

Til andelseierne i Nøklevann Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper 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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag
avholdes onsdag 14. mai 2014 kl. 18:00 i Østmarkseteren.

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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om fjerning av rømningsvei på verandaen

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 6 medlemmer til velferdsutvalget for 1 år

Oslo, 12.3.2014

Styret i Nøklevann Borettslag

Ola Saugen/s/

Jan-Arild Grytnes/s/

Mette Wegener Bogsen/s/

Harald Heiaas/s/

Tor Jevne/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Saugen	Nøklesvingen 76
Nestleder	Jan-Arild Grytnes	Nøkleveien 20
Styremedlem	Mette Wegener Bogsen	Nøkleveien 39
Styremedlem	Harald Heiaas	Nøklesvingen 94
Styremedlem	Tor Jevne	Bølerlia 40

Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Marit Jacobsen	Nøkleveien 46
Varamedlem	Mona Sprenger	Bølerskogen 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ola Saugen	Nøklesvingen 76
Varadelegert	Jan-Arild Grytnes	Nøkleveien 20

Valgkomiteen

Randi Eggen	Nøklesvingen 96
Pål Erik Fredriksen	Nøkleveien 44
Espen Sandholtbråten	Nøklesvingen 17

Velferdsutvalget

Camilla Farstad (leder)	Nøkleveien 32
Vigdis Hobøl	Nøklesvingen 46
Franck Vogt	Bølerlia 89
Cathrine Lie Tangen	Nøklesvingen 86
Ingrid Holand	Nøklesvingen 15
Wenche Kristiansen	Nøklesvingen 17

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 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, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune.

Adresse:

Bølerlia 36-50 og 85-91
 Bølerskogen 26-60
 Nøklesvingen 1-67 og 42-96
 Nøkleveien 1-47 og 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 7 218 646.

Andre inntekter består i hovedsak av tomteleie og strøm til Nøklevann garasjelag.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 6 506 520.

