

## **Til andelseierne i Nøklevann Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Nøklevann Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag  
avholdes tirsdag 19. mai 2015 kl. 18.00 på Østmarksetra

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om kostnadsfordeling ved utskiftning av dører og låser
  - B) Forslag om retningslinjer ved beskjæring og felling av trær
  - C) Forslag om organisering av borettslagets daglige drift
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.03.2015  
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/    Harald Heiaas/s/    Halfdan Farstad/s/

Tom Gulliksen/s/    Hogne Hareide/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Sekretær	Harald Heiaas	Nøklesvingen 94
Styremedlem	Halfdan Farstad	Nøklesvingen 53
Styremedlem	Tom Gulliksen	Nøklesvingen 9
Styremedlem	Hogne Hareide	Nøkleveien 32

Varamedlem	Mette Wegener Bogsen	Nøkleveien 39
Varamedlem	Marit Jacobsen	Nøkleveien 46

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Knut Sture Myra		Nøklesvingen 52

Varadelegert		
Harald Heiaas		Nøklesvingen 94

#### Valgkomiteen

Pål Erik Fredriksen	Nøkleveien 44
Espen Sandholtbråten	Nøklesvingen 17
Ola Saugen	Nøklesvingen 76

#### Velferdsutvalget

Svein Inge Rosseland	Nøkleveien 35
Randi Eggen	Nøklesvingen 96
Geir Andreas neset	Nøkleveien 38
Cathrine Lie Tangen	Nøklesvingen 86
Martin Ytre-Eide	Nøklesvingen 29
Åshild Lian Andersen	Nøkleveien 39

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Generelle opplysninger om Nøklevann Borettslag**

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Nøklevann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951056367, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer :

163        19   21   22   23   24

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten, kjøpt i 1986 er på 52 071 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 233 412,-.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering til garasjelaget for asfaltering av området.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 7 131 530,-.

Dette er høyere enn budsjettet og kostnadene skyldes i hovedsak malerarbeid.

Avviket i forhold til budsjett skyldes drenering, gravearbeid og asfaltering.

Avvik knyttet til personalkostnader skyldes styremedlemmers arbeid som går utover ordinært styrearbeid.

