



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 068 014	8 630 979
Sum inntekter		9 068 014	8 630 979
Kostnader			
Lønnskostnad		1 041 715	923 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 451	392 450
Annen driftskostnad		8 236 927	7 400 203
Sum kostnader		9 671 093	8 716 519
Driftsresultat		-603 079	-85 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 290	4 688
Sum finansinntekter		23 290	4 688
Annen finanskostnad		62 542	45 559
Sum finanskostnader		62 542	45 559
Netto finans		-39 252	-40 871
Ordinært resultat før skattekostnad		-642 331	-126 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		-642 331	-126 411
Årsresultat		-642 331	-126 411
Totalresultat		-642 331	-126 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-642 331	-126 411
Sum overføringer og disponeringer		-642 331	-126 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 525 647	1 918 098
Sum varige driftsmidler		20 424 477	20 816 928
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		310 901	103 182
Sum finansielle anleggsmidler		311 051	103 332
Sum anleggsmidler		20 735 528	20 920 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		210 093	495 721
Sum fordringer		210 093	495 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 161 582	3 918 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 161 582	3 918 691
Sum omløpsmidler		4 371 675	4 414 412
SUM EIENDELER		25 107 204	25 334 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		19 942 683	20 585 014
Sum opptjent egenkapital		19 942 683	20 585 014
Sum egenkapital		19 961 883	20 604 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 916 370	2 145 973
Øvrig langsiktig gjeld		2 526 641	2 320 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 443 011	4 466 773
Sum langsiktig gjeld		4 443 011	4 466 773
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-1
Leverandørgjeld		527 668	149 314
Skyldige offentlige avgifter		100 032	50 241
Annen kortsiktig gjeld		74 609	64 131
Sum kortsiktig gjeld		702 310	263 685
Sum gjeld		5 145 321	4 730 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 107 204	25 334 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435936

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 068 014	8 630 979
Sum inntekter		9 068 014	8 630 979
Kostnader			
Lønnskostnad		1 041 715	923 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 451	392 450
Annen driftskostnad		8 236 927	7 400 203
Sum kostnader		9 671 093	8 716 519
Driftsresultat		-603 079	-85 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 290	4 688
Sum finansinntekter		23 290	4 688
Annen finanskostnad		62 542	45 559
Sum finanskostnader		62 542	45 559
Netto finans		-39 252	-40 871
Ordinært resultat før skattekostnad		-642 331	-126 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		-642 331	-126 411
Årsresultat		-642 331	-126 411
Totalresultat		-642 331	-126 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-642 331	-126 411
Sum overføringer og disponeringer		-642 331	-126 411



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 525 647	1 918 098
Sum varige driftsmidler		20 424 477	20 816 928
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		310 901	103 182
Sum finansielle anleggsmidler		311 051	103 332
Sum anleggsmidler		20 735 528	20 920 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		210 093	495 721
Sum fordringer		210 093	495 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 161 582	3 918 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 161 582	3 918 691
Sum omløpsmidler		4 371 675	4 414 412
SUM EIENDELER		25 107 204	25 334 673

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	19 942 683	20 585 014
Sum opptjent egenkapital	19 942 683	20 585 014
Sum egenkapital	19 961 883	20 604 214
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 916 370	2 145 973
Øvrig langsiktig gjeld	2 526 641	2 320 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 443 011	4 466 773
Sum langsiktig gjeld	4 443 011	4 466 773
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1
Leverandørgjeld	527 668	149 314
Skyldige offentlige avgifter	100 032	50 241
Annen kortsiktig gjeld	74 609	64 131
Sum kortsiktig gjeld	702 310	263 685
Sum gjeld	5 145 321	4 730 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 107 204	25 334 673



Organisasjonsnr: 951 056 367
NØKLEVANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nøklevann Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 153





Velkommen til årsmøte i Nøklevann Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Aulaen på Ulsrud videregående skole. Tor Jonssons veg 5. 0688 Oslo. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillitsforslag mot styret
8. Evaluering av ordning med ansatt driftsleder i borettslaget
9. Ansatte i borettslaget kan ikke samtidig sitte i styret
10. Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning i borettslaget
11. Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning i borettslaget
12. Tiltak for å sikre rett prising av arbeid utført av representanter fra styret utover alminnelig styrearbeid
13. Innføring av rutiner for behandling av klager
14. Sette opp krakker
15. Forslag fra styret om trapp firemannsboliger
16. Julerefest



- 17. Valg av tillitsvalgte
- 18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 19. Valg av valgkomité
- 20. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Nøklevann Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner foreslås på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat blir ført mot opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir ført mot opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 153 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.



Sak 7

Mistillitsforslag mot styret

Forslag fremmet av:

Marte Eidsand Kjørven og Espen Eidsand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har valgt å sette en frist for forslag til generalforsamlingen som er midt i perioden for sittende styre. Det er tvilsomt om det er lovlig å sette en så lang frist for å fremme forslag, og om fristen er formidlet på lovmessig måte til beboerne når den er inntatt nederst i "Nøkkelen". Dette har vi varslet styret om, uten at styret har hensyntatt dette ved å flytte på fristen. I beste fall er den lange fristen en urimelig innskrenkning av beboernes demokratiske rettigheter ifbm. generalforsamlingen. Styret har bedt beboerne gi beskjed dersom noen trenger lengre frist. Dette avhjelper imidlertid ikke problemet, da poenget er at det kan oppstå problemstillinger fra januar og frem til generalforsamlingen avholdes som beboerne ikke visste om i desember, og som påvirker tilliten til styret. Det er umulig på nåværende tidspunkt å vite om vi har tillit til sittende styre når generalforsamlingen kommer i mai.

Styrets innstilling

Frist for å melde inn saker til generalforsamling er ikke omfattet av lovverket, men derimot opp til hvert enkelt borettslag å bestemme.

I Nøkle vann borettslag har det de siste årene vært vanlig å sette denne fristen en eller annen gang i løpet av januar (2017 og 2018: frist 31. jan, 2019: frist 15. jan, 2020: frist 10. jan, 2021, 2022 og 2023: frist 1. jan, kilde: Nøkkelen). Selve generalforsamlingen blir vanligvis avholdt i mai. En viktig dato å forholde seg til er regnskapsmøtet i midten av mars. Til dette møtet skal styrets innstilling til de innkomne saker være klar. Rett etter dette blir innkalling sendt til trykking. Dette er derfor å regne for den siste mulige frist for å levere forslag til generalforsamling.

En beboer har mulighet til å fremme saker til generalforsamlingen gjennom hele året. Prekære saker kan f.eks. utløse en ekstraordinær generalforsamling.

Man kan allikevel diskutere hvor lang tid før medio mars som er en rimelig frist. Vi i styret ser det som fordelaktig å kunne ta stilling til de innkomne sakene. Styret har møte annenhver uke, og har mange saker å ta stilling til. Vi anser det derfor å være rimelig å sette en frist i løpet av januar.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.



Forslag til vedtak

Styremedlemmer (inkl. styreleder) som ikke er på valg, avsettes. Generalforsamlingen velger nytt styre.

Sak 8

Evaluering av ordning med ansatt driftsleder i borettslaget

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

Nøklevann borettslag hadde tidligere en fulltidsansatt driftsleder. Denne ordningen ble avvirket av generalforsamlingen i 2009.

Generalforsamlingen gav i 2015 styret mandat til "å inngå en **tidsbergenset** arbeidskontrakt, **inntil 50%**, med styrets leder om å utføre areid/ivareta borettslagets interesser på dagtid. Kontrakten inngås for **1 år** av gangen med 3 måneders oppsigelsesfrist." Timelønn for frikjøp av styreleder ble satt til 450 kroner. Vedtaket ble fattet med 38 mot 14 stemmer.

I innkallingen er det pekt på at det er noen ulemper ved ordningen, herunder at det kan "bli utfordrende å skille mellom styrelederoppgaver og lønnet driftsarbeid" og at det "kan bli sammenblanding mellom styreledershonorar og betaling for utførte driftsoppgaver". Styret vurderte likevel at dette kunne håndteres, og skrev i sin innstilling: "det er fem styremedlemmer, og ryddigheten mellom funksjonene vil bli kontrollert av styrets øvrige medlemmer utover styreleder. Dette mener styret vil være tilstrekkelig for å sikre nødvendig ryddighet."

I årsberetningen året etter har styret ivaretatt en redegjørelse for, og evaluering av, vedtaket som ble fattet på generalforsamlingen året før. Det fremgår:

"Med utgangspunkt i overstående vedtak inngikk nåværende nåværende styre skriftlig ettårig avtale med styrets leder. Avtalen søker å skille mellom hva som kan forventes utført som styreleder og hva som skal regnes som driftslederfunksjoner. I henhold til generalforsamlingens vedtak regulerer avtalen videre hva som maksimalt kan utbetales i perioden generalforsamling 2015 og generalforsamlingen 2016. Maksimal bruttolønn (eks. sosiale utgifter) i løpet av prøveåret er kroner 406 000,-



Det fremgår videre at styret er fornøyd med ordningen og at de er "i prosess med forhandlinger om en forlengelse av avtalen med styreleder for ytterligere ett år som driftsleder".

Generalforsamlingen ble ikke bedt om å ta stilling til om man ønsket en videreføring av ordningen, og det ble ikke fattet noe vedtak i sakens anledning. Deretter har saken ikke blitt tatt opp på generalforsamlingene påfølgende år.

Borettslaget har idag fast ansatt driftsleder i 50% stilling. Ifht. note 4 i årsberetningen er ordinær lønn inkl feriepenge ca. 507.000 kroner. Dersom borettslaget har hatt lønnskostnader til andre personer enn driftsleder i 2021, vil dette tilsvare en årslønn på over 1 million (basert på 100%). Dette utgjør en timelønn på ca. 590 kroner basert på at et vanlig årsverk utgjør 1695 timer. Til sammenlikning er høyeste timelønn i tariffavtalen som gjelder for personer som jobber som vaktmester/driftsleder 204 kroner (gjelder for vaktmester med arbeidslederfunksjon eller maskinteknisk utdanning og seks års ansiennitet). I tillegg til lønnskostnadene, dekker borettslaget arbeidsgiveravgift, telefon- og kontormaskiner mv.

Etter 2016 har generalforsamlingen ikke blitt forelagt noen redegjørelse fra styret med en evaluering av ordningen. Det er ikke fremlagt opplysninger om hvordan styret vurderer kostnadsbruken i ordningen, og hvordan styret følger opp utfordringer mtp. dobbeltrollen styreleder/driftsleder. Det er også uklart hvilke arbeidsoppgaver borettslaget betaler for å få utført gjennom driftslederstillingen.

I årsrapportene fra 2016 til 2020 fremgår det eksempelvis at driftsleder har måkt og strødd stikkveiene i borettslaget. I 2019 kjøpte borettslaget ny traktor til ca. 500 000 kroner. Av årsberetningen for 2021, fremgår det imidlertid at man for dette året hadde "inngått en prøveavtale med firmaet Frode Gran AS om måking av stikkveiene i borettslaget for sesongen 2021/22. Dette fordi driftsleder ikke kan være døgnet rundt gjennom, hele vinteren, for slikt arbeide." Det fremgår av regnskapet at lønnskostnadene ikke har blitt mindre, til tross for at denne arbeidsoppgaven tilsynelatende er tatt ut av driftslederstillingen.

Vi ber på denne bakgrunn om at styret på generalforsamlingen legger frem en rapport med informasjon, dokumentasjon og evaluering av driftslederfunksjonen i borettslaget. Rapporten skal være skriftlig og minst svare på følgende spørsmål:

- Hva er driftsleder grunnlønn p.t. og hvilke avtaler er evt. gjort om overtidsbetaling, lønnsjustering mv.?
- Hvor stor andel av borettslagets driftskostnader brukes på driftslederfunksjonen (lønn, sosiale kostnader mv.?)
- Hvilke konkrete arbeidsoppgaver har driftsleder som del av den faste stillingen, og anslagsvis hvor mange timer bruker driftsleder på de ulike arbeidsoppgavene?
-



Hvorfor ble snørydding og strøing tilsynelatende tatt ut av driftsleder stilling i 2021? Har oppgavene blitt erstattet av andre oppgaver?

