

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag avholdes
onsdag 2.mai 2012 kl. 18.00 på Østmarksetra.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- I. Forslag fra Guri Kauserud, Nøklesvingen 82, 1. etasje
- II. Forslag fra Embla Degrum Nøkleveien 31
- III. Forslag fra Arne Wiulsrød Nøkleveien 25

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 3 medlemmer til velferdsutvalget for 2 år

Oslo, 28.2.2012
Styret i Nøklevann Borettslag

Randi Eggen /s/

Jan-Arild Grytnes /s/

Svein Inge Rosseland /s/

Line Småstuen Haug /s/

Øistein Schwabe /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Eggen	Nøklesvingen 96, 0689 Oslo
Nestleder	Jan-Arild Grytnes	Nøkleveien 20, 0689 Oslo
Sekretær	Svein Inge Rosseland	Nøkleveien 35, 0689 Oslo
Styremedlem	Line Småstuen Haug	Nøklesvingen 49, 0689 Oslo
Styremedlem	Øistein Schwabe	Bølerlia 91, 0689 Oslo

Varamedlemmer til styret

Tron-Egil Kværn	Nøklesvingen 70, 0689 Oslo
Oddbjørn Raaum	Nøkleveien 13, 0689 Oslo

Delegerte OBOS generalforsamling

Delegert	Randi Eggen	Nøklesvingen 96, 0689 Oslo
Varadelegert	Jan-Arild Grytnes	Nøkleveien 20, 0689 Oslo

Valgkomiteen

Odd Chr Danbolt	Nøklesvingen 37, 0689 Oslo
Pål Erik Fredriksen	Nøkleveien 44, 0689 Oslo
Berit Ommen Hansen	Bølerlia 85, 0689 Oslo

Velferdsutvalget:

Bernt A. Andersen	Nøkleveien 39, 0689 Oslo
Camilla Farstad	Nøkleveien 32, 0689 Oslo
Vigdis Hobøl	Nøklesvingen 46, 0689 Oslo
Franck Vogt	Bølerlia 89, 0689 Oslo
Rita Tønnesen	Bølerlia 40, 0689 Oslo
Wenche Kristiansen	Nøklesvingen 17, 0689 Oslo

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951056367, ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune og har adresser:

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

Første innflytting skjedde i 1958.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 52.071 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 163 - 19, 21, 22, 23, 24.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styreleder har e-post styreleder@noklevann.no

Styret har e-post styret@noklevann.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Driftstjeneste

Den daglige driften håndteres av styret. Trenger du bistand eller har du spørsmål, send e-post til drift@noklevann.no eller i brev via postkasse i Nøkleveien 37. Du kan også ringe tlf 489 50 534 og legge igjen en beskjed på telefonsvarer hvis ingen kan svare når du ringer.

Parkering

Nøklevann garasjelag har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. For mer informasjon om garasjelaget, se hjemmesiden www.garasjeinfo.no.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i **If Skadeforsikring** med polisenummer **5401530**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

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

HMS- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

- | | |
|------|---|
| 2011 | Utvendig maling, skifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. |
| 2010 | Utvendig maling, skifting 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, skifting av panel på enkelte hus og skifting 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, skifting av panel på enkelte hus og skifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger samt noe drenering.
- 2007 Utvendig maling
Byttet/rehabilitert trapper på en del rekkehus
Slipt/lakkert trappeoppganger i noen 4-mannsboliger
Vannhus satt opp på Pettersen-banen
- 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

STYRETS ARBEID

Borettslagets styre har som hovedoppgave å forvalte og vedlikeholde Borettslaget. Nøklevann borettslag har store verdier, og de må ivaretas på en forsvarlig og fornuftig måte, både med hensyn til kortsiktige og langsiktige mål.

Også i 2011 har vi hatt høy aktivitet på driftssiden. I etterkant av avviklingen av vaktmesterordning høsten 2010 har vi hatt fokus på å få avsluttet et stort etterslep av uløste oppgaver. I tillegg har vi brukt mye tid på å tilrettelegge for den fremtidige driften i borettslaget.

Styret har i tillegg til den ordinære generalforsamlingen avholdt 15 styremøter. I tillegg til dette har vi avholdt en rekke møter der vi fortløpende har diskutert driftssaker samt møtt våre leverandører.

Styret har som mål å behandle innkomne saker effektivt og på tross av stor arbeidsmengde denne perioden mener vi at vi i stor grad har lyktes med dette.

1. HMS (HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET)

En av hovedarbeidsoppgavene i 2011 har vært å ferdigstille borettslagets HMS-system. Et av styrets medlemmer har gjennomført kurs og hatt hovedansvaret for å utvikle HMS-systemet. Dette har vært et meget omfattende og tidkrevende arbeid.

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 helse- miljø- og sikkerhets-lovgivningen.

Høsten 2011 gjennomførte vi en risikovurdering for å kartlegge de største HMS-risikoene i borettslaget. Risikovurderingen viste at brannsikring er meget sentralt i vårt HMS-arbeid. Vi har derfor satt dette høyt på agendaen. Det ble i skriv gjort oppmerksom på at 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.

Vi har også på bakgrunn av risikovurderingen besluttet å installere seriekoblede brannvarslere i alle tørkerom samt brannslukningsapparat i alle fellesareal. I tillegg vil vi i mai tilby alle andelseierne kurs i brannsikring/slukking.