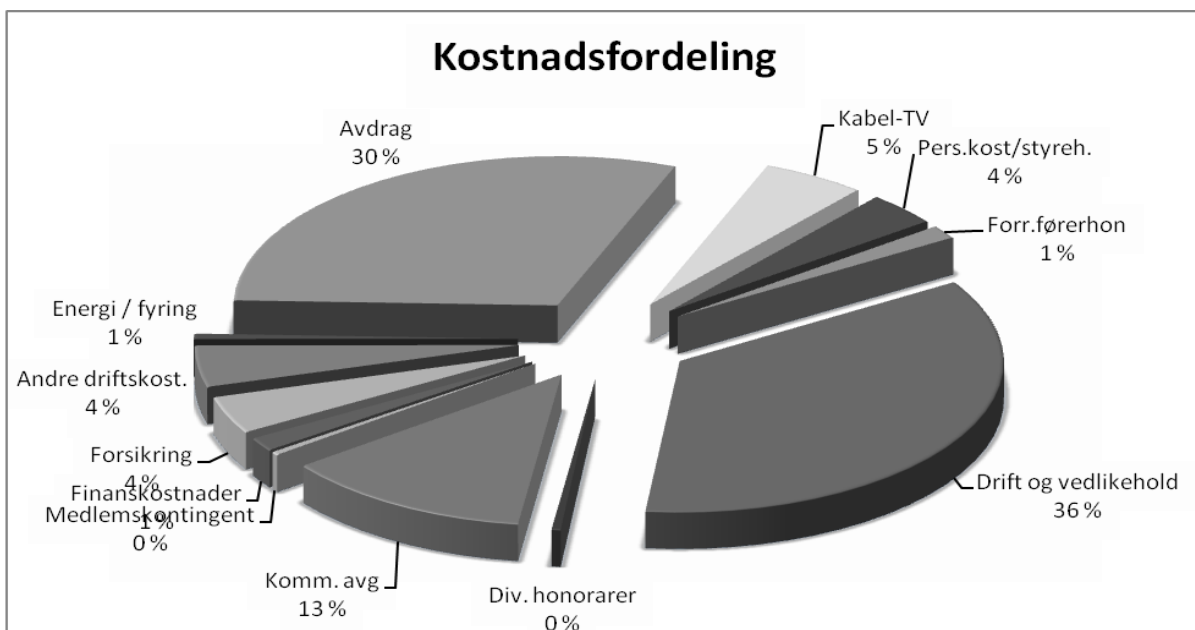
### Resultat

Årets resultat på kr 72 772,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 3 989 740,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Det er beregnet kr 3,8 millioner til drift og vedlikehold som blant annet omfatter maling av rekkehus, asfaltering av stikkveier, rørfornyelse og installering av overspenningsvern. Se for øvrig Styrets beretning.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

### 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 2014.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 forventes økt til kr 460 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nøklevann Borettslag.

### Lån

Nøklevann Borettslag har lån i Eika Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %. Sparekonto 2,40 %

### Forretningsførerhonorar

#### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er redusert med kr 6 080,- for 2015.

Fra 1/1-15 har myndighetene innført merverdiavgift på forretningsførsel.

Innføring av merverdiavgift forklarer økningen i forretningsførerhonoraret totalt sett.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

### 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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnader med 4 % pr 01.07.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.03.2015

Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/ Harald Heiaas/s/ Halfdan Farstad/s/  
Tom Gulliksen/s/ Hogne Hareide/s/



Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag, som viser et overskudd på kr 72 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2014 - Nøklevann Borettslag, side 2

#### *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, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2015  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 104 014</b>	<b>6 714 916</b>	<b>7 104 014</b>	<b>3 989 740</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		72 772	666 711	31 000	2 491 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	1 754	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-9 802	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	25 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 182 289	-289 554	-299 286	-178 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 757	-5 011	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 114 274</b>	<b>389 098</b>	<b>-268 286</b>	<b>2 313 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 989 740</b>	<b>7 104 014</b>	<b>6 835 728</b>	<b>6 302 740</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 118 926	7 230 701		
Kortsiktig gjeld		-129 186	-126 687		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 989 740</b>	<b>7 104 014</b>		

**NØKLEVANN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 174 176	7 170 592	7 132 000	7 318 000
Salg anleggsmidler		0	10 000	0	0
Andre inntekter	3	59 236	38 054	32 000	38 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 233 412</b>	<b>7 218 646</b>	<b>7 164 000</b>	<b>7 356 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-127 276	-44 062	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	0	-1 754	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-3 750	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 004	-146 864	-155 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-36 186	-78 682	-150 000	-60 000
Kontingenter		-38 900	-38 900	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-3 718 681	-3 310 254	-3 300 000	-3 800 000
Forsikringer		-420 681	-534 814	-460 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 308 925	-1 226 581	-1 288 000	-1 545 000
Energi/fyring		-60 241	-54 455	-90 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-541 663	-266 167	-530 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-466 223	-547 113	-550 000	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 131 530</b>	<b>-6 506 520</b>	<b>-6 859 000</b>	<b>-7 259 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>101 882</b>	<b>712 126</b>	<b>305 000</b>	<b>97 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	126 092	234 880	0	100 000
Finanskostnader	12	-155 202	-280 295	-274 000	-136 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-29 110</b>	<b>-45 415</b>	<b>-274 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>72 772</b>	<b>666 711</b>	<b>31 000</b>	<b>61 000</b>
Overføringer: Til opptjent egenkapital		72 772			

**NØKLEVANN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	10 203	10 203
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	23	160 528	155 771
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 071 712</b>	<b>19 066 955</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	6 450
Kortsiktige fordringer	17	113 757	5 219
Driftskonto i OBOS-banken		394 285	207 012
Sparekonto i OBOS-banken		3 610 884	7 012 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 118 926</b>	<b>7 230 701</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 190 638</b>	<b>26 297 656</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		17 089 233	17 016 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 108 433</b>	<b>17 035 661</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 632 219	6 814 508
Borettsinnskudd	19	2 320 800	2 320 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 953 019</b>	<b>9 135 308</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		119 383	125 713
Skyldig til offentlige myndigheter	20	1 211	120
Annen kortsiktig gjeld	21	8 592	854
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 186</b>	<b>126 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 190 638</b>	<b>26 297 656</b>
Pantstillelse	22	12 175 815	10 140 636
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2015  
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/      Harald Heiaas/s/