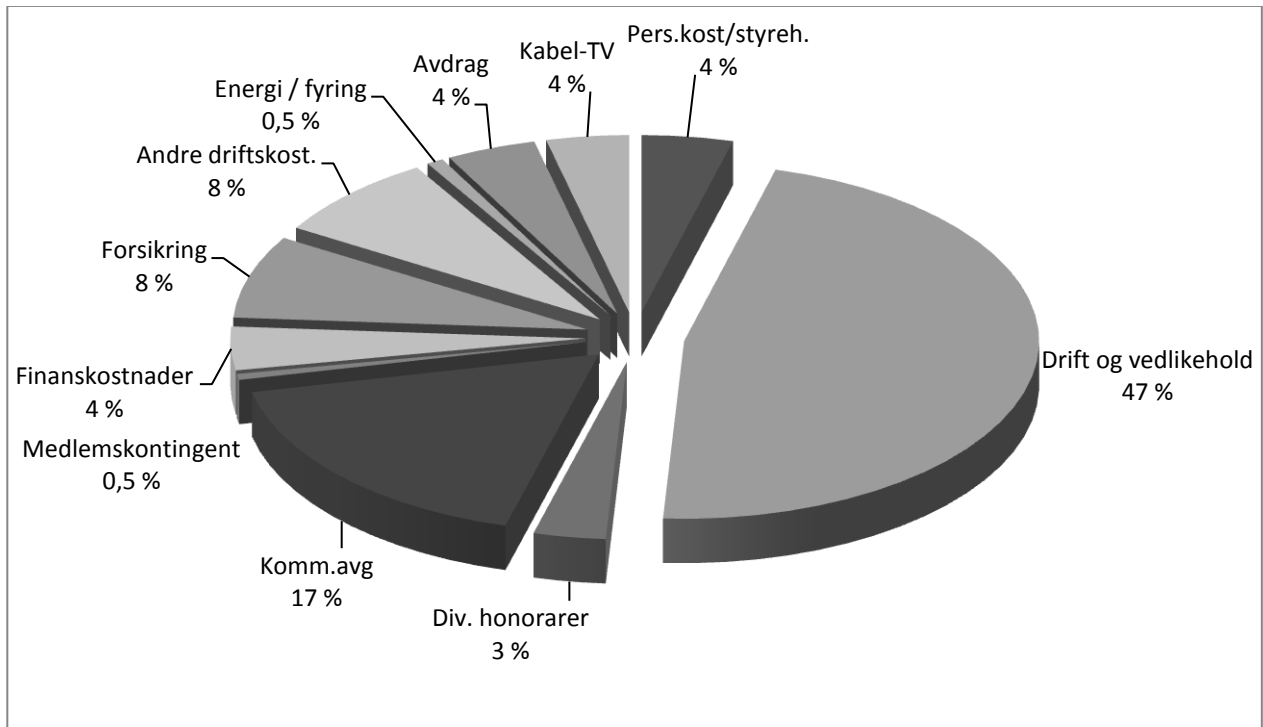
Resultat

Årets resultat på kr 666 711 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 7 104 014.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2013.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 768 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

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 2013.

Forsikring

Borettslaget har byttet forsikringselskap til OBOS Skadeforsikring med virkning fra 18.3.2014. Dette bidrar til at forsikringspremien for 2014 blir redusert med kr 135 624.

Lån

Borettslaget har lån i Terra med låne nr.: 152027230. Dette er et annuitetslån med 3,95 % rente som løper fram til 29.9.28.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Fra 1.1.2014 økte forretningsførerhonoraret til kr 152 006 eller kr 765 pr. leilighet pr. år. Dette tilsvarer en økning på 3,5 %.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Driften i 2014 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Oslo, 12.3.2014

Styret i Nøklevann Borettslag

Ola Saugen/s/

Jan-Arild Grytnes/s/

Mette Wegener Bogsen/s/

Harald Heiaas/s/

Tor Jevne/s/

Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag, som viser et overskudd på kr 666 711. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2013, 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 21. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

153 NØKLEVANN BORETTSLAG
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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 714 916	5 539 577	6 714 916	7 104 014
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		666 711	1 455 392	386 000	259 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 754	3 507	0	0
Tilbakeført gevinst/tap salg av anleggs midler	14	-9 802	0	0	0
Tillegg salgssum anleggsmidler	14	25 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	18	-289 554	-278 655	-243 557	-299 286
Innskudd øremerk. bankkonto		-5 011	-4 906	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		389 098	1 175 339	142 443	-40 286
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 104 014	6 714 916	6 857 359	7 063 728
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 230 701	6 895 622		
Kortsiktig gjeld		-126 687	-180 706		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 104 014	6 714 916		

153 - NØKLEVANN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 170 592	7 165 884	7 166 000	7 126 000
Salg anleggsmidler		10 000	0	0	0
Andre inntekter	3	38 054	35 704	32 000	32 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 218 646	7 201 588	7 198 000	7 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 062	-87 606	-46 000	-40 000
Styrehonorar	5	-250 000	-290 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-1 754	-3 507	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 125	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-40 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-146 864	-146 864	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-78 682	-137 852	-150 000	-150 000
Kontingenter		-38 900	-38 900	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-3 310 254	-2 241 490	-3 000 000	-3 300 000
Forsikringer		-534 814	-561 872	-637 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 226 581	-1 169 956	-1 219 000	-1 288 000
Energi/fyring		-54 455	-61 267	-90 000	-90 000
Kabel-/TV-anlegg		-266 167	-334 713	-400 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-547 113	-524 888	-550 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 506 520	-5 645 040	-6 536 000	-6 859 000
DRIFTSRESULTAT		712 126	1 556 548	662 000	299 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	234 880	190 879	0	100 000
Finanskostnader	12	-280 295	-292 035	-276 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 415	-101 156	-276 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		666 711	1 455 392	386 000	259 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		666 711			

153 - NØKLEVANN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	10 203	27 155
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	23	155 771	150 760
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 066 955	19 078 896
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 450	0
Kortsiktige fordringer	17	5 219	4 774
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		207 012	556 975
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		7 012 020	6 333 873
SUM OMLØPSMIDLER		7 230 701	6 895 622
SUM EIENDELER		26 297 656	25 974 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		17 016 461	16 349 750
SUM EGENKAPITAL		17 035 661	16 368 950
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 814 508	7 104 062
Borettsinnskudd	19	2 320 800	2 320 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 135 308	9 424 862
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		125 713	180 707
Skyldig til offentlige myndigheter	20	120	0
Annen kortsiktig gjeld	21	854	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 687	180 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 297 656	25 974 518
Pantstillelse	22	10 140 636	9 424 862
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.3.2014
Styret i Nøklevann Borettslag