Styret arbeider målbevisst videre med HMS-systemet og har dette som et fast punkt på dagsorden i alle styremøter.

1.1 HMS-mål 2012

Nøklevann borettslag har som mål å utvikle systematiske tiltak og prosedyrer, slik at helse-, miljø og sikkerhet ivaretas. Konkret betyr dette at vi i løpet av 2012 har et HMS-system som alle beboerne er kjent med. Det skal gjennomføres to vernerunder årlig, som skal resultere i handlingsplan som følges opp av styret. Styret skal aktivt sikre at forbedringspotensialer identifiseres og at tiltak iverksettes for å nå målene.

Et fremtidig mål for arbeidet er at borettslaget skal ha et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Borettslagets bygninger, materiell og fellesområder skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, og med minst mulig belastning på det ytre miljø. Det skal sikres at driftstjenester og vedlikehold utøves effektivt og sikkert. Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til bedre driftssikkerhet i borettslaget.

1.2 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. I 2009 monterte borettslaget seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal. I tillegg ble alle brannslukningsapparat kontrollert samme år. Når det gjelder skifte av batteri i varslere, deler styret ut batteri til alle andeler ca 1. desember. Andelseierne er ansvarlig for å påse at batteri i brannvarslere blir skiftet årlig. I tillegg plikter andelseiere/beboere å varsle om eventuelle feil og mangler på brannsikringsutstyr.

Det er ikke tillatt å koble ut brannvarslerne. Skulle uheldet være ute, vil en utkobling av brannvarslere kunne få alvorlige konsekvenser. Eventuelle problemer med brannvarslere varsles direkte til drift@noklevann.no.

2. Vedlikehold

Vedlikeholdsarbeid har også i 2011 vært den største kostnadsposten for borettslaget. I et eldre borettslag som vårt er det kontinuerlig behov for vedlikehold, både utvendig og innvendig. Fremdriften i vedlikeholdsarbeidet styres selvsagt av borettslagets økonomi, men vi er også nødt til å ta akutte saker når disse dukker opp. Dette er med og påvirker fremdriften for borettslagets vedlikehold.

2.1 Maling av hus:

Vi har i løpet av 2011 avsluttet første runde i malingsarbeidet. Som tidligere meddelt har vi de siste årene hatt stort fokus på å skifte ut panel som er tørt, råttent eller på annen måte skadet. Dette medfører at husene fortløpende blir vedlikeholdt best mulig.

2.1.1 Generelt om utvendig vedlikehold

I tillegg til nødvendig panelskifte på de husene som er malt i 2011, har vi vært nødt til å skifte flere vinduer i 2011 enn hva vi har gjort tidligere. Hovedgrunnen til vindusskiftene har vært råte. Vedlikeholdet av vinduene har historisk sett ikke vært godt nok. Vi har nå fått inn i avtalen med det firmaet som maler husene at de skal male alle vinduer i underkant samtidig som de maler resten av huset. Vi håper at dette skal bidra til at vindusinnrammingen ikke råtner, slik at vinduene får en lengre levetid.

2.2 Snekkerarbeider:

Utskifting av panel er i all hovedsak utført på de husene som er malt. I tillegg er det byttet ut vinduer der dette har vært nødvendig. Snekker har festet metallskinnene i

underkanten av flere vinduer. Skinnene er festet med kramper og kan løsne grunnet dårlig vedlikehold. Vinduet lar seg da ikke lukke/låse.

2.3 Verandaer:

I de senere år har vi hatt utfordringer med dårlige fundamenterte verandaer og vi opplevde dessverre at en veranda som ble satt opp for tre år siden raste ut. Firmaet som var ansvarlig for oppsetting av veranda ble slått konkurs kort tid før verandaen raste. Dette medførte at vi ikke kunne rette erstatningskrav mot entreprenør og saken ble heller ikke dekket av forsikringsselskap.

I etterkant av denne hendelsen har vi hatt bistand av OBOS Prosjekt og snekkerfirma til å gjennomgå de av borettslagets verandaer som er utført av denne entreprenøren for å sikre at slike ulykker ikke skjer igjen.

Styret har nå utarbeidet en kravspesifikasjon for verandabygging. Denne skal bidra til at vi i fremtiden unngår at verandaer feilkonstrueres og må repareres/bygges kort tid etter oppsetting.

Skulle dere ha mistanke om at verandaen er skadet, ber vi om at dere umiddelbart varsler styret, slik at vi raskt kan få vurdert/utbedret feilen og samtidig som vi får rettet en eventuell reklamasjon mot byggansvarlig.

I tillegg til å bygge opp nevnte veranda har vi revet og bygd opp igjen to andre verandaer som var i dårlig forfatning som følge av siging etter tidligere dreneringsarbeide rundt huset samt vanninnsig i konstruksjon.

2.4 Drenering:

Det er ikke gjennomført drenering i 2011.

Vi har pt ingen planer om å drenere i 2012. Denne type arbeid vil fortløpende vurderes og eventuelt settes i gang.

Når det gjelder sikring av vanninnsig ved boligene har styret sett at det gir en god effekt med de svarte flexirørene som er montert som en forlenger på takrenneutløpene på husene våre. Dette under forutsetning av at rørene fører vannet langt nok bort fra huset og at de faktisk er koblet på. Vi oppfordrer beboerne til å bistå med å sørge for at disse ikke fjernes (og at de ligger godt ut fra husveggene for best effekt).