Halfdan Farstad/s/    Tom Gulliksen/s/

Hogne Hareide/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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
Balkongtillegg	50 784
Leietillegg for påbygg	582 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 174 176</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Egenandel forsikrings-skade	3 000
Nøklevann garasjelag, asfalteringsarbeid	24 000
Nøklevann garasjelag, tomteleie	32 236
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>59 236</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 600
Påløpte feriepengene	-8 592
Arbeidsgiveravgift	-47 084
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-127 276</b>

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 2013/2014, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 622, jf. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

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

Juridisk bistand	-19 188
OBOS	-5 123
OBOS Prosjekt AS	-11 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 186</b>

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

Hovedentreprenør 1, TW Malerfirma Ltd, malerarbeid	-1 163 361
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 163 361</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 454 100
Drift/vedlikehold VVS	-270 340
Drift/vedlikehold elektro	-33 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-635 551
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-86 417
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-50 025
Egenandel	-24 000
forsikring	
Kostnader dugnader	-1 418
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 718 681</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-768 442
Feieavgift	-35 776
Renovasjonsavgift	-504 707
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 308 925</b>

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

Lokalleie	-14 715
Container	-70 236
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 167
Diverse leiekostnader/leasing	-41 916
Driftsmateriell	-14 924
Snørydding/gressklipping	-242 128
Andre fremmede tjenester	-8 866
Kopieringsmaterieill	-1 220
Trykksaker	-1 830
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 622
Andre kontorkostnader	-1 843
Telefon, annet	-887
Porto	-11 231
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 271
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 003
Forsikringer/avgifter biler	-1 176
Gaver	-900
Bankgebyr	-826
Velferdskostnader	-7 963
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-466 223</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123 621
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>126 092</b>

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

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-153 842
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-600
Renter på leverandørgjeld	-760
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-155 202</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.  
Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

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

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

Arbeidsmaskin			
Tilgang 2005	60 000		
Avskrevet tidligere	-59 999		1
Snøfreser			
Tilgang 2000	30 969		
Avskrevet tidligere	-30 968		1
Traktor			
Tilgang 2000	334 031		
Avskrevet tidligere	-334 030		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1970	10 200		
		10 200	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>10 203</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****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	
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>	



**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nøklevann garasjelag, rest tomteleie 2014	25 657
Andre fordringer	1 479
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	86 621
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>113 757</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,65%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736
Nedbetalt tidligere	1 016 228
Nedbetalt i år	3 182 289
	-3 632 219
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 632 219</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 211
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-1 211</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 592
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 592</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	3 632 219
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>5 953 019</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om kostnadsfordeling ved utskiftning av dører og låser
- B) Forslag om retningslinjer ved beskjæring og felling av trær
- C) Forslag om organisering av borettslagets daglige drift

Styret i Nøklevann Borettslag får inn et stort antall saker til behandling. Noen saker er enkle fordi det står beskrevet i borettslagets vedtekter hvilke regler som gjelder. Men i mange tilfeller må saker avgjøres på grunnlag av skjønn fordi det ikke finnes klare prinsipper og retningslinjer for hvordan de skal behandles og hva styret skal legge vekt på.

Styrets forslag 1 – 3 nedenfor gjelder sakstyper som vi har hatt flere av. Styret ber Generalforsamlingen bestemme hvordan disse sakene skal behandles fordi:

- Vi ønsker generell åpenhet om hvilke spilleregler som gjelder, slik at alle beboere skal kunne vite hvordan styret arbeider med samme type saker, og hvilke prinsipper som blir lagt til grunn for styrets beslutninger. Dermed unngås misforståelser og mistro.
- Vi ønsker å sikre at alle saker av samme type blir behandlet likt. Likebehandling er som oftest rettferdig.
- Vi ønsker å sikre at samme type saker blir behandlet på samme måte også når det kommer nye personer inn i styret. Dette sikrer stabilitet og forutsigbarhet.
- Vi ønsker å gjøre jobben litt lettere for nye styrever. Ingen er tjent med at et nytt styre må bruke tid og krefter på "å finne opp kruttet på nytt".