- Hvordan sikrer styret at det har oversikt og kontroll over hvilke oppgaver som er utført hhv. i kraft av styreledervervet og som driftsleder? Leverer driftsleder timelistene over driftslederoppgavene?
- På hvilket tidspunkt fattet styret vedtak om fast ansettelse? Hva står i protokollen fra møtet da dette ble vedtatt?
- Endret arbeidsoppgaver og/eller betingelser seg ifbm. fast ansettelse?
- Har styret på noe tidspunkt foretatt en evaluering av ordningen med ansatt driftsleder og vurdert om dette er den mest hensiktsmessige bruken av fellesskapets midler? I så fall bes det om at evalueringen med tilhørende vedtak legges ved rapporten.
- Har noen styremedlemmer (inkl. driftsleder/styreleder) personlig eller gjennom et selskap de siste tre årene fått betalt utover styrehonoraret for oppgaver som har blitt vurdert å falle utenfor ordinære styreoppgaver? I så fall hvilke oppgaver dreier det seg om, hvem har utført dem og hvor mye betalt for disse oppgavene?

Dersom styret ikke legger frem rapport med tilfredsstillende svar og tilhørende dokumentasjon ihht. spørsmålene som nevnt over, foreslås det at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Styrets innstilling

Spørsmål om driftslederens arbeidskontrakt mv er strengt tatt ikke noe andelseiere eller andre kan kreve innsyn i, selv ikke på en generalforsamling. Dette fordi det er en avtale mellom driftslederen og hans arbeidsgiver/styret. Styret vil likevel svare på spørsmålene.

Driftsleder har årslønn pr. 2022 = kr. 534.621

Overtidsbetaling er fastsatt i arbeidsavtalen slik: arbeid på virkedager mellom kl. 18 - 20 kompenseres time for time med 50%, og mellom kl. 20 - 08 med 100%.

Arbeid som utføres fra fredag kl. 20 og frem mandag kl. 08 kompenseres med 100%.

Driftsleder jobber store deler av året langt utover disse 50%, ofte hele arbeidsuker f.eks. i forbindelse med rørfornyng og andre større arbeider.

Driftsleder blir ofte kontaktet til alle døgnets tider av både beboere og leverandører til borettslaget, også i helger, helligdager og i ferier.

Driftsleder har aldri krevet eller fått utbetalt overtid.

Iht. styrevedtak 18/17 den 29. juni 2017 justeres lønnen årlig etter KPI-utviklingen hvert år, og regnes fra mars det ene året til mars det neste. Styret kan videre gi et personlig tillegg utover den generelle prisstigningen. Den nye justerte månedslønnen bestemmes



av styret i april måned og utbetales fra og med mai måned hvert år. Det har hittil ikke vært gitt personlig lønnstillegg til driftsleder.

Borettslagets driftskostnader og driftsleders andel av driftskostnaden kommer frem av regnskapet i årsrapporten. Tallene fra 2021 viser total driftskostnad kr 8.716.519. ifølge note 4 var personalkostnaden kr 623.866 hvorav inkl. sos. kost. utgjør kr 179.802.

Driftsleders hovedarbeidsoppgave er å sørge for at alle behov og driftsoppgaver som oppstår blir i varetatt og samtidig planlegge, lede og gjennomføre tiltak for å forebygge, forhindre og utbedre skader som oppstår på borettslaget eiendom. Herunder foreta befaringer sammen med aktuelle entreprenører og håndverkere, innhente anbud og forhandle pris, følge opp arbeid under utførelse, kontrollere kvalitet, pris og mengde og anwise bilag og fakturaer som også blir attestert av styret. I tillegg til dette må driftsleder motta alle henvendelser fra beboerne og respondere på disse.

Med så mange ulike oppgaver som varierer i omfang, tid og mengde er det ikke mulig å tidfeste hvor lang tid som går med til ulike oppgavene da dette varierer mye over tid.

Ved inngåelse av arbeidsavtalen i 2016 ble arbeidstiden vurdert i etterkant av den midlertidige avtalen i 2015-16, og lagt til grunn ved opprettingen av arbeidsavtalen.

Driftsleder rapporterer fortløpende til styret om driften og avklarer ev. utfordringer med styremedlemmene mellom styremøtene. Av de grunner som nevnt foran føres det ikke, og det er ikke kjent for styret at det har vært ført timelister av driftsleder utover det som er foran er nevnt.

Av styreprotokollen sak 18/17 den 29. juni 2017 fremgår det:

"Arbeidskontrakt og lønnsutbetaling til driftsleder Knut Myra.

Den nye faste arbeidskontrakten med driftsleder Knut Myra går fra 25. april 2017 og løper fremover uten opphør. Gjensidig oppsigelsesfrist er 3 mnd. regnet fra den 1. i måneden."

Det fremgår forøvrig ingen endring i arbeidsavtalen fra mai 2016 utover at lønnen ble justert samt en presisering av sosiale utgifter/ytelser.

Ordningen med driftsleder ble evaluert av styret og fremlagt på generalforsamlingen i 2016. Konklusjonen var at denne funksjonen må fortsette. Styret uttrykker i evalueringen at tidsbruken på 50 % av et årsverk er konstatert at er for liten.

Vintertjenester - snøbrøyting og strøing av borettslaget har aldri inngått i driftslederens arbeidsavtale.



Ingen i det sittende styret har mottatt betaling eller godtgjørelser utover styrehonoraret fra borettslaget. Dersom styremedlemmer hadde mottatt godtgjørelser/lønn, ville dette ha fremkommet i regnskapet.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget om granskning.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres en granskning, jf. borettslagsloven § 7-8, av forhold knyttet til driftslederfunksjonen i Nøklevann borettslag. Granskningen skal bl.a. vurdere om gjeldende arbeidsavtale er lovlig inngått og om interessekonflikter er håndtert på en forsvarlig måte.

Vedlegg

2. 153 1367_001.pdf
3. Forslagsstillere til sak 8-13.pdf

Sak 9

Ansatte i borettslaget kan ikke samtidig sitte i styret

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

Et likelydende forslag ble fremmet for generalforsamlingen 2022, men deretter trukket. Det er svært uheldig når styremedlemmer, og i særdeleshet styrets leder, samtidig er ansatt i borettslaget. Dette skaper en uryddig situasjon der en og samme person har arbeidsgiveransvar for seg selv. Rolleblanding skaper også en rekke interessekonflikter der interessene til borettslaget som arbeidsgiver kan stå imot interessene til arbeidstaker. Det er da åpenbart uheldig når arbeidstaker samtidig er arbeidsgiver.

Styrets innstilling

I og med at nåværende styreleder er valgt frem til våren 2024 får det praktisk virkning først fra og med generalforsamlingen våren 2024.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslaget, under forutsetning av at forslaget først får virkning etter generalforsamlingen våren 2024.



Forslag til vedtak 1

Det inntas et tillegg til vedtektene punkt. 8-1, slik at denne lyder (tillegg markert i rødt): 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og vramedlemmer kan gjenvelges. (3) Styreleder skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. (4) Et styremedlem kan ikke samtidig være ansatt i borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får simpelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å fatte et alminnelig vedtak med følgende ordlyd. Et styremedlem kan ikke samtidig være ansatt i borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Forslag fra styret: Et styremedlem i Nøklevann Borettslag kan ikke sitte i styret og være ansatt i borettslaget samtidig. Dette vil først få virkning fra etter generalforsamlingen våren 2024.

Sak 10

Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning i borettslaget

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i borettslaget holdes normalt i mai. Til årets generalforsamling satt styret en frist for melding av saker fra beboerne 31. desember 2022. Å sette en så lang frist er trolig i strid med borettslagsloven § 7-4. En så lang frist undergraver den grunnleggende rettigheten for andelseierne i borettslaget; forslagsretten. Det er vanskelig å se at det er noen gode grunner for at styret trenger nesten et halvt år på å forberede saker som er meldt inn av beboerne. Disse sakene skal beboerne forberede og begrunne på egenhånd. Dersom styret mener forslag fra beboerne ikke er tilstrekkelig utredet, kan styret innstille på at forslaget ikke vedtas; og deretter er det opp til beboerne å stemme. For å unngå maktmisbruk fra styret, der det settes en frist som er så lenge i forveien av generalforsamlingen at man i realiteten fratar beboerne rett til å få saker vurdert av generalforsamlingen, foreslås det å innta en regel i vedtektene om at fristen maksimalt kan være fem uker før dato for generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling skal etter borettslagsloven §7-6 sendes minst åtte og maksimalt 20 dager før møtet skal avholdes. Styret har altså ikke lov til å sende innkalling tidligere enn 20 dager før møtet skal holdes. Årsaken til dette er å ivareta beboernes



rett til å melde inn og få saker behandlet på generalforsamlingen. Med en frist for beboerne for å melde inn saker på fem uker, vil styret ha god tid til å få disse sakene inn i saksdokumentene og sende innkalling innenfor tidsrommet fastsatt i borettslagsloven.

Styrets innstilling

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

Frist for å melde inn saker til generalforsamling er ikke omfattet av lovverket, men derimot opp til hvert enkelt borettslag å bestemme.

I Nøkklevann borettslag har det de siste årene vært vanlig å sette denne fristen en eller annen gang i løpet av januar (2017 og 2018: frist 31. jan, 2019: frist 15. jan, 2020: frist 10. jan, 2021, 2022 og 2023: frist 1. jan, kilde: Nøkkelen). Selve generalforsamlingen blir vanligvis avholdt i mai. En viktig dato å forholde seg til er regnskapsmøtet i midten av mars. Til dette møtet skal styrets innstilling til de innkomne saker være klar. Rett etter dette blir innkalling sendt til trykking. Dette er derfor å regne for den siste mulige frist for å levere forslag til generalforsamling.

En beboer har mulighet til å fremme saker til generalforsamlingen gjennom hele året. Prekære saker kan f.eks. utløse en ekstraordinær generalforsamling.

Man kan allikevel diskutere hvor lang tid før medio mars som er en rimelig frist. Vi i styret ser det som fordelaktig å kunne ta stilling til de innkomne sakene. Styret har møte annenhver uke, og har mange saker å ta stilling til. Vi anser det derfor å være rimelig å sette en frist i løpet av januar.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak 1

Det inntas et tillegg i vedtektene punkt 9-3 (1) om at fristen for beboerne til å melde inn saker til generalforsamlingen settes tidligst fem uker før dato for møtet. Forslaget til tillegg er markert i rødt: 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen kan tidligst settes 5 uker før dato for møtet.

Forslag til vedtak 2

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får sompelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å vedta en instruks til styret med følgende innhold: Når styret setter en frist for beboere til å melde inn saker til generalforsamlingen skal denne være tidligst fem uker før dato for møtet.



Sak 11

Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning i borettslaget

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

Styret praktiserer i dag en lukket linje med få muligheter for beboerne til å få innsyn i styrets arbeid. Det har også skjedd at varaer er nektet både innsyn i innkallinger og å møte på styremøtene. Større grad av åpenhet omkring styrets arbeid vil gjøre det mulig for flere å engasjere seg i borettslaget og sikrer i større grad at beboerne kan gjøre seg opp begrunnede meninger om viktig saker og styrets arbeid og prioriteringer.

Styrets innstilling

Begrunnelse til vedtektsendring 8-2(4):

Styret er enige i at det er hensiktsmessig at alle beboere får innblikk i hvilke typer saker styret jobber med.

Styret mener imidlertid at det ikke er hensiktsmessig å gi innsyn i innkallinger og møteprotokoller. Dette fordi det er stor risiko for å gå på akkord med personvern, selv i anonymisert versjon. I tillegg vil det medføre en for stor arbeidsbelastning for styremedlemmer.

Styrets ambisjon er å fortløpende orientere om store/viktige saker via Nøkkelen. I tillegg har vi det siste året i større grad benyttet vår hjemmeside (vibbo.no). Styrets beretning er også en viktig informasjonskanal.

Begrunnelse til vedtektsendring 8-2(5):

Det er ulik praksis i borettslagene, men Nøkle vann borettslag har fire ordinære styremedlemmer og en styreleder. Ved å ha et såpass stort styre, har man ifølge borettslagsloven kap. 8 § 44 et beslutningsdyktig styre selv om to medlemmer skulle melde forfall. Derfor har varaer svært sjelden blitt innkalt til styremøter. Den beste måten man kan påvirke driften av borettslaget på er ved å stille til valg som styremedlem. Ordinære styremedlemmer er juridisk ansvarlige representanter for borettslaget, mens varamedlemmer ikke er det, med mindre de er innkalt som følge av frafall av de ordinære styremedlemmene.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslagene.



Forslag til vedtak 1

Det foreslås et tillegg til vedtektene punkt 8-2, slik at denne lyder (tillegg markert i rødt): 8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. (4) Beboere har innsynsrett i innkallinger og protokoller fra styremøter i anonymisert versjon. (5) Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å delta på styremøtene. Dersom et varamedlem deltar på et fulltallig møte har varamedlemmet talerrett, men ikke stemmerett. Varamedlemmer skal innkalles ved forfall eller dersom et ordinært styremedlem er inhabilt, og har da rettigheter og plikter som ordinære styremedlemmer.