Ola Saugen/s/

Jan-Arild Grytnes/s/

Mette Wegener Bogsen/s/

Harald Heiaas/s/

Tor Jevne/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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 540 672
Diverse	50 784
Leietillegg for påbygg	579 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 170 592

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøklevann garasjelag, strøm	6 450
Nøklevann garasjelag, tomteleie	31 604
SUM ANDRE INNTEKTER	38 054

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 600
Møtegodtgjørelse forvaltning	-1 270
Påløpne feriepenger	-854
Arbeidsgiveravgift	-36 338
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 062

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 19 894 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 219
OBOS forvaltning	-4 073
OBOS Prosjekt AS	-27 391
SUM KONSULENTHONORAR	-78 682

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Utvendig maling av hus:**

TW Malerfirma Ltd, hovedentreprenør	-969 106
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-969 106

Drift/vedlikehold bygninger	-1 160 216
Drift/vedlikehold VVS	-296 375
Drift/vedlikehold elektro	-36 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-520 407
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 100
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-137 635
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 651

Egenandel forsikring	-14 000
SUM ORDINÆR DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 341 148
TOTALT DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 310 254

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-724 716
Feieavgift	-34 543
Renovasjonsavgift	-467 322
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 226 581

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 740
Container	-64 598
Leiekostnader til utstyr og bortkjøring	-48 697
Verktøy og redskaper	-25 585
Epson printer	-1 244
Driftsmateriell	-22 610
Vaktmestertjenester	-23 275
Snørydding/gressklipping	-246 500
Oslo Kommune, Radon, HMS-modul	-10 366
Kontor- og datarekvisita	-595
Kopieringsmaterieill	-6 282
Norsk forening mot støy	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 894
Domeneshop www.noklevann.no	-370
Telefon	-879
Porto	-15 218
Drivstoff maskiner (Statoil)	-1 871
Vedlikehold maskiner (gressklipper)	-12 376
Årsavgift Kubota (traktor)	-415
Reisekostnader	-30
Gaver	-10 690
Bank- og kortgebyr	-2 138
Velferdskostnader	-16 009
Tap v/avgang anleggsmidler	-198
Konstaterte tap	-1 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-547 113

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av øremerkede midler	5 011
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 722
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	228 147
SUM FINANSINNEKTER	234 880

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS, renter lån	-279 695
Eika Boligkreditt AS, termingebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-280 295

NOTE: 13**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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Tilgang 2005	60 000	
Avskrevet tidligere	-59 999	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2004	31 620	
Avskrevet tidligere	-31 619	
Avskrevet/avgang i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2010	24 550	
Avskrevet tidligere	-7 599	
Avskrevet i år	-1 753	
Avgang i år	-15 198	
		0
Traktor		

Tilgang 2000	334 031	
Avskrevet tidligere	-334 030	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 203
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 754

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	1 479
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	3 740
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 219

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-7 830 736	
Nedbetalt tidligere	726 674	
Nedbetalt i år	289 554	
		-6 814 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 814 508

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-120
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-120

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-854
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-854

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	2 320 800
Pantelån:	6 814 508
Påløpne avdrag:	0
TOTALT	9 135 308

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Forslag til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag 2014

Forslag 1

Bakgrunn:

Vi ønsker en avklaring av om styret i Nøklevann borettslag kan fjerne rømningsvei vi har hatt siden vi flyttet inn i borettslaget 2003. Arbeid på verandaen vår i 2013 har fjernet denne rømningsveien med en gang det kommer snø.

Vi ønsker en avklaring på hvilke fasadeendringer styret i borettslaget kan foreta uten at vi som beboer en gang får vite om det og langt mindre får mulighet til å påvirke prosessen.

Vi har underveis spurt sittende styre om dette, men har dessverre ikke en gang fått noe svar.

Forslag til vedtak:

Beboere skal få komme med innspill og innsigelser til endringer som foretas på egen bolig før arbeidene starter. Ønsker beboere selv å betale for utbedringer av bolig må det være mulig. Eksisterende rømningsveier skal ikke fjernes.