##### **Forslag A:**

***Ansvar for dører og låser til leilighetene, og fordeling av kostnader ved skade og utskifting***

##### **Forslag til nytt avsnitt (10) i borettslagets vedtekter under kapittel 5-1:**

*Styret har ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuelt utskifting av låser i felles ytterdører og dører til andre fellesområder. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av lås på ytterdør og (eventuelt) andre dører til egen leilighet. Andelseier er også ansvarlig for nøkler til egen og felles ytterdør/vaskestrøm. Nøkler til felles ytterdør/vaskestrøm bestilles gjennom styret og sendes i postoppkrav direkte til andelseier.*

Forslag til vedtak: *Styrets forslag godkjennes.*

### **Bakgrunn/begrunnelse**

Nøklevann Borettslag er den formelle eier av alle borettslagets boliger, mens andelseierne har bruksrett til sin andel og fellesområdene. Borettslaget har ansvar og plikt til å vedlikeholde og foreta utbedringer på bygningskroppen, dvs. vegger, tak og gulv. Fordelingen av plikter når det gjelder vedlikehold, er beskrevet i borettslagets vedtekter, kapittel 5.

Vedtektene presiserer at alle inngangsdører, både til felles gang og andre fellesområder, og til hver enkelt boenhet, regnes som del av bygningskroppen. Utvendig vedlikehold og reparasjoner som ikke skyldes andelseiers *uaktsomhet*, er dermed borettslagets ansvar, og kostnadene skal dekkes av borettslaget. Ved skader som skyldes beboers *uaktsomhet*, dekkes kostnader til reparasjon og vedlikehold av andelseier selv. Det samme gjelder utskifting av eksisterende dører til leiligheten, med mindre annet er avtalt med styret på forhånd.

Det som *ikke* er presisert tilstrekkelig, er fordelingen av ansvar når det gjelder *låser og nøkler* i de ulike typer dører. Styret mener at også dette bør gå tydelig fram i vedtektene.

### **Forslag B:**

#### ***Prinsipper og prosedyrer ved spørsmål om felling og/eller beskjæring av trær på borettslagets område. Beplantningsplan***

#### **Forslag til nytt avsnitt punkt 5.11 i borettslagets trivselsregler:**

#### ***Felling og beskjæring av trær på borettslagets område***

*Kun borettslagets styre kan iverksette felling og beskjæring av trær på borettslagets område.*

*Ingen felling og vesentlig beskjæring av trær skal gjennomføres uten at naboer varsles og får anledning til å uttale seg før styret tar en beslutning. Når styret selv finner at felling eller beskjæring bør gjennomføres, ligger varslingsplikten hos styret. I tilfeller der andelseiere ønsker felling eller beskjæring av trær, må andelseier selv varsle alle beboere som må antas å bli berørt av inngrepet. Uttalelsene fra disse beboerne må legges ved henvendelsen til styret. Varsling skal skje minst én uke før styret behandler saken. Skjema for nabovarsling ligger på borettslagets hjemmeside, men en kan også lage et passende skjema selv.*

*Ved behandling av saken plikter styret å ta hensyn til alle uttalelser fra berørte beboere før det tas en endelig beslutning om felling eller vesentlig beskjæring.*

*Ved sin behandling skal styret benytte følgende kriterier:*

- *Fysisk sikkerhet, risiko for skader på mennesker og/eller borettslagets eiendom. Råte, fare for nedfall ved kraftig vind, dryss fra trær på tak (fører til tette takrenner og vannlekkasjer på loft, moseangrep kan gi spredning av råte til lektere og undertak)*
- *Helsemessige plager på grunn av nærhet (pollenallergi som utløses av løvtrær)*
- *Andre direkte plager som skyldes nærhet, for eksempel at en mister lys eller sol, mye pollenstøv, nedfall av løv og granbar på terrasse / veranda.*

Forslag til vedtak: *Styrets forslag godkjennes.*

### **Bakgrunn/begrunnelse**

Når store trær og annen vegetasjon blir borte, fører det til tydelige endringer i bomiljøet. Felling og vesentlig beskjæring av trær og annen vegetasjon kan være konfliktfylt. Naboer som føler seg berørt, kan stå mot hverandre fordi de legger vekt på ulike forhold. Generelt er det ønskelig at beboere selv kommer til enighet før styret kontaktes! For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at «Naboloven» ikke gjelder mellom naboer innen borettslaget.