Forslag til vedtak 2

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får simpelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å vedta en instruks til styret med samme innhold som forslaget til endrede vedtekter.

Sak 12

Tiltak for å sikre rett prising av arbeid utført av representanter fra styret utover alminnelig styrearbeid

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig for styret å betale et eller flere styremedlemmer for å utføre arbeid for borettslaget som ikke er styrearbeid. Det er imidlertid viktig at borettslagets økonomiske interesser ivaretas og at det ikke betales overpris for dette arbeidet.

Merk at ved avlønning av styremedlemmer er det relevante sammenlikningsgrunnlaget vanlig timelønn, ikke timepris for innkjøp av tilsvarende tjenester fra næringsdrivende. Dersom det for eksempel er tale om snømåking, er relevant sammenlikningsgrunnlag timelønn for utføring av snømåking. Timelønna er lavere enn timeprisen for å leie inn eksterne aktører. Eksterne aktører bruker imidlertid egne maskiner og utstyr, har egne forsikringer mv. Når et styremedlem bruker borettslagets maskiner, redskaper mv. til å



utføre et arbeid som utbetales som lønn med feriepenger, arbeidsgiveravgift mv., er det relevante sammenlikningsgrunnlaget timelønn for tilsvarende arbeid.

Styrets innstilling

Dette er ikke en aktuell problemstilling. Tjenester som borettslaget har behov for, og som ligger utenfor driftsleders arbeidsavtale, kjøpes eksternt. Styret kan ved behov endre/utvide driftsleders arbeidsoppgaver.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Det inntas et tillegg i vedtektene punkt 10-1 (markert med rødt) 10-1 (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig økonomisk særinteresse. (2) Dersom et styremedlem leies inn på timebasis av styret til å utføre arbeid for borettslaget som går utover styrets alminnelige plikter, skal timelønnen ikke overstige vanlig timelønn for den aktuelle typen arbeid. Det er ikke adgang til å avtale fastpris. (3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23

Sak 13

Innføring av rutiner for behandling av klager

Forslag fremmet av:

Signert av totalt 23 andelseiere fra 19 andeler. Se side 61 for utfyllende liste.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Se originalt innsendt forslag på side 53-60)

Borettslaget har i dag ingen rutiner for behandling av klagesaker. Det er anbefalt at borettslag har denne typen rutiner, se f.eks.:

Styret må ha faste rutiner for behandling av klagesaker – Borettslag og sameie.

Styrets innstilling

Styret er enig i at slike rutiner vil bidra til å sikre at styret gjør gode vurderinger og vedtak i saker der beboere står i konflikt med hverandre eller i konflikt med styret.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslag 2.



Forslag til vedtak 1

Det foreslås at styret pålegges å utarbeide et rutinedokument for behandling av klager fra beboere. Rutinene skal minst inneholde følgende punkter: 1) Styremedlemmer som fremsetter klage mot andre beboere, er inhabile og kan ikke delta i behandling av klagesaken. 2) Styret skal sikre kontradiksjon i klagebehandlingen og skal alltid gi innklaget beboer mulighet til å uttale seg før det treffes beslutning i saken. Rutinene fremlegges på neste generalforsamling for godkjenning og inntas i borettslagets trivselsregler.

Forslag til vedtak 2

Forslag til vedtak fra styret: Styret er enig i at slike rutiner vil bidra til å sikre at styret gjør gode vurderinger og vedtak i saker der beboere står i konflikt med hverandre eller i konflikt med styret. Styret ber forslagsstillerne om å bidra i prosessen med å utarbeide rutiner, for eksempel gjennom at en fra styret og to av forslagsstillerne utarbeider et slikt dokument. Dette legges fram for en senere generalforsamling.

Sak 14

Sette opp krakker

Forslag fremmet av:

Toril Stubdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det settes opp noen krakker langs fortauene i borettslaget. Det vil skape trivsel å kunne sette seg ned og se litt på verden, og kanskje ta en prat med naboen. Det er dessuten noen eldre i borettslaget som ønsker å ta en hvil på veien.

Angående plassering, ønsker jeg en i krysset Bølerlia/Nøklesvingen ved Nøklesvingen 96. Øvrige plasseringer og antall krakker overlates til ande å bestemme.

Jeg har vedlagt bilde av en krakk ved Utmarkveien/Bølerlia, som kan være et alternativ. Det kan være greit å sette krakkene på heller, da det gjør det enklere å klippe plenen.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til forslaget, og vil prøve å finne egnede steder. Se bilde av benk side 62.

Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget.



Forslag til vedtak

Jeg foreslår at det settes opp noen krakker langs fortauene i borettslaget. Det vil skape trivsel å kunne sette seg ned og se litt på verden, og kanskje ta en prat med naboen. Det er dessuten noen eldre i borettslaget som ønsker å ta en hvil på veien. Angående plassering, ønsker jeg en i krysset Bølerlia/Nøklesvingen ved Nøklesvingen 96. Øvrige plasseringer og antall krakker overlates til ande å bestemme. Jeg har vedlagt bilde av en krakk ved Utmarkveien/Bølerlia, som kan være et alternativ. Det kan være greit å sette krakkene på heller, da det gjør det enklere å klippe plenen.

Vedlegg

4. 0153 Bilde av en krakk.pdf

Sak 15

Forslag fra styret om trapp firemannsboliger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å følge opp vedtak på generalforsamling 2022, har styret engasjert April arkitekter. April arkitekter tegnet om forslaget fra tiltakshaverne i Nøklesvingen 74-76 og avholdt forhåndskonferanse med PBE. Arkitekten anbefaler samme løsning som i Bølerlia 48-50. (se vedlagte skisser).

Dersom eventuelle byggesøknader godkjennes av PBE, må søkerne påregne et husleietillegg for å dekke fremtidig vedlikehold av løsningen. Tiltakshaverne må selv ta ansvar og kostnadene for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen og TEK 17, samt gjennomføre byggeprosessen for egen risiko og regning.

Se vedlagte dokumenter bak i heftet fra forhåndskonferanse og tegninger fra arkitekt, side 63-68.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

April arkitekter tegner ut løsning basert på skisse levert til forhåndskonferanse, som borettslagets generalforsamling vedtar skal benyttes, slik at alle søknader om dette vil være av samme slag. Andelseier kan søke Plan- og Bygningsetaten om dispensasjon før tiltak gjennomføres. Kostnader knyttet til søknadsprosess, gjennomføring av tiltaket og fremtidig vedlikehold vil tilfalle andelseier.



Vedlegg

5. 153 Oppsummering forhåndskonferanse firemannsboliger.pdf
6. 153 1_Forhåndskonferanse.pdf
7. 0153 skisser alt.1.pdf

Sak 16

Juletreffest

Forslag fremmet av:

Therese Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne undersøke om det er stemning for at borettslaget kan arrangere juletreffest. Ser at det er mange borettslag som gjør dette. For eksempel Rognerud borettslag som arrangerer dette på Skøyen Hovedgård på nyåret. Nøklevann borettslag brukte også å ha en slik fest i gamle dager.

Fra nyttår og frem til sommerfesten er det lite sosialt som skjer i borettslaget. Vi tenker derfor at det hadde vært hyggelig med en juletreffest i januar/februar.

Styrets innstilling

Styret mener at dette er et godt forslag, og at en slik fest vil være et fint sosialt bidrag i borettslaget.

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget arrangerer en årlig juletreffest i perioden januar/februar. Det nedsettes en komite av fire frivillige som tar på seg å arrangere en årlig juletreffest i egnet lokale. Borettslaget dekker leie av lokale og underholdning inntil kroner 20.000. Hver enkelt deltaker betaler en egenandel for å dekke mat/drikke.



Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik-Sigurd Worum
- Matilde Risopatron Berg

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Pål Axelsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Tønnesen
- Tore Moberg

Vedlegg

1. 153 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Sture Myra

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Kristine Mathiesen

Sak 19

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anders Aasland
- Hilde Larsen Ormset
- Svein Inge Rosseland



Sak 20

Valg av velferdsutvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Anna Elise Skaarstad
- Egon Låstad
- Ragna Thallaug



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Nestleder	Tron-Egil Kværn	Nøklesvingen 70
Styremedlem	Espen Åkervik	Nøkleveien 36
Styremedlem	Øyvind Lie	Bølerlia 46
Styremedlem	Randi Kristine Mathiesen	Nøklesvingen 61
Varamedlem	Ann-Kathrine Kristensen	Nøkleveien 29
Varamedlem	Marte Eidsand Kjørven	Fratrådt styret 3.1.23.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Knut Sture Myra		Nøklesvingen 52
Varadelegert		
Øyvind Lie		Bølerlia 46

Valgkomiteen

Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Hilde Larsen Ormset	Nøklesvingen 94
Svein Inge Rosseland	Nøkleveien 35

Velferdsutvalg

Andrea Rojas Zambrano	Bølerlia 46
Ragna Thallaug	Nøkleveien 36
Egon Låstad	Nøkleveien 50
Camilla Farstad	Nøkleveien 32
Anna Elise Skaarstad	Nøklesvingen 72

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.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Gårds- og bruksnummer:

163 19 21 22 23 24

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



Nøklevann Borettslag

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.

Nøklevann Borettslag har en ansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi samt drift og vedlikehold,

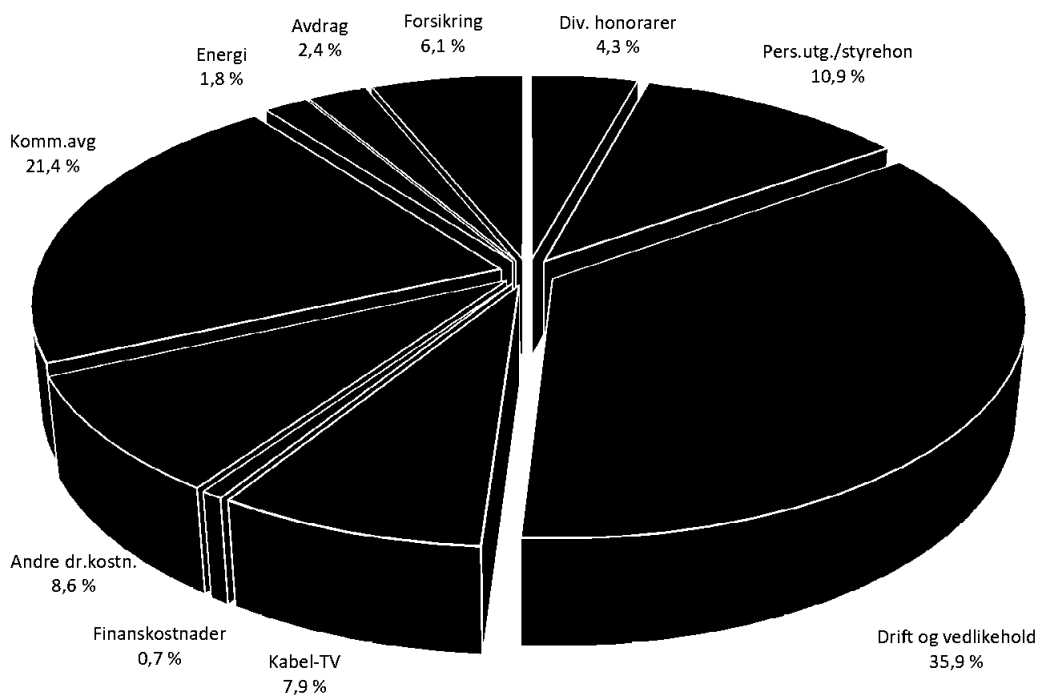
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordel i 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



Nøklevann Borettslag

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets eventuelle fortsatt drift og opplyste om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetning er 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 utilsåttede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåttede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til [NIPS / Revisorsforeningens rolle/revisjonsberetninger](#).