Vennlig hilsen

Anne Karin og Runar Thorstensen (Nøkleveien 30)

Styret innstilling:

Slik styret vurderer forslaget er det her snakk om to saker. For det første skal ikke styret fjerne rømningsveier. I dette spesifikke tilfelle her er det snakk om rømningsvei ut balkongdøren. Våren 2013 startet styret utbedring av membran og takkonstruksjon for å forhindre fremtidige vannlekasjer. Det ble i dette arbeidet bygget en noe for høy platting på balkong slik at det kun var et par cm klarering fra balkongdør til platting. Mye snø på plattingen ville vanskeliggjøre og få opp balkongdør. Styret har utbedret dette og senket plattingen. Fra styrets side har det aldri vært til hensikt å fjerne rømningsveien fra balkongdør. Styret velger derfor å se på dette poenget som en ren klage på at det har tatt for lang tid til å senke plattingen. Klagen er tatt til etterretning og sikring av rømningsveier ifm. med lignende arbeider vil få ekstra oppmerksomhet i fremtiden. Styret prøver å holde deg til en standard når det gjelder alt av arbeider ifm. våre fasader. Dette gjelder også vinduer og balkonger. Det er imidlertid ikke vanskelig å se at det har vært mange forskjellige løsninger opp i gjennom årene. Allikevel mener styret at det er riktig av oss å holde oss til en standard uten individuelle tilpassninger. Individuelle tilpassninger vil vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold og potensielt bety merarbeid for styret. I dette spesifikke tilfelle var det heller ikke styrets hensikt å gjennomføre en fasadeendering. Styret har utbedret de områdene som beboeren har påpekt var ønskelig å endre. Den endelige løsningen i dette tilfellet er således blitt en standard vi vil følge i andre lignende arbeider. Generelt skal større fasadeendringer skal tas opp på generalforsamling og avklares med Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

Beboere skal få komme med innspill og innsigelser til endringer som foretas på egen bolig før arbeidene starter. Ønsker beboere selv å betale for utbedringer av bolig må det være mulig.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Knut Myra, Nøklesvingen 52

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Tom Gulliksen, Nøklesvingen 9
2. Halfdan Farstad, Nøklesvingen 53
3. Hogne Hareide, Nøkleveien 32 (Han erstatter Jan Arild Grytnes)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Harald Hasle Heiaas, Nøklesvingen 94

(Jan Arild Grytnes går etter eget ønske ut av styret etter 1 år)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marit Jacobsen, Nøkleveien 46
2. Mette W. Boesen, Nøkleveien 39

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Espen Sandholtbråten, Nøklesvingen 17
2. Pål Fredriksen, Nøkleveien 44
3. Ola Saugen, Nøklesvingen 76

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Myra, Nøklesvingen 52

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Varadelegert er den styret utpeker i fm med sin konstituering etter generalforsamlingen 14. mai.

E. Som Velferdsutvalg foreslås:

1. Svein Inge Rosseland (leder), Nøkleveien 35
2. Randi Eggen, Nøklesvingen 96
3. Geir Andreas Neset, Nøkleveien 38
4. Cathrine Lie Tangen, Nøklesvingen 86
5. Martin Ytre-Eide, Nøklesvingen 29
6. Åshild Lian Andersen, Nøkleveien 37

Oslo, 1.3.2014

I valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Randi Eggen/s/

Pål Erik Fredriksen/s/

Espen Sandholtbråten/s/

Styrets arbeid

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

Det har vært høy aktivitet på driftssiden. Det er registrert 143 innkomne saker fra andelseiere i vårt driftssystem for 2013. Takket være god innsats fra driftssiden av styret har de fleste av sakene blitt behandlet effektivt og innen rimelig tid.

Det har vært høy aktivitet ifm. revidering av vedtekter, retningslinjer, og trivselsregler. Dette arbeidet har vært tidkrevende. Resultatet av arbeidet ble forelagt ekstraordinær generalforsamling i 2013 og vedtatt. Det har vært arbeidet mye med reforhandling av Kabel-TV og forsikringsavtale. Forbedret avtale med begge ble signert sommer 2013.