2.5 Ekstraordinært arbeid

Primo 2011 meddelte Oslo kommune at Nøklevann borettslag var ansvarlig for å utbedre vannlekkasje ved Nøklesvingen 50/52. Vi fikk en meget kort frist til å ferdigstille arbeidet, med varsel om at dagsbøter ville utstedes hvis fristen ble oversittet. Utbedring av lekkasjen inkl. asfaltering av vei(er) påførte oss en kostnad på i overkant av kr 120.000.

2.6 Soilrør

Totalt 4 andeler har byttet ut soil i 2011.

Tilbakemelding fra forskjellige rørleggere, som har utført soilskifte i borettslaget, viser at rørene er mer robuste enn tidligere antatt og således ikke nødvendig å byttes på en god stund ennå.

På bakgrunn av dette ble det på generalforsamlingen i 2010 fattet vedtak om at utskiftingen av sluk, soil og oppussing av bad fortsetter i nåværende tempo¹. Hvis situasjonen med holdbarheten på soilrør endrer seg drastisk skal styret komme med en fremdriftsplan for å ivareta den endrede situasjonen.

2.7 Utbedring utvendige trapper

Som tidligere meddelt er det i samarbeid med andelseierne i en av våre firemansboliger igangsatt ett prøveprosjekt med fliselegging av utvendig trapp for å finne en god og "vedlikeholdsfri" løsning for oppgradering av trapper med slikt behov. Prøveprosjektet effektueres på våren 2012. Når det gjelder generelt vedlikehold og nødvendig oppgradering av boligenes ute-trapper er dette noe som styret håndterer fortløpende i ht. Innkome forespørsler. Det presiseres for ordens skyld at det ikke er igangsatt noen planer for generell oppgradering av trappene.

2.8 Utskifting av vifter i tørkerom:

I tørkerommene er det enten 2 eller 3 kW vifter. Defekte vifter byttes etter melding fra beboerne.

2.9 Vaskemaskiner i felles vaskekjeller

Borettslagets vaskemaskiner begynner og nå en "voksen alder". Dette har medført at vi i 2011 har måttet bytte ut to maskiner. Styret vurderer fortløpende om vi skal reparere maskinene eller om det lønner seg å skifte dem ut.

Styret har besluttet at vi i fremtiden ikke kjøper industrimaskiner, men at vi heller går for andre solide maskiner, av samme merke, og med samme kapasitet. Dette rett og slett for å redusere kostnadene våre. I og med at mange har egne vaskemaskiner, enten i leiligheten eller i vaskekjelleren er slitasjen på fellesmaskinene betraktelig redusert i forhold til tidligere. Vi sparer ca kr. 12.000 pr maskin ved å gjøre det på denne måten.

2.10 Beskjærings- og trefellingsplan

Sommeren 2009 gjennomførte styret sammen med en anleggsgartner fra OBOS Prosjekt en befaring av borettslagets trær. Befaringen var basert på styrets ønsker og beboernes søknader om trefelling. Styret satte i 2010 i gang arbeidet med å felle trær og arbeidet ble videreført i 2011. Totalt ble 29 trær felt i 2011. Det ble også fjernet flere stubber.

¹ Fremgangsmåte ved skifting av soilrør: Andelseier søker styret om å få dekket kostnader i fm soilskifte. Tilbud fra rørlegger på soilskifte skal vedlegges søknad. Styret vil deretter behandle søknad og fatte vedtak om å dekke kostnaden.

Vi har fått mange positive tilbakemeldinger på trefellingen og vi skal i 2012 videreføre trefelling og beskjæring i henhold til vår plan. Informasjon vil bli gitt i Nøkkelen og i et eget skriv.

3. Økonomi/felleskostnader

Felleskostnadene ble oppjustert med 7 % med virkning fra januar 2012.

Felleskostnaden er den eneste inntekten et borettslag har, og styrets oppgave og ansvar er å bistå til og sørge for at inntektene dekker våre fortløpende driftskostnader. De senere år har vi økt kvaliteten på vedlikeholdet betraktelig ifht tidligere. Vi har blant annet valgt å skifte ut hele panellengder der det har vært råteskader, i stedet for å kappe panel på veggen og kun erstatte "korte stumper". Dette for å unngå fremtidige råteskader i skjøter (som vi faktisk har hatt mye av der panelet har vært kappet).

Vi har også fått lagt inn vindsperre i vegger, der dette har vært mulig. En slik kvalitetsøkning har naturligvis medført at vedlikeholdskostnadene har økt.

I tillegg til dette øker alle de øvrige kostnadene med varierende størrelse, årlig. De siste års husleieøkninger har bidratt til at vi pr 1. januar 2012 har oppnådd en trygg buffer som kan være med å sikre at vi også har anledning til å foreta akutt vedlikehold/reparasjoner utover det planlagte/budsjetterte.

Borettslagets tjenestebolig ble solgt ultimo desember 2011. Gevinsten på salget er satt inn på borettslagets særvilkårskonto. Det sittende styret velger å overlate til styret som trer i kraft etter generalforsamlingen å vurdere hvordan pengene skal benyttes.

3.1 Salg av tjenestebolig

Generalforsamlingen ga på generalforsamlingen i 2011 styret fullmakt til å selge boligen i Bølerlia 85.