Oslo, 21. mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 150 727	4 119 433	4 150 727	3 669 366
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-642 331	-126 411	503 400	-326 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 392 451	392 450	393 000	393 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -229 603	-234 526	-238 000	-226 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 878	-219	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-481 361	31 294	658 400	-159 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 669 365	4 150 727	4 809 126	3 509 766
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 371 675	4 414 412		
Kortsiktig gjeld	-702 310	-263 685		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 669 365	4 150 727		



Nøklevann Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 991 674	8 556 552	8 939 000	9 210 000
Andre inntekter	3	76 340	74 427	70 000	70 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 068 014	8 630 979	9 009 000	9 280 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-741 715	-623 866	-700 000	-700 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-392 451	-392 450	-393 000	-393 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-9 250	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-218 305	-212 985	-218 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-140 097	-101 292	-70 000	-150 000
Kontingenter		-38 600	-38 600	-38 600	-38 600
Drift og vedlikehold	8	-3 434 332	-2 831 439	-2 500 000	-2 925 000
Forsikringer		-587 594	-537 048	-591 000	-624 000
Kommunale avgifter	9	-2 047 658	-1 915 287	-1 970 000	-2 217 000
Energi		-170 599	-97 496	-95 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-759 915	-740 725	-776 000	-808 000
Andre driftskostnader	10	-827 451	-916 080	-800 000	-954 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 671 093	-8 716 519	-8 461 600	-9 510 600
DRIFTSRESULTAT		-603 079	-85 540	547 400	-230 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 290	4 688	0	0
Finanskostnader	12	-62 542	-45 559	-44 000	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 252	-40 871	-44 000	-96 000
ÅRSRESULTAT		-642 331	-126 411	503 400	-326 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-642 331	-126 411		



Nøklevann Borettslag

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

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	1 525 647	1 918 098
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	22	102 029	101 182
Miljøbankkonto, øremerket		206 872	0
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 735 528	20 920 261
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		210 093	495 721
Driftskonto OBOS-banken		2 010 731	1 822 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		66 567	29 491
Sparekonto OBOS-banken		2 084 285	2 066 979
SUM OMLØPSMIDLER		4 371 675	4 414 412
SUM EIENDELER		25 107 204	25 334 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		19 942 683	20 585 014
SUM EGENKAPITAL		19 961 883	20 604 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 916 370	2 145 973
Borettsinnskudd	18	2 320 800	2 320 800
Avsetning bomiljøtiltak		205 841	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 443 011	4 466 773
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		527 668	149 314
Skyldige offentlige avgifter	19	100 032	50 241
Annen kortsiktig gjeld	20	74 609	64 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		702 310	263 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 107 204	25 334 673
Pantstillelse	21	10 140 636	10 140 636
Garantiansvar		0	0



Nøklevann Borettslag

Oslo, 16.3.2023
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra /s/ Tron-Egil Kværn /s/

Espen Åkervik /s/ Randi Kristine Mathiesen /s/ Øyvind Lie /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 KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 032 944
Leietillegg påbygg	719 046
Eiendomsskatt	184 448
Balkong tilbygg	55 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 991 674



Nøklevann Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøklevann Garasjelag, brøyting og strøing av garasjer	27 819
Leietillegg påbygg	630
Nøklevann Garasjelag, strøm	8 956
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	38 935
SUM ANDRE INNTEKTER	76 340

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-522 122
Påløpte feriepenger	-74 609
Fri, tlf etc.	-3 352
Naturalytelser speilkonto	3 352
Arbeidsgiveravgift inkl. styrehonorar	-126 910
Pensjonskostnader innskudd	-16 119
Yrkesskadeforsikring	-1 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-741 715

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-36 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 115
April arkitekter as	-45 375
Sintef AS	-38 763
SUM KONSULENTHONORAR	-140 097

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 225 959
Drift/vedlikehold VVS	-1 694 306
Drift/vedlikehold elektro	-53 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 821
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 954
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 260
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 434 332

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 612
Vann- og avløpsavgift	-1 272 950
Feieavgift	-39 758
Renovasjonsavgift	-550 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 047 658

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 350
Container	-70 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 396
Diverse leiekostnader/leasing	-249 980
Verktøy og redskaper	-12 393
Telefon-/kontormaskiner	-9 381
Driftsmateriell	-11 528
Snørydding	-100 000
Gressklipping	-180 250
Andre fremmede tjenester	-14 680
Kontor- og datarekvisita	-318
Trykksaker	-16 214
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-7 040
Telefon/bredbånd	-3 352
Telefon, annet	-2 463
Porto	-140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 890
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 124
Kontingenter	-500
Gaver	-6 872
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-34 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-827 451



Nøklevann Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 184
SUM FINANSINNTEKTER	23 290

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-62 426
Renter på leverandørgjeld	-116
SUM FINANSKOSTNADER	-62 542

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	
Avskrevet i år	-1	0
Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	
		1
Traktor Kubota		
Tilgang 2019	507 325	
Avskrevet tidligere	-199 306	
Avskrevet i år	-72 475	
		235 544
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200



Nøklevann Borettslag

Lekeplass		
Tilgang 2020	1 041 858	
Avskrevet tidligere	-297 674	
Avskrevet i år	-148 837	595 347
Molok avfallsbrønner		
Tilgang 2019	710 175	
Tilgang 2020	496 247	
Avskrevet tidligere	-350 730	
Avskrevet i år	-171 138	684 554
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 525 647
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-392 451

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. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010 -7 830 736

Nedbetalt tidligere 5 684 763

Nedbetalt i år 229 603

-1 916 370

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 916 370

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960 -2 309 900

Innskudd 1987 -10 900

SUM BORETTSINNSKUDD -2 320 800



Nøklevann Borettslag

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-66 567
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 465
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-100 032

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-74 609
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 609

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	1 916 370
TOTALT	4 237 170

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.

Styrets arbeid og den daglige drift av borettslaget

Styreåret 2022-23 har vært, og er fremdeles, et meget arbeidskrevende år. Aldri tidligere i borettslagets snart 65 år lange historie, har styret hatt så mange kompliserte, arbeids- og kostnadskrevende saker å hankses med.

Styret har stort sett hatt arbeids-/styremøter annenhver uke gjennom året, med unntak av sommer- og juleferie. Men i perioder har møtefrekvensen vært mye hyppigere, spesielt i første kvartal 2023. I tillegg har saker blitt behandlet per telefon og/eller epost mellom møtene.

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

Rørfornyning av horisontale kloakkrør

Et vedlikeholdsområde som styret har gitt høyeste prioritet, er rehabilitering og rørfornyning av kloakkrørene som ligger under kjellergulvene i alle hus. Disse kloakkrørene, eller bunnledninger som de også kalles, er fra borettslagets byggeår, dvs fra siste halvdel av 1950-tallet. Borettslaget har ansvaret for disse rørene, de fører vann og kloakk fra den enkelte leilighet og hus og ut til ulike steder under gatene rundt oss, hvor kommunen overtar ansvaret.

Rørfornyning innebærer å lage nye rør i gamle kloakkrør. Det skjer i praksis ved at man trer en "strømpe" inn i de eksisterende rørene og bruker lys eller damp for å herde disse. Et rørfornyet kloakkrør er like sterkt som et nytt rør av stål. I tillegg vil de gamle rørene ligge rundt de nye og gi en ekstra beskyttelse.

Styret har prioritert dette området, fordi de økonomiske og praktiske konsekvensene ved å ikke gjøre noe før det er for sent, vil kunne bli ekstremt store. Både for borettslagets økonomi og for bosituasjonen til den enkelte beboer.

De gamle kloakkrørene er laget av støpejern, og har siden byggeårene ligget med flere tonn tunge masser over seg, utenfor husene ligger de på rundt 2-3 meters dyp, og avstanden fra et hus til et kommunalt punkt kan være så langt som rundt 50 m.

Rust, tidens tann, bevegelser i jorden som medfører at rør sklir fra hverandre eller forskyves, pluss tunge masser opp på rørene, utgjør til sammen en cocktail som kan gjøre at de gamle rørene til slutt klapper sammen. Dersom det skjer i stort omfang, er ikke rørfornyning lengre et alternativ. Rørfornyning er kun mulig dersom de gamle rørene kan brukes som føringsveier for nye.

Store kostnader dersom vi venter til de gamle rørene klapper sammen

Dersom de gamle rørene skulle klappe sammen står vi ovenfor langvarige, støyende og svært kostnadskrevende pigge- og gravearbeider for å fjerne de gamle rørene, samt legge nye. Kjellergulv/kjellerstuer må pigges opp, og utenfor husene må gravemaskiner grave flere meter dype grøfter på kryss og tvers i borettslaget. I mange tilfeller må vi i tillegg krysse gatene for å komme frem til kommunale punkter.



Slike arbeider er søknadspliktige og det vil ventelig ta både uker og måneder før et hus igjen får et fungerende vann- og avløpssystem. I mellomtiden må samtlige beboere finne alternative bosteder/ta inn på hotell. Foruten vann og kloakk kan man ikke bo hjemme.

Vi setter derfor opp tempoet på rørfornyningen, og har fått utførende firma til å skaffe avanserte UV-lys, noe som gjør at herdingen av de nye rørene går mye raskere. Raskere herding betyr igjen at den enkelte beboer kun er uten vann og kloakk noen få timer på dagtid mens arbeidene pågår.

For rekkehus, som er såkalte seksjonerte, dvs uten fellesarealer, er situasjonen annerledes. De vil i utgangspunktet være uten vann og kloakk mens arbeidene pågår. Dette fordi mangelen på en felles- og sammenhengende kjellergang, umuliggjør etablering av provisoriske kloakkrør til bruk under arbeidet. Styret vil gjennom tett dialog med beboere i disse husene (3 gjenværende rekkehus), søke å finne frem til gode løsninger. Et seksjonert rekkehus, Bølerskogen 38-48, ble for eksempel rørfornyet i høstferien 2022, da flere beboere valgte å reise bort mens rørfornyingsarbeidet pågikk.

Disse husene fikk nye kloakkrør vinteren 2022:
Nøklesvingen 54-56 og 58-60

Disse husene fikk nye kloakkrør høsten 2022:
Nøklesvingen: 42-44, 45-47
Bølerskogen: 38-48
Nøkleveien: 37-39, 41-43, 45-47, 32-42, 44-54
Bølerlia: 44-46, 48-50

Pr 21. mars 2023 har følgende hus fått nye kloakkrør:
Nøklesvingen 46-48 og 50-52, 62-64, 70-72,

Det legges opp til å lage nye kloakkrør i samtlige hus i løpet av 2023.

Forslag til prioriterte vedlikeholdstiltak, Sintef

Styret har over noe tid arbeidet med å få laget en vedlikeholdsplan for borettslaget. OBOS Prosjekt laget i 2019 en tilstandsrapport. Deretter var SINTEF på befaring og laget en rapport med anbefaling av prioritert rekkefølge for ulike tiltak. Multiconsult har også vært noe involvert.

Styret var en stund av den oppfatning at takene i borettslaget var eldre enn de faktisk har vist seg å være, og vurderte derfor muligheten for å skifte takene og samtidig gjøre en utvendig etterisolering.

Etter en nøyere gjennomgang av samtlige generalforsamlingsdokumenter helt tilbake til 1990, har det imidlertid vist seg at de nåværende takene ble tekket i perioden 1991-1999, og at de følgelig har en alder på kun 24-32 år.

Ifølge SINTEF har slike tak generelt en forventet levetid på mellom 30 og 60 år forutsatt normalt vedlikehold. I Oslo-området er levetiden enda lenger, hele 50-60 år, siden det er mindre værhardt her enn mange andre steder i landet. Det innebærer at takene i Nøklevann Borettslag forventes å få behov for utbedring/utskifting om ca. 20-30 år, konkluderer SINTEF.

Sintef mener videre at en eventuell utvendig etterisolering av ytterveggene bør gjøres samtidig som takene tekkes om. Dette fordi en utvendig etterisolering på 5-10 cm vil stjele en del av dagens takutstikk, både i bredde- og lengderetning.



Takutstikk gir god beskyttelse mot værpåkjenninger på øvre del av ytterveggene, inkludert vinduene. Hvis takutstikket blir mindre, vil denne beskyttelsen forsvinne, og vedlikeholdsbehovet på fasadene vil øke. I tillegg vil en ensidig utvendig etterisolering medføre at husets utseende og proporsjoner endres i vesentlig grad.

Derfor anbefaler SINTEF at en utvendig etterisolering ikke prioriteres nå. I stedet anbefales det å prioritere rørfornyning av avløpsrør (et arbeid som allerede er godt i gang), utskifting av originale stoppekraner på vannrør og merking av disse, og utskifting av gamle vinduer til nye med dagens energikvalitet. Neste punkt på den prioriterte listen er utskifting av originale inngangsdører til felles trapperom, og andre ytterdører ved behov.

Styret slutter seg til den vurderingen. Vi har ikke hatt problemer med takene, og vi regner derfor med at de vil kunne vare i 20-30 år til før de må skiftes.

Konklusjonen til Sintef ble sammen med konkrete forslag til prioriterte vedlikeholdstiltak og kostnadsoverslag/finansieringsplan, lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling 8. november 2022.

Ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag 8. november 2022 ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling på Nøklevann skole. Styrets forslag til vedlikeholdstiltak, som var basert på anbefalingene fra Sintef, skulle opp til behandling.

Senioringeniør Trond Bøhlerengen orienterte innledningsvis om arbeidet de hadde gjort for borettslaget, og om konklusjonene i rapporten.