Styret har i tillegg til den ordinære generalforsamlingen og en ekstraordinær generalforsamling avholdt 10 styremøter i 2013. Videre har vi avholdt egne møter der vi fortløpende har diskutert driftssaker samt møtt våre leverandører.

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 helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Borettslaget har nå et etablert og velfungerende HMS-system. Styret arbeider målbevisst med HMS og har dette som et fast punkt på dagsorden i alle styremøter. Det gjennomføres også årlig to vernerunder hvor alle boliger besøkes.

Gitt vår bygningsmasse bestående av eldre trehus, er arbeid med brannsikring en høyt prioritert oppgave for styret. Styret har gjort beboere 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.

I november 2012 gjennomførte Brann- og redningsetaten feiing av skorsteiner samt tilsyn med brannsikkerheten i borettslaget. Et av punktene Brann- og redningsetaten påpekte gjaldt innredning av loft og kjeller. Styret ble bedt om å kartlegge hvilke andelseiere som har innredet loft og kjeller (unntatt kjellerstue i rekkehus), og hvorvidt de benyttes som varig oppholdsrom (blant annet stue, kjøkken og soverom). Dette arbeidet ble gjennomført i 2013.

Styret har gjennomført videokontroll av alle pipeløp i borettslaget. Resultatene viste at ingen pipeløp inneholdt akutte feil eller mangler.

Styret har i 2012 igangsatt sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82 – 84 (ned mot gangvei) som et ledd i HMS arbeidet. Store steiner var løse og utgjorde en sikkerhetsrisiko. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Syret sørger for vask 2 ganger i året av avfallskasser.

HMS-mål 2013

Det overordnede, langsiktige formålet for HMS arbeidet for borettslaget er at vi 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. Styret skal aktivt sikre at forbedringspotensiale identifiseres og at tiltak iverksettes for å nå målene.

Konkrete mål for 2014:

- Gjennomføre tiltaksplan for radon
- Fortsette å sørge for at andelseiere har tilstrekkelig kunnskap og bevissthet om HMS.
- Gjennomføre to vernerunder, og utarbeide en handlingsplan som følges opp av styret.

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. Borettslaget har seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal. Når det gjelder skifte av batteri i varslere, deler styret ut batteri til alle andeler ca 1. desember hvert år. Andelseierne er ansvarlig for å påse at batteri i brannvarslere blir skiftet årlig. I tillegg plikter andelseiere/beboere å varsle eventuelle feil og mangler på brannsikringsutstyr.

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

Radon

Basert på råd fra Statens strålevern om regelmessig måling av radon i alle bygninger og resultater fra stikkprøver tatt i borettslaget, igangsatte styret vinteren 2012 en kartlegging av radon i alle leiligheter med oppholdsrom i 1. etasje. Resultatet fra denne målingen viste at det er enkelte andeler som har verdier som overskrider anbefalt maksimumsgrense.

Ettersom visse radontiltak er dyre og ikke har garantert effekt har Styret i samarbeid med en radonekspert fra Obos Prosjekt besluttet å begynne med enklest mulig tiltak først. Forsøk i flere leiligheter viste at å ha luker åpne reduserer radon konsentrasjonen tilstrekkelig. En firkantet lufteventil skal installeres i alle rom i kjelleren og i første etasje, der det ikke finnes fra før. Det oppfordres å holde de åpne, selv vinterstid. Dette bedrer innklima, men noe høyere fyringsutgifter må dessverre påregnes. Alle leiligheter det ble gjort tiltak i fikk tilbud om å ha en radonmåler i vinterhalvåret 2013/2014 for å sjekke at tiltaket virker. Vurdering av tiltak vil bli gjort når måleperiode er over (3 vintermåneder).

Vedlikehold

Vedlikeholdsarbeid har i 2013 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.

Maling av hus og snekkerarbeid

I forbindelse med det årlige malingsarbeidet er det nå fokus på å skifte ut panel som er tørt, råttent eller på annen måte skadet. I tillegg til nødvendig panelskifte på de husene som er malt i 2013, har vi også i 2013 skiftet en del vinduer i borettslaget. 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. Styret mener at disse punktene medfører at husene fortløpende blir vedlikeholdt best mulig.