I noen tilfeller kan det være uenighet om hvem som er *berørt* nabo og hvem som *ikke* er det. Noen beboere kan være *mer* berørt enn andre, og må derfor ha større gjennomslagskraft ved uenighet. I tvilstilfeller gjennomfører styret inspeksjon og samtaler med naboer til de aktuelle trærne. I enkelte tilfeller diskuteres beslutningene med faglig ekspertise på trær. Ved gjennomføring av felling og vesentlig beskjæring brukes *alltid* innleid ekspertise.

Det sittende styret har hatt flere «betente» fellings- og beskjæringsaker det siste året. Vi mener generelt det er riktig å ha en konservativ holdning og tilnærming til felling av trær i borettslaget. Men i en del tilfeller er det vanskelig å unngå, og da må styret ha myndighet til å ta en endelig beslutning og iverksette den.

Styret viser for øvrig til vedtak om utarbeiding av beplantningsplan for borettslaget gjort på generalforsamlingen i 2013. Dette arbeidet er nå påbegynt.

Styret mener det er viktig at beboerne (generalforsamlingen) blir enige om en *fast prosedyre* for behandling av alle slike saker, og et *fast sett av kriterier* som skal brukes når styret tar en beslutning om felling og vesentlig beskjæring av trær og annen vegetasjon.

### **Forslag C:**

#### ***Organisering og gjennomføring av borettslagets daglige drift, og betaling for slike tjenester***

Forslag til vedtak:

*Styret får mandat til å inngå en tidsbegrenset arbeidskontrakt, inntil 50 %, med styrets leder om å utføre arbeid/ivareta borettslagets interesser på dagtid. Kontrakten inngås for 1 år av gangen med 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist.*

*Felleskostnadene skal ikke øke som følge av dette. Funksjonen skal finansieres innenfor borettslagets eksisterende drift- og vedlikeholdsbudsjett, på lik linje med andre innleide leverandører.*

### **Bakgrunn for forslaget:**

Fra etableringen av Nøklevann borettslag i 1958 har styrearbeidet vært utført noen timer hver måned *etter* ordinær arbeidstid. Da borettslaget var nytt, var behovet for vedlikehold minimalt, og en hadde en heltidsansatt vaktmester som tok seg av den daglige driften.

I dag har vi ingen vaktmester/driftsleder ansatt. Samtidig har vedlikeholdsbehovet økt betraktelig. Antall styresaker og andre henvendelser fra beboerne til styret er også økende. Noen saker er trivielle, og burde nok vært løst av beboerne uten styrets innblanding. Andre saker er mer krevende når det gjelder både arbeidsmengde og kompleksitet. Felles for mange av sakene er at de fordrer at styret utfører arbeid *på dagtid*, når aktuelle kontorer, leverandører, kontaktpersoner og fagmiljøer har sin arbeidstid.

Innenfor disse rammebetingelsene har de siste års styre utført og administrert den daglige driften av borettslaget. Dette har til nå vært mulig ved at styremedlemmer og andre beboere har brukt deler av sin egen arbeidstid til borettslagsarbeid. Da dette er driftsarbeid som går utover hva en kan forvente av et styremedlem, har de sittende styrene gitt økonomisk kompensasjon for deler av arbeidet. Likevel har det vært utført mye gratisarbeid for borettslaget.

Styret mener at vi ikke kan fortsette å basere det daglige driftsarbeidet på ubetalt innsats av styrets medlemmer. Nøklevann borettslags eiendom har en samlet verdi på rundt 1 milliard kroner. En forsvarlig forvaltning og drift kan ikke være avhengig av styremedlemmers vilje og mulighet til å bruke av egen arbeidstid for å utføre oppgaver for borettslaget.