Flere beboere fortalte om at de opplevde å ha spesielt dårlig isolasjon i husveggene, og ga uttrykk for at dette måtte sjekkes ut før man kunne behandle forslaget til vedlikeholdstiltak. Styret tok imot uttalelsene omkring kalde hus, og lovet å gjøre tiltak for å sjekke ut isolasjonsevnen.

Det ble også fremsatt ønsker om at styret skulle invitere til et beboermøte når resultatene fra isolasjonssjekken forelå.

Brann i et rekkehus i Bølerbakken – hva med brannsikkerheten i vårt eget borettslag?

Torsdag 17. november, uken etter at vi avholdt ekstraordinær generalforsamling, brant det i et rekkehus i Bølerbakken på Bøler. Rekkehuset som brant var svært likt de vi har i vårt borettslag, og er fra samme byggeperiode. Brannen var voldsom, og hele rekkehuset ble totalskadd, heldigvis mistet ingen livet.

Engasjerte beboere ga uttrykk for sine bekymringer om brannsikkerheten i vårt borettslag, både på sosiale medier og direkte til styret. Brann-sikkerhet er et meget viktig fokusområde for styret, og noe som følgelig jevnlig diskuteres på våre møter.

Rett i forkant av brannen i Bølerbakken besluttet styret å gjennomføre en el-sjekk i borettslaget, dvs en sjekk av alle strømlegg som borettslaget er ansvarlig for. Feil i det elektriske anlegget er en av de hyppigste brannårsakene, og styret ønsket derfor å få visshet om at alt står bra til i våre bygninger.



Vi ønsket bla å gjennomføre termofotografering av inntaks-/sikringsskapene i kjelleren for å avdekke eventuelle begynnende varmeganger, samt sjekke alt av ledninger og kontakter i våre fellesarealer. Tirsdag 15. november 2022, var driftslederen på en befaring med en av tilbyderne, og to dager senere brant det altså i Bølerbakken.

Brannteknisk tilstandsvurdering

Som følge av brannen i Bølerbakken besluttet styret å engasjere en brannteknisk konsulent for en befaring av boligmassen vår, inkludert en utarbeidelse av tilstandsvurdering og handlingsplan. Driftslederen fikk i oppdrag å sjekke markedet for denne kunnskapen.

Valget falt på Firesafe, som har spesialisert seg på brannforebyggende tiltak og konsulenttjenester. Tilfeldighetene ville ha det til at styret i Bølerbakken også hadde engasjert Firesafe og konsulent Erlend Hansen for å få råd om hvordan de best kunne sikre de øvrige husene i sameiet på en god måte.

Firesafe startet sitt arbeid i vårt borettslag 17. januar, 10-12 hus ble befart. Oppdraget fra styret var å avdekke hvilke tiltak vi må gjennomføre for å i størst mulig grad kunne hindre en brann i å oppstå/spre seg.

Styret fikk i et møte med Firesafe tirsdag 7. mars presentert hovedtrekkene i rapporten. Den viser at vi både må og bør gjennomføre en rekke tiltak både i rekkehus og 4-mannsboliger for å hindre en brann i å spre seg. Det er særlig fokus på å etablere tette brannskiller på loft i rekkehus, montering av branndører i kjellere, inn til kjellerstuer mv.

Firesafe har foreløpig kun undersøkt rundt 25 % av våre hus. Vi ønsker at de undersøker samtlige for å avdekke eventuelle spesielle avvik. Rapporten vil bli oppdatert så snart dette arbeidet er gjennomført.

Arbeidet har blitt, og vil bli utført av v/ Erlend Hansen, senioringeniør, M.Sc. brannsikkerhet.

Styret vil takke Ida Stark, Bølerskogen 42, for det gode og sterke engasjementet hun viste ovenfor styret etter den tragiske rekkehusbrannen i Bølerbakken i november 2022.

El-sjekk:

Styret engasjerte Elektrikertjenesten AS for sjekk av vårt felles strømanlegg. De startet sin sjekk av anleggene våre slutten av januar 2023 med noen hus pr uke, sjekken pågår ennå i skrivende stund (22. mars 2023).

Så langt har vi blant annet avdekket 3 stk varmtvannstanker som har vært tilkoblet strøm via vanlige stikk-kontakter. Disse kontaktene har vist klare tegn til varmgang, dvs at de nesten har tatt fyr. Det går store mengder strøm gjennom ledninger og kontakter når varmtvann brukes, og nytt kaldt vann skal varmes opp.

Eierne av disse varmtvannstankene har blitt kontaktet av driftslederen, elektriker har direktekoblede varmtvannstankene og montert servicebryter for eiernes regning.



El-sjekken blir utført av Leif Arne Halvorsen, som i 9 år har arbeidet med kontroller av elektroinstallasjoner i boliger og næringseiendommer. Han er utdannet elektrotermografør, el-takstmann og el-kontrollør, og er godkjent elektrosakskyndig brannetterforsker BA5.

Termofotografering for å avdekke husenes isolasjonsevner

Som tidligere nevnt ga en del beboere, under den ekstraordinære generalforsamlingen i november 2022, uttrykk for at de opplevde å bo i spesielt kalde leiligheter.

En måte å avdekke isolasjonsevnen til et hus på er gjennom termofotografering. Denne formen for fotografering gjøres med et infrarødt kamera som omgir infrarøde stråler til eksakte temperaturer.

Resultatet av en termofotografering kommer ut i form av et fotografi der ulike farger indikerer ulike temperaturer. Slik kan man fysisk se hvor i bygningen varmetap er størst. For at resultatet skal bli best mulig er det viktig at fotograferingen gjøres på kalde dager, slik at det er stor forskjell på inne- og utetemperaturer.

Styret ga Byggmesterkontoret v/tømmermester og bygningstakstmann Rune Gulliksen, i oppdrag å gjennomføre termofotograferingen.

Styret sendte ut informasjon til lagets andelseiere om å melde seg til styret dersom de ønsket å få sine leiligheter termofotografert. 14 andelseiere meldte interesse. Byggmesterkontoret har kontaktet samtlige av disse med tilbud om fotografering og sjekk.

Arbeidet er med termofotograferingen kom i gang i slutten av februar 2023, den er i skrivende stund (22. mars) ikke avsluttet ennå.

Beboermøte – hva må og bør vi gjøre av vedlikeholdsoppgaver fremover?

Som det fremgår av styrets beretning, står borettslaget ovenfor mange små og store utfordringer i tiden fremover.

Hva må og bør vi gjøre for å hindre en brann i å spre seg? Hvordan står det til med isolasjonen i husene våre, bør vi etterisolere?

Hva med vinduer og dører, bør de byttes nå? Bør alle vinduene eventuelt byttes på en gang? Eller skal vi gjøre som i dag, og kun bytte de vinduene som er/blir ødelagte? Eller har du som andelseier andre forslag?

Løsningene kan være mange, men det er uansett viktig at vi møtes for å diskutere borettslagets utfordringer og muligheter fremover på en åpen og konstruktiv måte. Ikke minst må vi snakke om finansieringen av de tiltakene vi både må og ønsker å få utført.

Styret vil derfor invitere til et beboermøte hvor disse spørsmålene kan diskuteres. Innledningsvis vil vi presentere funnene og konklusjonene i den branntekniske tilstandsrapporten, el-sjekken og den termofotografiske sjekken av husene våre.

Styrets ambisjon er å avholde beboermøtet før skoleferien begynner.



Litt om det å eie i fellesskap

Nøklevann Borettslag eies av 192 andelseiere. Noen tror at OBOS eier oss, men slik er det ikke. Vi eier oss selv, på godt og vondt. Det betyr blant annet at det vi i styret kan bruke på vedlikehold, og alle andre utgifter som borettslaget har, må komme fra vår eneste inntektskilde, husleien.

Borettslagsloven stiller krav til at vi som borettslag har et lovlig valgt styre. Vi som sitter i styret, utfører arbeid på vår egen fritid på vegne av de øvrige andelseierne i borettslaget.

For dette frivillige arbeidet og vervet får vi et styrehonorar, dersom generalforsamlingen stemmer for at vi har fortjent det. Et styrehonorar utbetales et år etter at arbeidet har blitt utført.

Mistillittforslag mot styret, og et mulig krav om granskning

For første gang i borettslagets 65 år lange historie, har styret mottatt et mistillittforslag. Forslaget krever at hele styret kastes, og at det velges et helt nytt styre på borettslagets ordinære generalforsamling.

Det foreligger også et mulig forslag om granskning av styret, en eventuelt meget alvorlig sak, som hvis den vedtas, må opp til behandling i Tingretten. I tillegg har forslagsstillerne kommet med en rekke spørsmål om driftslederens arbeidskontrakt mv.

Spørsmål om driftslederens arbeidskontrakt mv er strengt tatt ikke noe andelseiere eller andre kan kreve innsyn i, selv ikke på en general-forsamling. Dette fordi det er en avtale mellom driftslederen og hans arbeidsgiver/styret. Styret vil likevel svare på spørsmålene.

Styret og driftslederen opplever disse forslagene som svært belastende. Samtidig anerkjenner vi at det er enhver andelseiers rett å fremme de forslag som de selv synes hører hjemme på en generalforsamling. Slike belastninger som har oppstått må derfor et styre tåle, selv om vi som sagt gjerne skulle vært de foruten. Vi er også bekymret for at disse sakene kan medføre at andre beboere skremmes bort fra å ta på seg frivillige verv i borettslaget. Vi som fellesskap er ikke tjent med de frontene som har bygget seg opp de siste årene.

Styret har brukt mye tid, krefter, og kostnader på å behandle disse forslagene. De har også vært gjenstand for diskusjoner på hvert eneste styremøte gjennom vinteren. Dette er tid og ressurser som etter styrets mening burde vært brukt på andre presserende oppgaver som borettslaget har.

Styret vil oppfordre alle andelseiere i borettslaget om å sette seg godt inn i alle sakene som skal behandles på årets generalforsamling, møte opp, og avgi stemmer i sakene etter sin beste overbevisning.



Daglig drift av borettslaget.

Den daglige driften av Nøklevann Borettslag har siden 2015 vært håndtert av Knut Myra, som i tillegg til å være valgt styreleder, også er deltidsansatt driftsleder. Han har stått i forløpende 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 anbud og forhandlet frem gode avtaler på planlagte vedlikeholdsarbeider. Arbeidene har blitt fulgt opp underveis og kontrollert på kvalitet, mengde og kostnader.

Maling av hus

I 2022 malte vi 2 stk 4-mannsboliger i løpet av sommermånedene; Nøklesvingen 94-96 og Bølerlia 89-91.

Planen var å male Nøkleveien 41-43 også, men på grunn av kommunale restriksjoner på bruk av vann, kunne vi ikke gjennomføre en obligatorisk vask av tak og fasader før malerarbeidene. Dette huset, Bølerlia 85-87 og to rekkehus, vil etter planen bli malt sommeren 2023.

Planting av nytt juletre ved Nøkleveien 37

Høsten 2022 ble det plantet en ny koreagran på plassen ved flaggstanga. Koreagranen erstatter et tilsvarende tre som dessverre ikke hadde gode nok vekstforhold og døde. Det nye koreagranen er satt ned i ny næringsrik jord og har fått montert på en vanningspose, vekstvilkårene vil være bedre denne gangen.

Koreagranen egner seg godt som juletre. For det første har den en form som klassiske helnorske juletrær kan misunne den. Dessuten vokser koreagranen svært lite hvert år, slik at vi kan ha treet som et pent, passe bredt og høyt juletre i mange år fremover. Vi håper at det nye treet får et godt og langt liv i Nøklevann Borettslag.

Nye og flere led-lys på den store lyssatte bjørka

Den lyssatte bjørka, som står i nærheten av koreagranen og krysset Nøkleveien/Bølerlia, fikk i vinter tilført flere energigjerrige LED-lys. Dette fordi mange av lysene etter flere års bruk hadde mistet mye av sin styrke.

Den lyssatte bjørka har for mange blitt et hyggelig landemerke, som lyser opp vintermørket. I tillegg til å være energigjerrige er LED-lysene kun påslått i de helt mørke timene i døgnet vinterstid. LED-lysene slås av og på ved hjelp av en fotocelle.

Ny avtale med Telenor om TV og internett

Styret har inngått en ny 3 års avtale med Telenor om levering av TV- og bredbåndprodukter til borettslaget. Avtalen innebærer at vi for en beskjedne økning på kr 2,- pr måned pr andelseier, får utlevert en ny og raskere dekoder med større opptaksminne, samt en ny, bedre og raskere ruter. TV- og bredbåndspakken er den samme som i dag. Den nye prisen fryses også for de neste 12 måneder.