Tidligere leietaker flyttet ut pr 31. august og salg ble umiddelbart iverksatt. Vi innhentet tilbud fra tre meglere i nærområdet. Etter å ha gjennomgått tilbud og snakket med meglerne valgte vi Exact Tveita til å bistå oss med salget.

I forberedelsene til salget oppdaget megler at det ikke var opprettet andel på boligen hos Statens Kartverk, noe som er påkrevet for å avhende leiligheten. Dette medførte at salget ble forsinket med over en måned. Første visning var i månedsskiftet oktober/november. Takst på boligen var kr 3.400.000,- og prisantydningen ble satt til det samme.

Det ble gjennomført fem visninger før første bud ble mottatt. Etter budrunden sto en aktuell kjøper igjen med et bud på prisantydning. De øvrige interessentene var ikke villige til å gå høyere. Styret valgte da å behandle og akseptere det foreliggende bud på kr 3.400.000,-.

Styrets kommentar til vedtaket på bakgrunn av prisrapporter for boligsalg november 2012:

Med utgangspunkt i de tilbakemeldingene vi fikk på visning og den øvrige interessen, vurderte styret at en kvadratmeterpris på kr 38 636 (basert på et BRA på 88 kvm) var

en god markedspris for leiligheten. Dette ligger på den øvre halvdel av salgsstatistikken pr 12. november. I styrets vurdering lå også at kvadratmeterprisen var noe lavere enn for nylig solgte rekkehus i området.

Jf skatteetaten er firemannsbolig pr definisjon en leilighet. Samtidig vil en firemannsbolig normalt sett ha en større etterspørsel enn blokkleilighetene. Det er mange grunner til dette, bl.a. frihetsfølelsen. Firemannsboligene vil igjen normalt sett ha lavere etterspørsel enn rekkehus og tomannsboliger. Ikke felles trapperom osv. Basert på dette havner firemannsboligene i prisområdet mellom leiligheter og rekkehus/tomannsbolig.

4. Velferdsutvalget

Borettslagets velferdsutvalg består av seks medlemmer og utvalget har som oppgave å få avviklet noen fellesarrangementer i løpet av året.

Velferdsutvalget har også dette året vært ansvarlig for å arrangere den årlige Ruskenaksjon. Denne ble avholdt torsdag 12.mai Mange små og store deltok og det ble rusket opp rundt om i borettslaget og på området rundt Pettersen stadion. I etterkant av dugnaden ble det servert pølser og lompe samt mineralvann. God deltakelse og bra dugnadsinnsats!

Velferdsutvalget arrangerte den 13. august ny "nabofest" på Pettersen stadion. Det ble rigget til med benker, bord og griller. Festen startet med aktivitetsrunde med fire poster kl. 1600. Fra kl 1800 ble det grilling og underholdning på stadion med bla. finale i morellsteinspytting for store og små, med premier til alle deltakere. Det ble også denne gangen et fint arrangement, med i overkant av 100 deltakere. Nabofesten har blitt en fin tradisjon og vi håper enda flere har lyst og anledning til å delta neste gang.

Julegrantenningen ble avviklet første søndag i advent. Mange møtte frem og gikk i fakkeltog fra Rimi til grantenningen ved flaggstanga vår. Det ble også denne gangen servering ved julegrana. Musikanter fra Nøklevann- og Bøler musikkorps spilte julesanger og det var god stemning rundt juletreet vårt.

5. Borettslagets driftstjeneste

Nøklevann borettslag avviklet sin vaktmesterordning pr. september 2010.

I etterkant av avviklingen har styret kontinuerlig jobbet med å bygge opp et system rundt driftstjenesten i borettslaget.

Styret har brukt mye tid til å rydde opp i og avslutte saker som tidligere ansatt ikke hadde påbegynt/fullført. Først ved utgangen av 2011 opplevde vi å være à jour i fht arbeidsoppgaver som måtte gjøres.

Styret har hatt flere dugnader der vi bl.a har ryddet i gjengrodde uteområder på fellesarealene, gjennomført opprydding/fjerning av gamle elektrokomponenter o.l i kjellere/vaske- og tørkerom, ryddet i verktøy og "reservedeler" for drift, gjennomført service og reparasjoner på utstyr mv. All denne ekstrajobbingen har vært en ekstra arbeidsbyrde, langt utover normal styrejobbing. Det positive med dette har vært at styret har fått bedre oversikt over hvilke arbeidsoppgaver som må gjøres i borettslaget.

Vi er nå i ferd med å ruste opp driftstjenesten slik at styret i størst mulig grad kan følge opp den daglige driften. Vi er selvsagt nødt til å kjøpe noen tjenester som for eksempel brøyting, strøing, gressklipping og enklere vedlikehold av bygg.

5.1 Drift i Nøklevann borettslag i 2011

Høsten 2010 ble det inngått avtale med Borettslags-service(B-S) om bistand til brøyting og strøing. Vi jobber fortløpende sammen med B-S for å sikre at tjenesten er tilfredsstillende utført i hht. våre behov. Det tar naturligvis noe tid før vi har kommet inn de i gode rutinene sammen med leverandøren. Vi håper at de som har tilbakemeldinger til oss om brøyting/strøing melder fra, slik at vi fortløpende kan forbedre kvaliteten på dette arbeidet.