I 2013 ble følgende boliger malt:

- Nøklesvingen 33-43
- Nøklesvingen 25-31
- Nøklesvingen 13-23
- Nøkleveien 20-30
- Nøkleveien 32-42

I 2014 er det planlagt maling av følgende boliger:

- Nøkleveien 1 - 11
- Nøkleveien 13-23
- Nøkleveien 25-35
- Nøkleveien 44-54
- Nøklesvingen 61-63
- Nøklesvingen 65-67

Drenering:

Det har vært gjennomført en større drenering i 2013 og det er i Bølerlia 40-42. Her var det nødvendig med drenering på gavlsiden grunnet innsig av vann. Nødvendigheten av å drenere ble støttet av fagpersoner formidlet via forsikringsselskapet..

Generelt vil styret fortløpende vurdere om drenering er nødvendig fra sak til sak.

Når det gjelder forebyggende tiltak 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 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).

Ved eventuelle problemer med drenering eller mangel av flexirør, vennligst ta kontakt med styret drift@noklevann.no.

Soilrør

Totalt 5 andeler har byttet ut soil i 2013.

Tilbakemelding fra forskjellige rørleggere som har utført soilskifte i borettslaget viser at rørene er mer robuste enn tidligere antatt, og således ikke er 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 av soilrør endrer seg drastisk skal styret utarbeide en fremdriftsplan for å ivareta den endrede situasjonen.

Utbedring utvendige trapper

Når det gjelder generelt vedlikehold og nødvendig oppgradering av boligenes utvendig trapp er dette noe som styret håndterer fortløpende iht. innkomne forespørsler. Det presiseres for ordens skyld at det ikke er igangsatt noen planer for generell oppgradering av trappene.

Utskifting av vifter i tørkerom:

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

Vaskemaskiner i felles vaskekjeller

Borettslagets vaskemaskiner begynner og nå en voksen alder. Dette har medført at vi i 2013 har hatt en del reparasjoner på maskinene og noen utskiftninger.

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. Dette arbeidet resulterte i en trefellingsplan. Styret satte i 2010 i gang arbeidet med å felle trær og arbeidet ble avsluttet vår 2012.

Styret har i 2013 utarbeidet og gjennomført en beplantningsplan.

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

Økonomi/felleskostnader

Årsresultatet for 2012 viser 666.711,- i pluss mot budsjettet 386.000,- kr i pluss. Se vedlagt regnskap for mer detaljer. Felleskostnadene for 2014 vil være den samme som i 2013. Bakgrunnen for å la felleskostnaden være uendret i 2014 er at vi i budsjett for 2014 vil fremdeles ende i pluss med uendret felleskostnad. Selv om vi lar felleskostnadene være uendret også i 2014, mener styret at det i et normalår vil det være naturlig at felleskostnaden øker tilsvarende eller mer enn konsumprisindeksen.

Budsjett for 2014 er omtrent det samme som for 2013 selv årsresultatet for 2013 endte opp med et stort overskudd. Vi forventer en del aktiviteter ifm. radon og økt generelt vedlikehold, samt det faktum at noe uforutsett kan inntreffe.

Vi har ved utgangen av 2013 7 012 020,- kr på sparekonto og 6 814 508,- kr i lån.

Styret har vurdert å betale ned deler av lånet med midler på sparekonto i 2013. Helt på tampen av året bestemte styret seg for å betale ned 3 000 000,- av lånet med midler fra sparekonto (effektuert i begynnelsen av 2014, ikke med i regnskapet for 2013)

Av store poster på utgiftsiden er blant annet kabel-TV og forsikring. Styret har i 2013 inngått nye, bedre avtaler for begge områder.

Velferdsutvalget

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

Velferdsutvalget er bl.a. ansvarlig for å arrangere den årlige Rusken-aksjon. Denne ble avholdt i begynnelsen av mai. Mange små og store deltok og det ble rusket opp rundt om i borettslaget og på området rundt Pettersen stadion. I forkant av dugnaden ble det servert pølser og lompe samt mineralvann.

Styret ønsker å takke velferdsutvalget for nok en flott nabofest lørdag 24. august. Det var konkurranser der både barn og voksne fikk utfordringer av praktisk og teoretisk art. Borettslaget har flere talenter innen både hoppetau, heiarop og morellsteinspytting. Nabofesten er blitt en fin tradisjon som mange av oss setter pris på.

