arbeidet rundt vedlikeholdsplanen ser styret på fordelingen av utgifter i borettslaget vårt. Det har siden borettslagets begynnelse skjedd store endringer i bygningsmassen vår ved at enheter er bygget ut og kjellere og loft som engang var lagringsrom uten oppholdsverdi, har blitt omgjort til primærrom (P-areal). Styret ønsker at husleien skal være rimelig fordelt og være innenfor borettslagslovens bestemmelser på dette området.

### Rørfornyning av horisontale kloakkledninger

Et svært viktig vedlikeholdsområde, som vil få høy prioritet i den langsiktige vedlikeholdsplanen, er rehabilitering av bunnledningene i alle hus. Vi må med andre ord bytte ut kloakkledningene som går horisontalt under hvert bygg, og ut til kommunalt punkt i gaten. Disse bunnledningene er fra borettslagets byggeår, dvs fra midten av 50-tallet.

Ved å rørførnye vil vi kunne lage nye rør i gamle, uten omfattende, dyrt, støyende og langvarige piggearbeider. Rørfornyning kan gjennomføres på kort tid, og skjer ved at man trer en "strømpe" inne i eksisterende rør og bruker lys eller damp for å herde det. Et rørfornyet kloakkrør er like sterkt som et nytt rør av stål.



Driftslederen har hatt befaringer med de to største firmaene innen rørfornyning av kloakkrør i Norge, TT-Teknikk og Olimb. Styret ønsker å få erfaring med denne formen for rørbytte, og med den enkelte firma, og vil la hvert av firmaene rørforny 1-2 hus hver seg. Dette arbeidet vil etter planen bli utført de nærmeste månedene.

Det legges opp til at man kan bo hjemme mens rørfornyingsarbeidene pågår, vann- og kloakkledningene vil kun bli stengt ned noen timer hver dag.

### **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](mailto: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](mailto: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](http://www.garasjeinfo.no).

### **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](mailto: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](http://www.telenor.no).

**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.

**Brannsikringsutstyr**

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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](http://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 fibernett 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 garasjeveier, 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 oppstartet 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 sklisikring 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/rehabiliteret trapper på en del rekkehus

Slipt/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 lekeklassene

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 Montert

lufterventiler over tak Rehabilitering av balkonger



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nøklevann Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.5.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.5.21

Selskapsnummer: 0153 Selskapsnavn Nøklevann Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og måten den gjennomføres på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder i hht. Borettslagsloven

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Svein Inge Rosseland, Nøkkelsvingen 35 er foreslått.

For		Mot	
-----	--	-----	--



#### 4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 6) INNKOMNE FORSLAG

##### Saker til behandling:

Forslag fra Nøkleveien 32 om påbygg.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag bak regnskap.

##### Styrets innstilling til utbyggingssøknad fra Camilla Farstad og Hogne Hareide, Nøkleveien 32

Styret i Nøklevann Borettslag, har med 4 mot 1 stemmer, vedtatt å støtte søknaden om utbygging fra Camilla Farstad og Hogne Hareide, Nøkleveien 32 - men med følgende forutsetninger:

Styret følger prinsippet om at felleskapet ikke skal ha økte kostnader som følge av at en andelseier bygger ut.

Søkerne må derfor forplikte seg til å bekoste en omlegging av stikkveien slik at fremkommeligheten opprettholdes. Søkerne må videre følge alt av lover og regler som følger av utbygningsarbeidet, herunder borettslagets egne "Retningslinjer for påbygg" samt bestemmelsene i TEK17, så langt det er praktisk mulig. Det innebærer blant annet å bekoste, etablere og drifte preventive tiltak mot radon, som radonduk, radonbrønn - og om nødvendig radonsug eller lignende.

Styremedlemmet som stemte mot å godkjenne søknaden mener at generalplanens byggegrenser er absolutte og at de ikke må overstiges.

##### **Forslag til vedtak:**

Den som er enig med forslagstiller stemmer for og den som er imot forslagsstiller må stemme mot. Forslaget krever 2/3 flertall.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

- 7) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
8) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Espen Åkervik, Nøkleveien 36	
Styremedlem	Hilde Bruheim Johnsborg, Nøkleveien 13	
Varamedlem	Marte Eidsand Kjørven, Bølerskogen 50	
Varamedlem	Renate Magnus, Nøklesvingen 66	

- 9) Valg av 1 delegert og 1 varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Knut Sture Myra, Nøklesvingen 52	
Varadelegert	Anders Aasland, Nøklesvingen 13	

- 10) Valg av valgkomitefor 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Pål Erik Fredriksen, Nøkleveien 44	
Valgkomite	Guri Kauserud, Nøkleveien 31	
Valgkomite	Ola Saugen, Nøklesvingen 76	

- 11) Valg av velferdsutvalg 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem 1	Andrea Rojas Zambrano, Bølerlia 46	
Medlem 2	Ragna Thallaug, Nøkleveien 36	

Medlem 3 Egon Låstad  
Medlem 4 Camilla Farstad  
Medlem 5 Anna Elise Skaarstad

Skjemaet legges i postkassen til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.