Vi tillater oss i den anledning å si at det ikke holder å si at "ting var bedre før", vi trenger konkrete tilbakemeldinger for å bli bedre!

Det er satt ut syv kasser med strøsingel rundt om i borettslaget. Dette for at beboerne kan hente singel og strø selv hvis de har behov for ekstra strøing. Vi vurderer fortløpende behovet for flere kasser.

6. Retningslinjer for tilbygg, loft og kjellere

I dag er mange av boligene utbygd, men fortsatt er det mange som ikke er det. Vi merker på henvendelsene at flere ønsker å bygge ut etter hvert. Mange har også lyst til å disponere loft og kjellere i det daglige. Dette krever gode retningslinjer i forhold til hvordan arbeidet skal utføres og hvem som har ansvaret når noe går galt, som for eksempel vannlekkasjer, kondens, setningsskader osv. Styret har ansvar for å sørge for at fellesskapet ikke blir stilt økonomisk ansvarlig dersom utbygger har gjort dårlig arbeid.

For å sikre at vi i fremtiden har klare retningslinjer på ovennevnte, har styret satt i gang arbeidet med å gjennomgå og oppdatere dagens retningslinjer for å sikre et forutsigbart system for fellesskapet. Revideringene vil bli fremlagt for andelseierne på en ekstraordinær generalforsamling i 2012.

Vi minner om at styret alltid skal kontaktes før det gjøres bygningsmessige endringer i leiligheten.

7. Fremtidig drift og vedlikehold

Vi jobber fortløpende for å få oversikt over vedlikeholdsstatus på utvendig fasade, inngangsparti og fellesareal.

8. Hjemmeside

Borettslagets nye hjemmeside er nå tatt i bruk. Vi jobber fortløpende med å forbedre den og tar gjerne imot forslag fra beboerne på forbedringstips. Man finner kontaktskjema på hjemmesiden slik at man kan rette e-posthenvendelser via disse til drift eller med spørsmål om hjemmesida.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 10 194 727,-. Dette er kr 3 395 727,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av tjenesteleiligheten i Bølerlia 85, leil 2102.

Kostnader

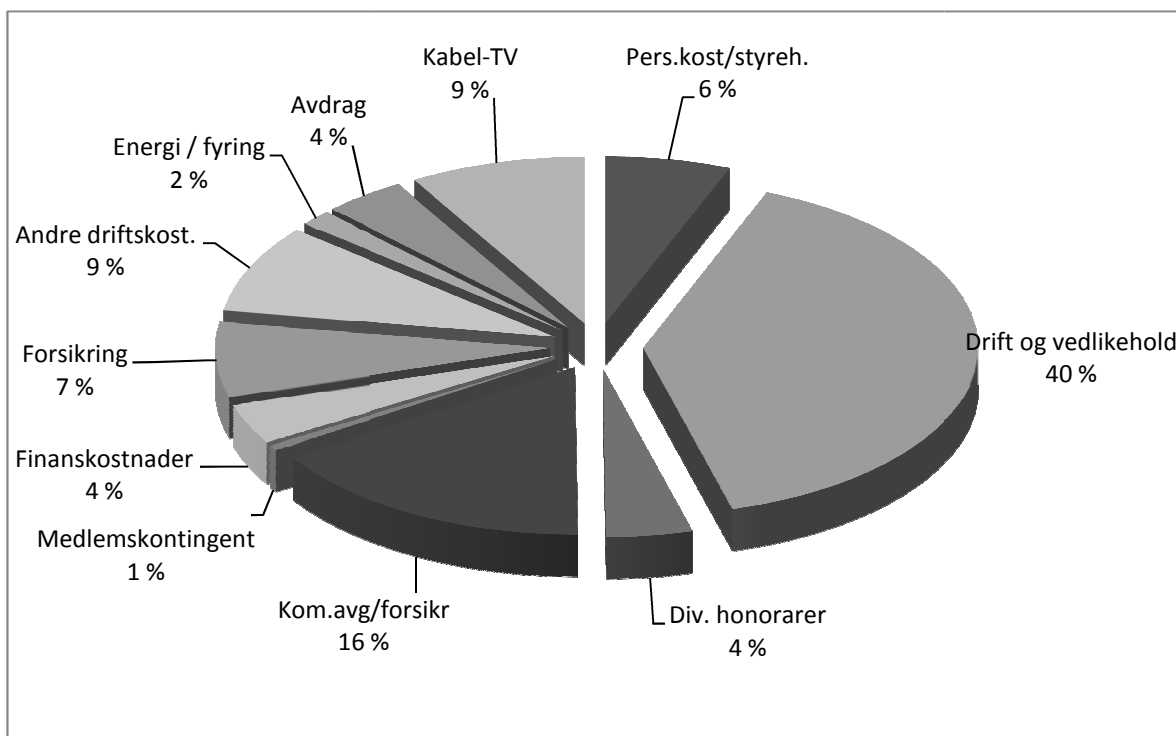
Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 6 211 888,-. Dette er kr 338 888,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 3 769 014,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 5 539 577,-.