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 noe vamt å drikke samt pepperkaker. Musikanter fra Bøler og Nøklevann musikkorps spilte julesanger og det var god stemning rundt juletreet vårt.

Stor takk til velferdsutvalget for alt arbeid i 2013!

Drift i Nøklevann Borettslag i 2013

Den daglige driften håndteres av styret. 143 innkomne saker fra andelseiere i vårt driftssystem for 2013. Disse har blitt behandlet fortløpende i prioritert rekkefølge. Styret arbeider videre med å forbedre sakssystemet. Åpne saker fra sakslisten er et fast punkt på dagsorden i alle styremøter for å sikre at alle saker blir fulgt opp tilfredsstillende.

Styret har gjennomført en anbudsrunde på følgende tjenester i 2013:

- Gressklipping, brøyting og strøing
- Maling (maling av boliger, samt andre mindre oppgaver)
- Snekker (nødvendig snekkerarbeid ifm. maling av boliger, samt andre mindre oppgaver)

Resultatet ble at vi forlenget avtalen med eksisterende leverandører. Dette ble kommunisert til andelseiere i Nøkkelen.

Borettslagsservice hadde i 2013 avtale med borettslaget om gressklipping, brøyting og strøing. Vi jobbet i 2013 fortløpende sammen med Borettslagsservice for å sikre at tjenestene ble tilfredsstillende utført iht. våre behov. Vi har benyttet Borettslagsservice til noen andre oppgaver også som f.eks. asfaltering, vedlikehold av lekeplasser og klesstativer etc. Samme selskap har avtale ut 2014.

Retningslinjer og vedtekter

Revidering av borettslagets retningslinjer, vedtekter og trivselsregler har pågått i en lengre periode, men ble i 2013 ferdigstilt. Dette arbeidet var tidkrevende. Revideringene ble fremlagt på ekstraordinær generalforsamling i mars 2013 og vedtatt.

Bakgrunnen for revideringen av retningslinjene og vedtektene var hovedsakelig at styret har erfart at de inneholdt mangler og upresise formuleringer. Arbeidet har vært kvalitetssikret av advokat.

Bakgrunnen for revideringen av trivselsreglene var å forenkle dokumentet samt å klargjøre enkelte momenter. Dette innebar at punkter som var omhandlet i vedtektene ble tatt ut av trivselsreglene og informasjon som gjaldt dyrehold ble justert for å forhindre misforståelser. Det ble også gjort noen andre mindre endringer for å tilpasse trivselsreglene til Nøklevann borettslag anno 2013.

De nye retningslinjene, vedtektene og trivselsreglene ble distribuert til alle beboere etter at de var blitt vedtatt på ekstraordinær generalforsamling

Fremtidig drift og vedlikehold

Vi jobber fortløpende for å få oversikt over vedlikeholdsstatus på vår bygningsmasse.

Takk!

En stor takk til:

- Espen Larsen som er isbanesjef på Pettersen. Det er mange store og små på Bøler som nyter godt av din innsats!
- Flaggmester Svein Inge Rosselang som trosser vær og vind for å sørge for at borettslaget flagger når det skal!

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside www.noklevann.no er i bruk og oppdateres fortløpende. Her finner man nyttig informasjon og aktuelle nyheter. Vi tar gjerne i mot tips om forbedring.

Bøler, mars 2014

Orientering om borettslagets drift.

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.

Vaktmestertjeneste

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 svarer når du ringer.

Parkering

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10900.

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.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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.

Kabel-TV

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2013 Utvendig maling, skifting 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 Utvendig maling, skifting 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, 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.
- 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/rehabiliterer 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

	Utvendig maling
	Dreneringsarbeid
	Oppussing av oppganger i 4-mannsbolig
	Modernisering av utvendige trapper
2004	Planmessig utskifting av innvendig soilrør
	Rehabilitering av balkonger
	Planmessig utskifting av innvendig soilrør
	Rehabilitering av balkonger
	Planmessig utskifting av panel
	Utskifting av låser i ytterdører i 4 - mannsboligene
2003	Planmessig utskifting av innvendig soilrør
	Planmessig utskifting av panel
	Montert lufteventiler over tak
	Rehabilitering av balkonger