Avtalen, som er fremforhandlet av driftslederen, innebærer videre at alle andelseiere vederlagsfritt kan overta eiendomsretten til den gamle dekoderen og ruteren. Dette er utstyr som for eksempel kan brukes til en TV nr 2 i leiligheten. For å kunne se TV må man imidlertid betale for et ekstra dekoderkort, prisen er for tiden kr 25,- pr måned, per dekoderkort, dette betales av den enkelte andelseier.

Den nye dekoderen, ruteren og alt av fastmontert veggutstyr som ble montert av Telenor 2016, er utstyr som eies av Telenor og som Nøklevann Borettslag låner så lenge vi er kunde. Dette utstyret må ikke fjernes fra leiligheten.

Forut for avtaleinngåelsen innhentet styret og driftslederen tilbud på tilsvarende produkter og tjenester fra konkurrenter til Telenor. Konklusjonen på prisinnhenting var helt tydelig, borettslaget er godt tjent med å bli værende hos Telenor i en ny 3 års periode.

Her er en oversikt over driftsleders øvrige oppgaver i inneværende styreår:

- Oppfølging og kontakt med beboere/Brann- og redningsetaten ifm pipebrann i Bølerlia 48
- Vært prosjektleder for sjekk av piper og ildsteder ifm at fyring i en leilighet medførte røykinnsig i naboileiligheten
- Bestilt faglig sjekk av lekeplasser, og av store trær i borettslaget
- Sørget for sjekk av brannvarslingssentralene i rekkehusene uten fellesarealer, bytte av back-up batterier
- Befaringer og oppfølging med beboere, håndverkere og forsikringsselskap ifm vanninntrenging gjennom tak i Bølerskogen 54 og 56. Skaden oppsto som følge av sterk vind og mye snø inn under takstein og inn mot varmt utluftingsrør
- Vært prosjektleder for rørfornyng av bunn- og uttrekksledninger, kloakkrør. Planlegging sammen med utførende firma, fortløpende dialog med beboere ifm arbeid i det enkelte hus, spesielt ifm periodevis stenging av vann og kloakk under arbeidene
- Hindret at regnvann renner inn mot bygningen ved Nøklesvingen 15-17. Et mindre stykke av stikkveien ble gravd opp, nytt underlag med godt fall bort fra huset ble etablert. Deretter ble området asfaltert
- Vært prosjektleder for oppføring av ny veranda i Nøkleveien 47 grunnet råte (den siste originale verandaen fra borettslagets byggeår)
- Vært prosjektleder for el-sjekk i borettslagets fellesarealer, varsling av beboere, oppfølging av avvik
- Vært prosjektleder for termofotografering av leiligheter
- Vært prosjektleder for brannteknisk befaring av brannteknisk konsulent



- Vært prosjektleder ifm skifte av stoppekraner, inkl stenging av vann, varsling av beboere. Vi bytter både hovedstoppekranen til huset, og stoppekranen til den enkelte leilighet. Alle stoppekraner blir nå merket
- Vært kontaktperson ovenfor Oppsal Vaktmestersentral ifm måking og strøing i borettslaget. Har tidvis selv også kjørt vår brøytetraktor og ryddet gatene for snø for å lette parkeringen for beboere. Har som tidligere år også måkt Pettersen ved behov
- Har måkt utenfor garasjer og fylt opp strøkasser ved behov. Nøklevann Garasjelag har blitt fakturert for disse tjenestene.
- Har bestilt og montert sikkerhetsnett for å fange opp pucker på avveie, mellom kjøkkensiden på Nøklesvingen 48 og Pettersen Stadion
- 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, vaskemaskiner, tørkeskap og bekjempelse av rotter og mus
- Bistått Nøklevann Garasjelag med oppfølging av grave- og elektrikerfirma ifm fremføring av ladestrøm til garasjene
- Sørget for å kjøpe inn brukte bord og benker til bruk i sosiale sammenkomster i borettslagets regi. Kjøpesummen var omtrent lik summen for en gangs helgeleie av bord og benker. Fremover vil vi mao kunne nyte godt av «gratis» bord og benker til sosiale sammenkomster i borettslaget.
- Kontaktperson/medhjelper opp mot Velferdskomiteen ifm Ruskendugnad, borettslagsfest og julegrantenning.
- Kontaktperson ovenfor banemannskapene på Pettersen Stadion. Sørge for at snømåker og skuffer er tilgjengelige, at lysene på Pettersen er på og at vannet i vannhuset og vannledningene ikke fryser. Kjøpt inn og montert nye nett til de små ishockeymålene
- Organisering, bestilling og oppfølging av containere til restavfall, til bruk for beboere
- Kontaktperson for beboere som pusser opp, håndtering av avfall mv under arbeidet
- Kontaktperson ifm gress-og kantklipping i borettslaget, oppfølging
- Organisering, medvirkning til fjerning av grøntavfall



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 2022 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 2022/23::

- Gjennomført tiltak mot skadedyr; rotter og mus
- Spyling og vask av nedgravde avfallsstasjoner vår og høst 2022
- Utbedret inngangstrapper
- Borettslagets stikkveier har blitt måkt, strødd og feid
- Gjennomført stikkprøver og HMS-kontroller i husene
- Kontrollert og byttet innvendige stoppekraner
- Etterfylt støtbark rundt leke- og treningsapparater
- Gjennomført ekstern faglig kontroll av lekeapparater
- Gjennomført ekstern faglig kontroll av høye trær på borettslagets eiendom
- Befaring med branningeniør i fellesarealer og rømningsveier
- Befaring med el-sjekk kontrollør i fellesarealer
- Utbedret mindre feil/håndtert feilmeldinger på enkelte brannvarslingsanlegg
- Kjøpt inn og montert sikkerhetsnett for icheck-pucker på avveie, Pettersen Stadion

Skadedyr

Borettslaget har en fullserviceavtale med skadedyrsfirmaet Anticimex.

I 2022 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.



Disse sakene vil det bli arbeidet med videre i styreåret 2023/24

Beboermøte

Avholde beboermøte innen medio juni 2023. Se under «Styrets beretning» for mer informasjon.

Maling av hus

Styrets ambisjon er å skifte ødelagt kledning og male 3-4 hus i 2023. Nøkleveien 41-43 og Bølerlia 85-87 vil bli malt, i tillegg tar vi sikte på å male to rekkehus.

Rørfornyng:

Styrets ambisjon er at samtlige av borettslaget 42 bygninger skal ha blitt rørfornyng i løpet av 2023.

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, jamfør 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.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer SP1514185.5.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Forkjøpsrett

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

STØRRE VEDLIKEHOLD

2022:

Oppstart fornying av avløpsrør under husene frem til punkt i gaten, hvor kommunen overtar ansvaret.

Bytte av samtlige brannslukningsapparater i fellesområdene og ett apparat i hver enkelt leilighet.

2021:

Maling av 7 firemannsboliger, utskifting av ødelagt panel og råtne vinduer. Utbedring av større råteskader i Nøklesvingen 57 og 86.

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.

Ferdigstillelse 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 nødsituasjoner.

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 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 Nøklevann 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



Nøklevann Borettslag

2003

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



Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag vår 2023

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I NØKLEVANN BORETTSLAG:

Vi ber med dette om at følgende saker fremmes på generalforsamlingen i Nøklevann borettslag våren 2023:

1. Evaluering av ordning med ansatt driftsleder i borettslaget
2. Ansatte i borettslaget kan ikke samtidig være styremedlem/styreleder
3. Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning
4. Styret pålegges å utarbeide rutiner for behandling av klager

Sakene og de konkrete vedtakene som generalforsamlingen bes om å ta stilling til, er nærmere beskrevet i det følgende.

EVALUERING AV ORDNING MED ANSATT DRIFTSLEDER I BORETTSLAGET

Bakgrunnsinformasjon:

Nøklevann borettslag hadde tidligere en fulltidsansatt driftsleder. Denne ordningen ble avvirket av generalforsamlingen i 2009.

Generalforsamlingen gav i 2015 styret mandat til "å inngå en **tidsbegrenset arbeidskontrakt, inntil 50 %**, med styrets leder om å utføre arbeid/ivareta borettslagets interesser på dagtid. Kontrakten inngås for **1 år** av gangen med 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist." Timelønn for frikjøp av styreleder ble satt til 450 kroner. Vedtaket ble fattet med 38 mot 14 stemmer.

I innkallingen er det pekt på at det er noen ulemper ved ordningen, herunder at det kan «bli utfordrende å skille mellom styrelederoppgaver og lønnet driftsarbeid» og at det «kan bli sammenblanding mellom styrelederhonorar og betaling for utførte driftsoppgaver». Styret vurderte likevel at dette kunne håndteres, og skrev i sin innstilling: «Det er fem styremedlemmer, og ryddigheten mellom funksjonene vil bli kontrollert av styrets øvrige medlemmer utover styreleder. Dette mener Styret vil være tilstrekkelig for å sikre nødvendig ryddighet.»

I årsberetningen året etter har styret inntatt en redegjørelse for, og evaluering av, vedtaket som ble fattet på generalforsamlingen året før. Det fremgår:

«Med utgangspunkt i overstående vedtak inngikk nåværende styre skriftlig ettårig avtale med styrets leder. Avtalen søker å skille mellom hva som kan forventes utført som styreleder og hva som skal regnes som driftslederfunksjoner. I henhold til generalforsamlingens vedtak regulerer avtalen videre hva som maksimalt kan utbetales i perioden generalforsamling 2015 og generalforsamling 2016. Maksimal bruttolønn (eks. sosiale utgifter) i løpet av prøveåret er kroner 405 000,-.

Det fremgår videre at styret er fornøyd med ordningen og at de er «i prosess med forhandlinger om en forlengelse av avtalen med styreleder for ytterligere ett år som driftsleder».

Generalforsamlingen ble ikke bedt om å ta stilling til om man ønsket en videreføring av ordningen, og det ble ikke fattet noe vedtak i sakens anledning. Deretter har saken ikke blitt tatt opp på generalforsamlingene påfølgende år.

Borettslaget har i dag fast ansatt driftsleder i 50 % stilling. Ihht. note 4 i årsberetningen er ordinær lønn inkl. feriepenger for 2021 ca. 507.000 kroner. Dersom borettslaget ikke har hatt lønnskostnader til andre personer enn driftsleder i 2021, vil dette tilsvare en årslønn på over 1 million (basert på 100



Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag vår 2023

%). Dette utgjør en timelønn på ca. 590 kroner basert på at et vanlig årsverk utgjør 1695 timer. Til sammenlikning er høyeste timelønn i tariffavtalen som gjelder for personer som jobber som vaktmester/driftsleder 204 kroner (gjelder for vaktmester med arbeidslederfunksjon eller maskinteknisk utdanning og seks års ansiennitet). I tillegg til lønnskostnadene, dekker borettslaget arbeidsgiveravgift, telefon- og kontormaskiner mv.

Etter 2016 har generalforsamlingen ikke blitt forelagt noen redegjørelse fra styret med en evaluering av ordningen. Det er ikke fremlagt opplysninger om hvordan styret vurderer kostnadsbruken i ordningen, og hvordan styret følger opp utfordringer mtp. dobbeltrollen styreleder/driftsleder. Det er også uklart hvilke arbeidsoppgaver borettslaget betaler for å få utført gjennom driftslederstillingen.

I årsrapportene fra 2016 til og med 2020 fremgår det eksempelvis at driftsleder har måkt og strødd stikkveiene i borettslaget. I 2019 kjøpte borettslaget ny traktor til ca. 500.000 kroner. Av årsberetningen for 2021, fremgår det imidlertid at man for dette året hadde «inngått en prøveavtale med firmaet Frode Gran AS om måking av stikkveiene i borettslaget for sesongen 2021/22. Dette fordi driftsleder ikke kan være tilgjengelig døgnet gjennom, hele vinteren, for slikt arbeide.» Det fremgår av regnskapet at lønnskostnadene ikke har blitt mindre, til tross for at denne arbeidsoppgaven tilsynelatende er tatt ut av driftslederstillingen.