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til løpende vedlikehold og HMS tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 47 244,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra med lånenr.: 152027230.
Dette er et annuitetslån med 4,15 % rente som løper fram til 29.9.28.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % og dette ble iverksatt fra den 1.1.12

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 28.2.2012
Styret i Nøklevann Borettslag

Randi Eggen /s/

Jan-Arild Grytnes /s/

Svein Inge Rosseland /s/

Line Småstuen Haug /s/

Øistein Schwabe /s/

Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 769 014. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nøklevann Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 28. februar 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

153 NØKLEVANN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 039 937	259 340	2 039 937	5 539 577
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 769 014	-1 083 615	795 000	446 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 080	13 674	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-24 550	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	7 830 736	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-277 001	-4 951 596	0	-285 422
Innsk. øremerk. bankkto		-4 452	-4 053	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 499 640	1 780 597	795 000	160 558
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		5 539 577	2 039 937	2 834 937	5 700 115
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 658 500	2 146 652		
Kortsiktig gjeld		-118 923	-106 715		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		5 539 577	2 039 937		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 743 631	6 336 066	6 769 000	7 189 000
Andre inntekter	3	3 451 096	30 895	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 194 727	6 366 961	6 799 000	7 219 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-214 696	-340 730	-200 000	-150 000
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-250 000
Avskrivninger	15	-12 080	-13 674	-13 000	-3 500
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-40 000	0	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-142 588	-142 588	-143 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-103 170	-227 459	-200 000	-200 000
Kontingenter		-38 700	-38 700	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 796 361	-3 917 961	-2 500 000	-3 000 000
Forsikringer		-509 891	-491 246	-517 000	-561 000
Kommunale avgifter	9	-1 125 645	-1 003 488	-1 144 000	-1 169 000
Energi/ fyring	10	-107 782	-91 057	-80 000	-80 000
Kabel- / TV-anlegg		-305 927	-295 175	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-598 923	-473 071	-500 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 211 888	-7 241 147	-5 873 000	-6 515 000
DRIFTSRESULTAT		3 982 840	-874 186	926 000	704 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 417	23 399	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-276 243	-232 828	-151 000	-278 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-213 826	-209 429	-131 000	-258 000
ÅRSRESULTAT		3 769 014	-1 083 615	795 000	446 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 769 014	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 083 615		

BALANSE			
	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Varige driftsmidler	15	30 662	42 742
Aksjer og andeler	16	150	150
Øremerkede midler		145 855	141 402
Langsiktige fordringer	17	2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 077 498	19 085 125
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	3 328 944	4 636
Driftskonto i OBOS		678 713	887 720
Sparekonto i OBOS		1 650 844	1 254 296
SUM OMLØPSMIDLER		5 658 500	2 146 652
SUM EIENDELER		24 735 998	21 231 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		14 894 358	11 125 344
SUM EGENKAPITAL		14 913 558	11 144 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 382 717	7 659 718
Borettsinnskudd	20	2 320 800	2 320 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 703 517	9 980 518
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 113	54 664
Skyldig offentlig myndigheter	21	25 762	17 585
Annen kortsiktig gjeld	22	2 048	34 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 923	106 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 735 998	21 231 777
Pantstillelse	23	10 151 536	10 151 536
Garantiansvar		0	0

Oslo 28.2.2012
Styret for Nøklevann Borettslag

Randi Eggen /s/

Line Småstuen Haug /s/

Svein Inge Rosseland /s/

Øistein Schwabe /s/

Jan-Arild Grytnes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 112 800
Tillegg veranda	47 460
Framleietillegg	37 040
Leietillegg for påbygg	555 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 752 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-7 596
Tillegg veranda	-108
Leietillegg for påbygg	-1 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 743 631

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

IF Skadeforsikring, forsikringsoppgjør	105 266
Salg tjenesteleilighet 2102	3 320 830
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 451 096

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-115 545
Annen lønn, ikke feriepenger	-24 000
Påløpne feriepenger	-13 865
Fri bolig	-11 809
Speilkonto fri bolig	11 809
Arbeidsgiveravgift	-59 061
Pensjonskostnader	-2 529
AFP - pensjon	-3 299
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Refusjon sykepenges	5 403
SUM PERSONALKOSTNADER	-214 696

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket middag og bevertning ifbm. møter for kr 13 969 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 375
OBOS	-5 942
OBOS Prosjekt AS	-14 853
SUM KONSULENTHONORAR	-103 170

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 138 870
Drift/vedlikehold VVS	-147 908
Drift/vedlikehold elektro	-99 027
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-330 457
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 641
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 268
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 796 361

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-627 428
Feieavgift	-16 874
Renovasjonsavgift	-481 343
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 125 645

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-107 782
SUM ENERGI / FYRING	-107 782

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 022
Container	-85 356
Skadedyrarbeid	-6 395
Diverse leiekostnader	-1 168
Verktøy og redskaper	-2 504
Driftsmateriell	-5 319
Lyspærer og sikringer	-2 100
Vaktmestertjenester	-19 825
Snørydding/gressklipping	-347 249
Andre fremmede tjenester	-79
Kontor- og datarekvisita	-20 057
Kopieringsmaterieill	-1 239
Trykksaker	-1 905
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 969
Andre kontorkostnader	-4 875
Telefon/bredbånd	-7 473
Porto	-13 135
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 082
Vedlikehold biler/maskiner osv	-5 287
Forsikringer, avgifter biler	-400
Bilgodtgjørelse	-3 025
Reisekostnader	-1 293
Gaver	-2 765
Bank- og kortgebyr	-2 112
Velferdskostnader	-18 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-598 923