Vi ber på denne bakgrunn om at styret på generalforsamlingen legger frem en rapport med informasjon, dokumentasjon og evaluering av driftslederfunksjonen i borettslaget. Rapporten skal være skriftlig og minst svare på følgende spørsmål:

- Hva er driftsleders grunnlønn p.t. og hvilke avtaler er evt. gjort om overtidsbetaling, lønnsjustering mv.?
- Hvor stor andel av borettslagets driftskostnader brukes på driftslederfunksjonen (lønn, sosiale kostnader mv.)?
- Hvilke konkrete arbeidsoppgaver har driftsleder som del av den faste stillingen, og anslagsvis hvor mange timer bruker driftsleder på de ulike arbeidsoppgavene?
- Hvorfor ble snørydding og strøing tilsynelatende tatt ut av driftsleders stilling i 2021? Har oppgavene blitt erstattet av andre oppgaver?
- Hvordan sikrer styret at det har oversikt og kontroll over hvilke oppgaver som er utført hhv. i kraft av styreledervervet og som driftsleder? Leverer driftsleder timelister over driftslederoppgavene?
- På hvilket tidspunkt fattet styret vedtak om fast ansettelse? Hva står i protokollen fra møtet da dette ble vedtatt?
- Endret arbeidsoppgaver og/eller betingelser seg ifbm. fast ansettelse?
- Har styret på noe tidspunkt foretatt en evaluering av ordningen med ansatt driftsleder og vurdert om dette er den mest hensiktsmessige bruken av fellesskapets midler? I så fall bes det om at evalueringen med tilhørende vedtak legges ved rapporten.
- Har noen styremedlemmer (inkl. driftsleder/styreleder) personlig eller gjennom et selskap de siste tre årene fått betalt utover styrehonoraret for oppgaver som har blitt vurdert å falle utenfor ordinære styreoppgaver? I så fall hvilke oppgaver dreier det seg om, hvem har utført dem og hvor mye er betalt for disse oppgavene?



Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag vår 2023

Dersom styret ikke legger frem rapport med tilfredsstillende svar og tilhørende dokumentasjon ihht. spørsmålene som nevnt over, foreslås det at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Forslag til vedtak 1:

Det gjennomføres en granskning, jf. borettslagsloven § 7-8, av forhold knyttet til driftslederfunksjonen i Nøklevann borettslag. Granskningen skal bl.a. vurdere om gjeldende arbeidsavtale er lovlig inngått og om interessekonflikter er håndtert på en forsvarlig måte.

ANSATTE I BORETTSLAGET KAN IKKE SAMTIDIG SITTE I STYRET

Forslag til vedtak 2 A og B:

Alternativ A:

Det inntas et tillegg til vedtektene punkt.8-1, slik at denne lyder (tillegg markert i rødt):

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Et styremedlem kan ikke samtidig være ansatt i borettslaget.

Alternativ B:

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får simpelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å fatte et alminnelig vedtak med følgende ordlyd:

Et styremedlem kan ikke samtidig være ansatt i borettslaget.

Begrunnelse:

Et likelydende forslag ble fremmet for generalforsamlingen i 2022, men deretter trukket. Det er svært uheldig når styremedlemmer, og i særdeleshet styrets leder, samtidig er ansatt i borettslaget. Dette skaper en uryddig situasjon der en og samme person har arbeidsgiveransvar for seg selv. Rolleblandingen skaper også en rekke interessekonflikter der interessene til borettslaget som arbeidsgiver kan stå imot interessene til arbeidstaker. Det er da åpenbart uheldig når arbeidstaker samtidig er arbeidsgiver.



Forslag til generalforsamlingen i Nøkle vann borettslag vår 2023

TILTAK FOR Å ØKE GJENNOMSİKTİGHET OG MEDVIRKNİNG I BORETTSLAGET

Forslag til vedtak 3 A og B:

Alternativ A:

Det inntas et tillegg i vedtektene punkt 9-3 (1) om at fristen for beboerne til å melde inn saker til generalforsamlingen settes tidligst fem uker før dato for møtet. Forslaget til tillegg er markert i rødt:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen kan tidligst settes til 5 uker før dato for møtet.

Alternativ B:

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får simpelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å vedta en instruks til styret med følgende innhold:

Når styret setter en frist for beboere til å melde inn saker til generalforsamlingen skal denne være tidligst fem uker før dato for møtet.

Begrunnelse:

Generalforsamlingen i borettslaget holdes normalt i mai. Til årets generalforsamling satt styret en frist for melding av saker fra beboerne 31. desember 2022. Å sette en så lang frist er trolig i strid med borettslagsloven § 7-4. En så lang frist undergraver den grunnleggende rettigheten for andelseiere i borettslag; forslagsretten. Det er vanskelig å se at det er noen gode grunner for at styret trenger nesten et halvt år på å forberede saker som er meldt inn av beboerne. Disse sakene skal beboerne forberede og begrunne på egenhånd. Dersom styret mener forslag fra beboere ikke er tilstrekkelig utredet, kan styret innstille på at forslaget ikke vedtas; og deretter er det opp til beboerne å stemme. For å unngå maktmisbruk fra styret, der det settes en frist som er så lenge i forveien av generalforsamlingen at man i realiteten fratrar beboerne rett til å få saker vurdert av generalforsamlingen, foreslås det å innta en regel i vedtektene om at fristen maksimalt kan være fem uker før dato for generalforsamling.

Innkalling til generalforsamlingen skal etter borettslagsloven § 7-6 sendes minst åtte og maksimalt 20 dager før møtet skal holdes. Styret har altså ikke lov til å sende innkalling tidligere enn 20 dager før møtet skal holdes. Årsaken til dette er å ivareta beboernes rett til å melde inn og få saker behandlet på generalforsamlingen. Med en frist for beboerne for å melde inn saker på fem uker, vil styret ha god tid til å få disse sakene inn i saksdokumentene og sende innkalling innenfor tidsrommet fastsatt i borettslagsloven.



Forslag til generalforsamlingen i Nøkle vann borettslag vår 2023

Forslag til vedtak 4 A og B:

Alternativ A:

Det foreslås et tillegg til vedtektene punkt 8-2, slik at denne lyder (tillegg markert i rødt):

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Beboere har innsynsrett i innkallinger og protokoller fra styremøter i anonymisert versjon.
- (5) Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å delta på styremøtene. Dersom et varamedlem deltar på et fulltallig møte har varamedlemmet talerrett, men ikke stemmerett. Varamedlemmer skal innkalles ved forfall eller dersom et ordinært styremedlem er inhabilt, og har da rettigheter og plikter som ordinære styremedlemmer.

Dersom beboere ønsker å stemme ulikt for hhv. generell innsynsrett og varaenes rolle i styret, kan det gjennomføres separate avstemninger.

Alternativ B:

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall. Dersom forslaget får simpelt flertall, men ikke 2/3 flertall foreslås det å vedta en instruks til styret med samme innhold som forslaget til endrede vedtekter.

Begrunnelse for tillegg om åpenhet og innsyn i innkallinger og protokoller:

Styret praktiserer i dag en lukket linje med få muligheter for beboerne til å få innsyn i styrets arbeid. Det har også skjedd at varaer er nektet både innsyn i innkallinger og å møte på styremøtene. Større grad av åpenhet omkring styrets arbeid vil gjøre det mulig for flere å engasjere seg i borettslaget og sikrer i større grad at beboerne kan gjøre seg opp begrunnede meninger om viktige saker og styrets arbeid og prioriteringer.



Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag vår 2023

TILTAK FOR Å SIKRE RETT PRISING AV ARBEID UTFØRT AV REPRESENTANTER FRA STYRET UTOVER ALMINNELIG STYREARBEID

Forslag til vedtak 5:

Det inntas et tillegg i vedtektene punkt 10-1 (markert med rødt):

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Dersom et styremedlem leies inn på timebasis av styret til å utføre arbeid for borettslaget som går utover styrets alminnelige plikter, skal timelønnen ikke overstige vanlig timelønn for den aktuelle typen arbeid. Det er ikke adgang til å avtale fastpris.
- (3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

Begrunnelse:

I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig for styret å betale et eller flere styremedlemmer for å utføre arbeid for borettslaget som ikke er styrearbeid. Det er imidlertid viktig at borettslagets økonomiske interesser ivaretas og at det ikke betales overpris for dette arbeidet.

Merk at ved avlønning av styremedlemmer er det relevante sammenlikningsgrunnlaget vanlig timelønn, ikke timepris for innkjøp av tilsvarende tjenester fra næringsdrivende. Dersom det for eksempel er tale om snømåking, er relevant sammenlikningsgrunnlag timelønn for utføring av snømåking. Timelønna er lavere enn timeprisen for å leie inn eksterne aktører. Eksterne aktører bruker imidlertid egne maskiner og utstyr, har egne forsikringer mv. Når et styremedlem bruker borettslagets maskiner, redskaper mv. til å utføre et arbeid som utbetales som lønn med feriepenger, arbeidsgiveravgift mv., er det relevante sammenlikningsgrunnlaget timelønn for tilsvarende arbeid.



Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag vår 2023

INNØRING AV RUTINER FOR BEHANDLING AV KLAGER

Forslag til vedtak 6:

Det foreslås at styret pålegges å utarbeide et rutinedokument for behandling av klager fra beboere.

Rutinene skal minst inneholde følgende punkter:

- 1) Styremedlemmer som fremsetter klage mot andre beboere, er inhabile og kan ikke delta i behandling av klagesaken.
- 2) Styret skal sikre kontradiksjon i klagebehandlingen og skal alltid gi innklaget beboer mulighet for å uttale seg før det treffes beslutning i saken.

Rutinene fremlegges på neste generalforsamling for godkjenning og inntas i borettslagets trivselsregler.

Begrunnelse:

Borettslaget har i dag ingen rutiner for behandling av klagesaker. Det er anbefalt at borettslag har denne typen rutiner, se f.eks.:

Styret må ha faste rutiner for behandling av klagesaker - Borettslag og sameie



ca

Forslag til generalforsamlingen i Nøkle vann borettslag vår 2023

Ved å signere nedenfor bekrefter jeg å ha lest s. 1-7 i dette dokumentet og at jeg stiller meg bak følgende forslag (som er nærmere beskrevet og begrunnet ovenfor):

1. Evaluering av ordning med ansatt driftsleder i borettslaget
2. Ansatte i borettslaget kan ikke samtidig være styremedlem/styreleder
3. og 4. Tiltak for å øke gjennomsiktighet og medvirkning
5. Tiltak for å sikre rett prising av arbeid utført av representanter fra styret
6. Styret pålegges å utarbeide rutiner for behandling av klager

Randi Føgen, Nøklevingen 9b
Panne Orm - " -

Kjeld Birkem Johansen, Nøkleveien B
M. S. S. S. S.

Mark Eidsund Kjenn, Bølerskogen 50
Egon Eidsund

Inerose Bravold, Bølerskogen 5b

Maike Hellum, Bølerskogen 60

Mund Fjorud, Bølerskogen 56

Anne Margrethe Hestad, Bølerskogen 54

Kari Tuldheim, Bølerskogen 58

Olstein Schwale, Bølerlia 91

Hilde Holten, Nøklevingen 54

Gunner Brak

Xenia Lide, Nøklevingen 48

Elise Skarstad, Nøklevingen 74

(An) J. Stark, Bølerskogen 42

Therese Andersen, Nøklevingen 78

Kathinka Nordhaugen Seljord, Bølerskogen 32

Kathrine Øyvåg, Bølerlia 48

Lone Wiersma Eng, Bølerskogen 42

Vedlegg B

60 av 71

153 1367_001.pdf

Jane Turen

Frolle Viste, Nøklevingen 25



Forslagsstillere til sak 8, 9, 10, 11, 12 og 13:

Randi Eggen, Rune Vinge

Hilde Bruheim Johnsborg, Ola Johnsborg

Marte Eidsand Kjørven, Espen Eidsand

Therese Brovold, Knut Grande

Maiken Hellum

Anne Margrethe Åstad

Kari Tildheim

Øistein Schwabe

Hilde Håland

Gunnar Bratheim

Xeni Kristine Dimakos

Elise Skaarstad

Ida J. Stark

Therese Andersen

Kathrine Nordhagen Seljord

Katrine Øyvåg

Line Wictoria Engh

Irene Tuveng

Frode Viste

Nøklesvingen 96

Nøkleveien 13

Bølerskogen 50

Bølerskogen 56

Bølerskogen 60

Bølerskogen 54

Bølerskogen 58

Bølerlia 91

Nøklesvingen 54

Nøkleveien 29

Nøklesvingen 48

Nøklesvingen 74

Bølerskogen 42

Nøklesvingen 78

Bølerskogen 32

Bølerlia 48

Bølerskogen 40

Nøklesvingen 74

Nøklesvingen 25



Illustrasjon til sak 14. Sette opp krakker.



Nøklevann borettslag - tilkomst mot hagen fra eksisterende trapperom i firemannsboligene

Tilstede digital forhåndskonferanse 11.11.22: Ansvarlig søker: Kjersti Hembre, April arkitekter (KH), fra PBE: Mariann Nes (MN). (Oppsummering basert på referat fra PBE datert 17.11. og notater fra møtet:)

1

Tiltaket ønskes løst på tilsvarende måte som i Bølerlia 48-50 (1984) og er **søknadspiktig** (fasadeendring pga. utvendig trapp). Det kan sendes inn en søknad pr. eiendom (gnr./ bnr.).