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	4 452
Renter av driftskonto i OBOS	1 199
Renter av sparekonto i OBOS	51 549
Renter v/salg av tjenesteleilighet 2102	5 216
SUM FINANSINNTEKTER	62 417

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Terra BoligKreditt AS, renter lån	-275 199
Terra BoligKreditt AS, termingebyr	-600
Andre rentekostnader	-444
SUM FINANSKOSTNADER	-276 243

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Tilgang 2005	60 000	
Avskrevet tidligere	-51 426	
Avskrevet i år	-8 573	1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2004	31 620	
Avskrevet tidligere	-31 619	1
Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	1
Tilhenger		
Tilgang 2010	24 550	
Avskrevet tidligere	-585	
Avskrevet i år	-3 507	20 458
Traktor		
Tilgang 2000	334 031	
Avskrevet tidligere	-334 030	1

Garasjeanlegg Tilgang 1970	10 200	10 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 662
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 080

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum pl. 1037, Bøler parkeringshus	2 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse tillitsvalgte	1 034
Feilføring 2011	684
Salg tjenesteleilighet 2102	3 326 046
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	1 180
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 328 944

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra BoligKreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-7 830 736	
Nedbetalt tidligere	171 018	
Nedbetalt i år	277 001	
		-7 382 717
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 382 717

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-17 410
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 352
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-25 762

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 048
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 048

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 9 703 517,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 18 898 831,-

Følgende innkomne forslag til generalforsamlingen:

1. Guri Kauserud, Nøklesvingen 82, 1. etasje

Forslag :

Kauserud anker styrets avslag datert 28. august 2011, på søknad om mindre fasadeendring i første etasje Nøklesvingen 82. Den opprinnelige søknaden omhandler tillatelse til å bytte plass på verandadør og vindu i stue for dermed å forenkle møblering av stue og veranda. Aktuell fasade vender sør mot skogen uten naturlig forbipasserende. Det er allerede forskjellig vindusplassering i 1. og 2. etasje, men dette er lite synlig pga den store overbygde verandaen. Nærmeste naboer har ingen innsigelser til endringen. I følge forslagsstiller er endringen så liten at den ikke er søknadspliktig i forhold til plan – og bygningsloven.

Se vedlagte bilder

Styrets innstilling:

Det er pr i dag enkelte hus i borettslaget hvor vindusplassering avviker fra tegningene. Selv om det er snakk om en mindre fasadeendring, anser styret at denne type endring er utover de fullmakter styret har. For å unngå å komme i en situasjon der det tillates mange forskjellige fasadeløsninger på firemannsboligene, overlater styret til generalforsamlingen å behandle Kauseruds søknad om fasadeendring. Styret har ingen innvending mot endringen.

Forslag til avstemming:

Alt 1: Generalforsamlingen godkjenner Kauseruds søknad om endring av vindusplassering i hht vedlagte skisse. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med flytting av vindu/verandadør. Andelseier er også ansvarlig for å avklare fasadeendringen hos Plan og bygningsetaten.

Alt 2: Andelseiers forslag om flytting av vindu tillates ikke av generalforsamlingen.



Fasade sett fra skog i sør

2. Embla Degrum Nøkleveien 31

Forslag:

Det åpnes for at det skal være lov å sette inn ekstra vindu i stue på rekkehus, for de som ønsker dette. Vanlig prosedyre med søknad til styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten må følges. Andelseier er selv ansvarlig for å avklare fasadeendringen hos Plan og bygningsetaten. Alle kostnader i forbindelse med innsetting av ekstra vindu påkostes av andelseier og er andelseiers ansvar.

Styrets innstilling:

Pr i dag eksisterer det forskjellige varianter i fht vindu og plassering av vindu i stue på rekkehus. I hht godkjente tegninger skal det kun være verandadør på stuesiden. Styret er kjent med at veldig mange rekkehuseiere ønsker å få mulighet til å sette inn et ekstra vindu. Begrunnelsen for det er ønsket om å få inn mer lys i leiligheten. På utbygde rekkehus er det godkjent med vindu på stuesiden.

Styret anser dette som utenfor våre fullmakter og ber generalforsamlingen behandle forslaget fra Embla Degrum. Styret har ingen innvending mot endringen

Forslag til avstemming:

Alt 1: Det tillates å sette inn vindu på stuesiden i ikke-utbygde rekkehus, tilsvarende løsning som i utbygde rekkehus. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med innsetting av vindu. Andelseier er også ansvarlig for å søke godkjenning om fasadeendringen hos Plan og bygningsetaten. Innsetting av vindu skal søkes godkjent av styret før arbeid igangsettes.

Alt 2: Andelseiers forslag om flytting av vindu tillates ikke av generalforsamlingen.

3. Arne Wiulsrød Nøkleveien 25

Forslag:

Postkassestativet for Nøkleveien 25-35 som står utenfor nr. 35 må flyttes.

Forslagstiller begrunner forslaget som følgende:

Det må være en selvfølge at postkassestativet plasseres langs stikkveien som øvrige stativ står her for optimal tilgjengelighet, og det er da styret og innleid vaktmestertjeneste som er ansvarlige for snemåking og strøing av grus langs stativet. Dette er jo inkludert i husleia. Som en følge av stativets tverrplassering fikk vi følgende brev fra styret den 2.juli:

”Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at vedlikeholdsansvaret for det oppgraderte området vil tilligge dere som andelseiere. Vi gjør oppmerksom på at dere har ansvaret for å måke og strø rundt postkassestativ og søppelkontainere når vinteren kommer.”

Så satte en i rekka opp en turnusordning (se foto). 4 andelseiere må måke og strø i 7 uker hver i vinterhalvåret mens de over 80 slipper.

Ved salg av vår andel kan det ikke være positivt å få som ”heftelse” at kjøper må regne med å måke og strø i ca. 7 uker (avhengig av eldrebølgen).

Av foto vises det at med gåstol er det vanskelig å komme inn til den innerste postkasse.

Etter et brev til POSTEN NORGE AS, DISTRIBUSJONSENHET 3 kom det en leder hjem. Vi gikk igjennom noe korrespondanse og han besiktiget poststativ i Nøklev. og Bølerskogen. Lederen sier han skal gjøre hva han kan for å få dette stativ flyttet.

Slik oppgradering med postkassestativ på tvers av stikkvei må ikke stå som et godt eksempel, men må stoppes i tide hvis ikke alle 192 andelseiere skal bli snømakere mellom poststativ og søppelkontainere . Håper på et positivt vedtak.

Arne Wiulsrød Nøkleveien 25

Kopi sendt Posten Norge

(bildene på brevet fra Wiulsrød er av så dårlig kvalitet at de ikke kan kopieres inn i innkallingen)

Styrets kommentar:

Andelseierne i Nøkleveien 25-35 sendte 18. mai 2011 søknad til styret med forespørsel om de kunne foreta en oppgradering av området rundt postkassestativ og søppelkasser. Deres forslag innebar blant annet å vri postkassestativet for å lage en plattning i forkant. I styrets behandling av søknaden la vi til grunn at vi mener at denne type initiativ med det formål å skape et pent og ryddig område rundt boligene, gjennom dugnadsarbeid, er positivt. Styret ble forelagt søknad med tegning og beskrivelse av arbeidet. Denne søknaden ble godkjent av styret under forutsetning av at beboerne var ansvarlig for å holde området rundt postkassene i orden til enhver tid.

Beboerne har selv utarbeidet en turnusliste som fordeler arbeidsoppgavene. I og med at forslagsstiller er unntatt dette arbeidet, ser ikke styret det som noe grunnlag for å omgjøre beslutningen om plassering av postkasser. Ingen av beboerne i Nøkleveien 25-35 er, slik vi er kjent med, i dag avhengig av rullator. Eventuelle problemstillinger/behov for tilpasninger vil man måtte se på hvis det blir aktuelt.

Forslagsstillers påstand om at snørydding og strøing vinterstid er å regne som en negativ heftelse ved et fremtidig salg av boligen, mener styret ikke medfører riktighet. Vi har alle et felles ansvar for å holde orden rundt søppelcontainere og postkasser. Verken tidligere egen vaktmestertjeneste eller nåværende brøytetjeneste brøyter rundt postkasser og søppelcontainere. På denne bakgrunn anser ikke styret dette arbeidet som en heftelse for våre andelseiere.

Forslag til avstemming:

Alt. 1 Styrets vedtak om plassering av postkassestativ i Nøkleveien 25-35 opprettholdes.

Alt. 2 Postkassestativet flyttes tilbake til opprinnelig plassering.

VALGKOMITÉEN 2012 INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås for 2 år:**

Ola Saugen	Nøklesvingen 76,	0689 Oslo
------------	------------------	-----------

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Inge Rosseland	Nøkleveien 35,	0689 Oslo
Line Småstuen Haug	Nøklesvingen 49,	0689 Oslo

Som styremedlemmer foreslås for 2 år:

Tor Jevne	Bølerlia 40,	0689 Oslo
Rita Edvardsen	Nøkleveien 44,	0689 Oslo

C. Som varamedlemmer foreslås for 1 år:

- | | | |
|-------------------------|------------------|-----------|
| 1. ArneThorvin Andersen | Nøklesvingen 56, | 0689 Oslo |
| 2. Marit Jacobsen | Nøkleveien 46, | 0689 Oslo |

D. Som valgkomité foreslås:

Pål Erik Fredriksen	for 1 år	Nøkleveien 44,	0689 Oslo
Randi Eggen	for 1 år	Nøklesvingen 96,	0689 Oslo
Espen Sandholtbråten	for 2 år	Nøklesvingen 17,	0689 Oslo

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leder

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nestleder

F. Som velferdsutvalg for 2 år foreslås:

Franck Vogt	(gjenvalg)	Bølerlia 89,	0689 Oslo
Rita Tønnessen	(gjenvalg)	Bølerlia 40,	0689 Oslo
Wenche Kristiansen	(gjenvalg)	Nøklesvingen 17,	0689 Oslo

Medlemmer i velferdsutvalget som ikke er på valg:

Camilla Farstad, leder	Nøkleveien 32,	0689 Oslo
Bernt A. Andersen	Nøkleveien 39,	0689 Oslo
Vigdis Hobøl	Nøklesvingen 46,	0689 Oslo

Bøler, 15. februar 2012

I Valgkomitéen 2012 for Nøklevann Borettslag

Pål Erik Fredriksen	Nøkleveien 44,	0689 Oslo
Odd Chr Danbolt	Nøklesvingen 37,	0689 Oslo
Berit Ommen Hansen	Bølerlia 85,	0689 Oslo