2

Det kreves **dispensasjon fra reguleringsplanen** da løsningen avviker reguleringsplanens forhåndsgodkjente hagefasader. I saken fra 2017 (Nøklesvingen 74-76) meldte PBE følgende:
«I dette tilfellet er det ikke ønskelig å åpne opp for ytterligere variasjoner i utviklingen av bygningsmassen, da den endrede reguleringsplanen, med utbyggingsalternativer, er relativt ny (2009). Vi ser liten grunn til å avvike fra denne. Den viste trappen i forbindelse med innsettingen av dør blir svært høy og dominerende, og er ikke en type tiltak det er ønskelig å åpne for.»

Men MN skriver i referatet fra 17.11.22: *«Om det bygges ut samtidig vil det ikke oppstå ytterligere variasjon, og noe av vår tidligere vurdering vil dermed bortfalle.»*

Oppsummert er premissene for å få dispensasjon fra reguleringsplanen:

- at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt
 - at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene
- (Fordeler og ulemper er skissert av KH i anmodning om forhåndskonferanse, datert 24.8.22)

3

Det kreves **dispensasjon/ fravik fra forskriften Tek17**:

MN skriver at åpningen for tilkomst via utvidelse av det eksisterende vinduet ikke kan kalles *vindu* eller *luke*, men må anses som *dør*, uavhengig av om det etableres trapp eller ikke. Dermed må tilkomsten oppfylle forskriftskrav for dør, og det må søkes dispensasjon/ fravik fra Tek17, både mht. dørbredde og dørhøyde. MN sa at det generelt er vanskelig å omgå forskriftskrav.

4

Vedr. **framdrift og gjennomføring**:

Eventuell rammetillatelse er gyldig i 3 år og tiltaket må være lovlig igangsatt etter 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Dersom det gis rammetillatelse for en eiendom med flere bygg, må hele tiltaket gjennomføres (på alle bygg det er søkt for) før det kan søkes ferdigattest. Dersom det blir mer enn to år stillstand faller tillatelsen bort, og det som ev. er gjennomført er da ikke lenger lovlig. M.a.o.: dersom kun to av seks bygg på en eiendom ønsker tiltaket, bør man ikke søke for alle seks bygg.

Det er kostnader forbundet med å søke tillatelser og dispensasjoner, og det ligger besparelse i å søke for flere bygg samtidig. Men å søke samlet, eiendom for eiendom, forplikter flere til gjennomføring og har lengre tidsperspektiv mtp. ferdigattest. Hva man går for må ses opp mot kostnader og hensiktsmessighet.

Forslag: April arkitekter tegner ut løsning basert på skisse levert til forhåndskonferanse, som borettslagets styre/ gen.fors. vedtar skal benyttes, slik at alle søknader om dette vil være av samme slag. Dermed kan man i dispensasjonssøknadene henvise til dette og argumentere med at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig (jfr. pkt. 2).

KH.131222



Plan- og bygningsetaten



Oslo

April Arkitekter AS
Sagveien 23C
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202212205 - 3 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Mariann Nes	Dato: 17.11.2022
Adresse: NØKLESVINGEN 84 MED FLERE	Eiendom: 163/21//		
Tiltakshaver: Nøklevann Borettslag	Søker: April Arkitekter AS		
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart: Fasadeendring		

Referat fra forhåndskonferanse - Nøklesvingen 84 Med Flere

Dato for forhåndskonferanse

11.11.2022

Møtedeltakere

Ansvarlig søker: Kjersti Hembre
Fra Plan- og bygningsetaten: Mariann Nes

Forhåndskonferansen ble holdt som et teamsmøte.

Tiltakshavers/søkers beskrivelse av tiltaket

Nøklevann borettslag er oppført i perioden 1956-60 og består av i alt 192 boenheter, fordelt på rekkehus og firemannsboliger. Sistnevnte utgjør 29 toetasjes bygg, og hver firemannsbolig består av to horisontaldelte tomannsboliger forbundet med et noe lavere felles trapperom. Utearealene er felles, men hver boenhet har likevel tilgang til egen uteplass på bakkenivå. Boligene på plan 1 har tilkomst til hagen direkte fra egen veranda/ terrasse, mens boligene i plan 2 må ut hovedinngangen og gå rundt huset, ofte over naboens uteplass, for å komme til sin egen. Dette er upraktisk og lite hensiktsmessig for alle, og borettslaget ønsker å legge til rette for en mer hensiktsmessig løsning. Det søkes derfor om tillatelse til å etablere tilkomst mot hagen fra

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Vedlegg 6
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenter: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202212205-3

Side 2 av 4

eksisterende trapperom, ved at eksisterende vindu utvides i høyden, og at det etableres enkel utvendig trapp fra denne ned til bakkenivå. Tiltakshavers hovedintensjon er å oppnå en mer funksjonell tilkomst mot hage for boligene på plan 2, noe som vil være fordelaktig for alle boenhetene i firemannsboligene, dvs. 116 av områdetets 192 boenheter.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2013, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan NØKLESVINGEN 1 M.FL.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 163 bnr. 19, 21, 22 og 23, S-4455, vedtatt 22.06.2009. Reguleringsplanen inneholder utbyggingsalternativer for utvidelse av boligene, med bindende fasadetegninger.

Temaer som ble tatt opp i møtet

- Innspill på muligheter for å få dispensasjon fra § 4 4-2
- Tomannsboligene er fordelt over 3 eiendommer. Kan det sendes inn en felles søknad?

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Dere skriver selv at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan § 4 4-2. Vi gir ikke vurderinger av dispensasjonssøknader i en forhåndskonferanse, men kan gi føringer dersom vi ser at det er en dispensasjon man ikke kan påregne å få. I forrige forhåndskonferanse gav vi følgende tilbakemelding: *«I dette tilfellet er det ikke ønskelig å åpne opp for ytterligere variasjoner i utviklingen av bygningsmassen, da den endrede reguleringsplanen, med utbyggingsalternativer, er relativt ny (2009). Vi ser liten grunn til å avvike fra denne. Den viste trappen i forbindelse med innsettingen av dør blir svært høy og dominerende, og er ikke en type tiltak det er ønskelig å åpne for.»* Om det bygges ut samtidig vil det ikke oppstå ytterligere variasjon, og noe av vår tidligere vurdering vil dermed bortfalle.

Dere må begrunne dispensasjonssøknaden og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jmfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

Dere redegjør for at det skal etableres adkomst til hagesiden av bygningen, og deres forespørsel omhandler dermed en dør. Dere kan ikke kalle døren for vindu eller luke for å omgå tekniske krav. Dette uavhengig av om det etableres utvendig trapp til terreng. Tiltaket vil dermed også være i strid med teknisk forskrift (TEK) §§ 12-13 andre ledd bokstav a (bredde på dør) og 12-13 andre ledd bokstav e (høyde på dør) og er avhengig av dispensasjon/fravik for å kunne få tillatelse.

Vi har ingen generell veileder for søknad om fravik. Veileder for søknad om fravik fra energikrav finner du [her](#). Selv om denne er knyttet til energikrav, kan veiledningen være til hjelp også for andre tekniske krav.



Saksnr.: 202212205-3

Side 3 av 4

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Søknad

Dere kan sendes inn én søknad pr. eiendom. Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

En eventuell tillatelse er gyldig i tre år og tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Gebyr og saksbehandlingstid

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.



Saksnr.: 202212205-3

Side 4 av 4

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

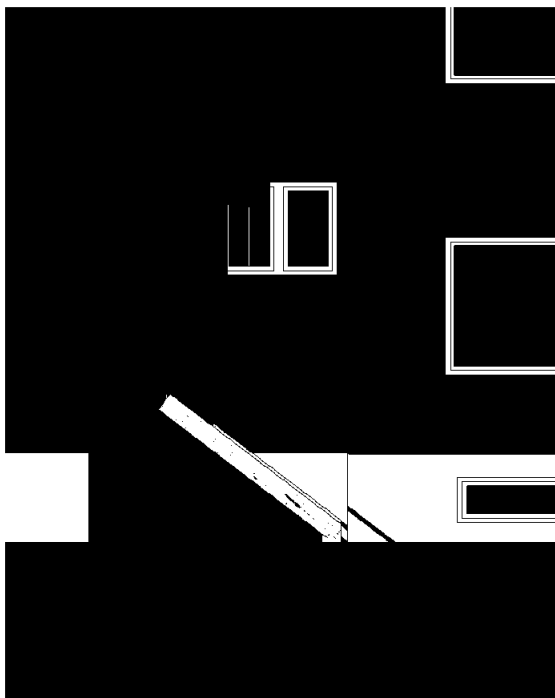
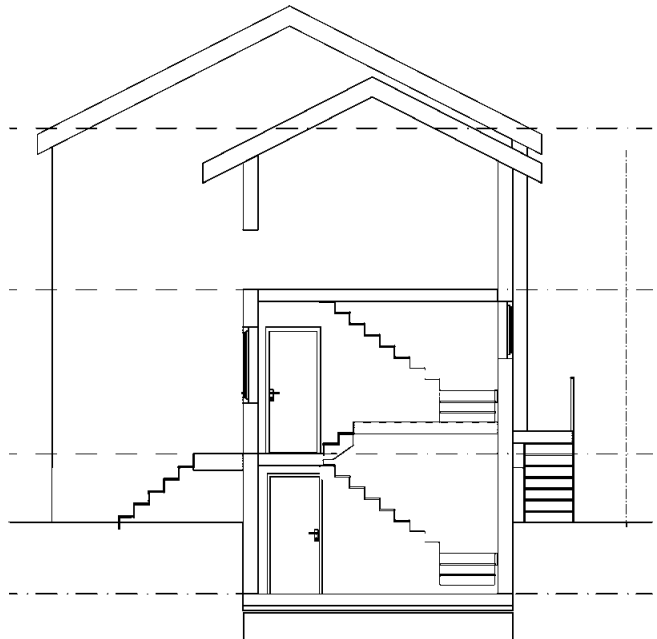
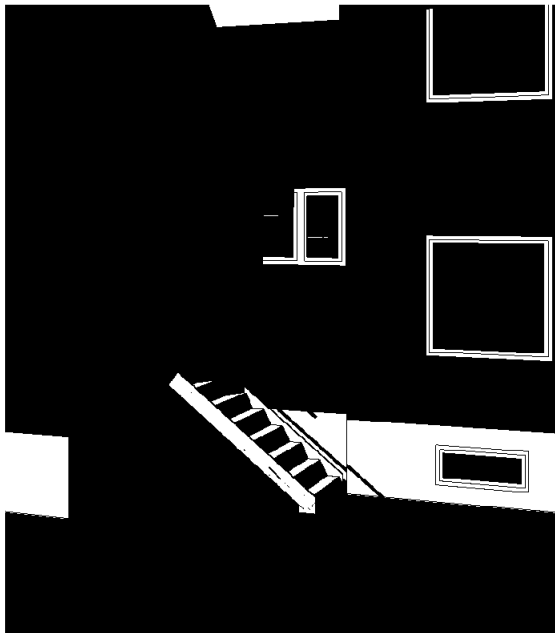
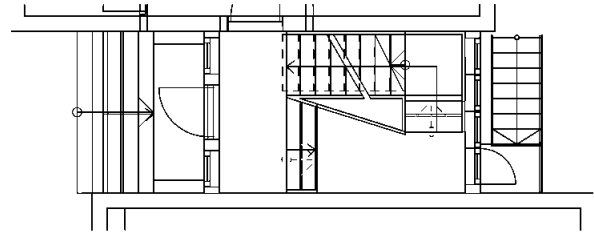
Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
Nøklevann Borettslag, OBOS, 0129 OSLO



Foreløpige skisser alternativ 1



Trapp: opptrinn 19 cm og intrinn 25 cm



Ev. enkelt rekkverk /håndløper
tilsv. type som allerede finnes
på området (smijern)



Nøklevann Borettslag VALGKOMITEEN innstiller følgende personer:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder: Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Styremedlem: Randi Kristine Mathiesen	Nøklesvingen 61

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Matilde Risopatron Berg	Nøklesvingen 82
Erik-Sigurd Worum	Bølerlia 38

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Pål Axelsen	Nøkleveien 3
-------------	--------------

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jorunn Tønnesen	Nøklesvingen 9
Tore Moberg	Nøkleveien 52

Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Randi Kristine Mathiesen	Nøklesvingen 61
--------------------------	-----------------

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hilde Larsen Ormset	Nøklesvingen 94
Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Svein Inge Rosseland	Nøkleveien 35

Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Ragna Thallaug	Nøkleveien 36
Egon Låstad	Nøkleveien 50
Anna Elise Skaarstad	Nøklesvingen 74

Bøler 12.04.2023

Valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Hilde Larsen Ormset
Anders Aasland
Svein Inge Rosseland



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 153 **Selskapsnavn:** Nøklevann Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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