Styret ønsker derfor å benytte det eksisterende drifts- og vedlikeholdsbudsjettet til å leie inn en person, fortrinnsvis en beboer i Nøklevann borettslag, innenfor eller utenfor styret, som ved behov kan utføre dette driftsarbeidet – på lik linje med andre leverandører som utfører arbeid for borettslaget.

Arbeidsoppgavene til den tiltenkte funksjonen vil ikke (først og fremst) dreie seg om å utføre praktiske vedlikeholdsoppgaver. Borettslaget har alltid, også da vi hadde egen vaktmester, brukt eksterne leverandører til å utføre maling, drenering, tømmerarbeid, snømåking osv. Arbeidsoppgavene som skal ivaretas på dagtid av den nye funksjonen, vil blant annet bestå i å foreta befaringer sammen med aktuelle håndverkere, innhente anbud og forhandle frem riktig pris på planlagte arbeider, følge opp avtalt arbeid underveis og kontrollere både kvalitet og mengde på innleid arbeid. I tillegg skal vedkommende svare på henvendelser fra beboere og andre, utføre mindre vedlikeholdsoppgaver og holde styret fortløpende orientert om status.

Vedkommende som leies inn til den foreslåtte funksjonen, må ha en viss økonomisk og bygningsteknisk forståelse, være opptatt av å få eksterne leveranser med høy kvalitet så rimelig som mulig, og ha erfaring med forhandlinger med leverandører. Det ligger store besparelser i å gjennomføre anbudskonkurranser, spesielt på de store arbeidene.

Styret mener at den foreslåtte drifts- og vedlikeholdsfunksjonen langt på vei vil være selvfinansierende gjennom bedre utnyttelse av borettslagets budsjetter. I tillegg vil beboerne få bedre tilgang til ansvarlig driftsperson og raskere respons på sine henvendelser.

Vi foreslår en tidsavgrenset kontrakt med fortløpende evaluering av styret, og med muligheter for både avslutning og forlengelse etter vanlig behandling og vedtak i styret.

### **Ulike alternativer for å ivareta styrets/borettslagets behov**

Som et grunnlag for beslutning har styret vurdert tre alternative ordninger med sikte på å ivareta våre behov. Alle alternativer er regnet ut fra 50 % stilling, dvs 900 arbeidstimer pr år:

**Alternativ 1: Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt**

OBOS Prosjekt (OP) tilbyr prosjektledelse til NOK 1562,50 per time, inkl. mva.

**Fordeler:**

- Profesjonelle prosjektledere med lang erfaring
- OP utarbeider en vedlikeholdsplan som følges, meget forutsigbart

**Ulemper:**

- Høy pris, årskostnaden for borettslaget blir kr 1 406 250 inkl. mva
- Alt av vedlikehold organiseres av OP, borettslaget mister kontrollen med prioriteringer etc.
- OBOS Prosjekt vil ikke ivareta daglig kontakt med lagets beboere

**Alternativ 2: Innleie av ekstern driftsleder**

Pris for leie av ekstern driftsleder ligger rundt kr 390 – 450,- per time, ekskl mva. (total timepris inkl mva kr 487,50 – 562,50)

**Fordeler:**

- Profesjonell driftsleder
- Lav årskostnad for borettslaget, et sted mellom kr 438 750 – 506 250 inkl mva per år

**Ulemper:**

- Kjenner ikke borettslaget
- Utgifter til transport, kontor og WC med mer må påregnes
- Ingen egeninteresse av å oppnå gode rabatter ved kjøp av tjenester og produkter

**Alternativ 3: Frikjøp av styreleder**

Timepris for frikjøp av styreleder på dagtid settes til kr 450,- per time, ekskl sosiale utgifter (total timepris inkl. sosiale utgifter er ca kr 560,-). Dette er samme kostnadsnivå som for flere av borettslagets innleide leverandører. Styreleder Knut Sture Myra er den personen som i dag ivaretar borettslagets interesser på dagtid.

**Fordeler:**

- Utfører dette arbeidet i dag, innehar de kvalifikasjonene som kreves
- Kjenner borettslaget og dets utfordringer godt
- Borettslagets beboere får større tilgjengelighet til styret og raskere respons på sine henvendelser
- Trenger ikke transport, kontor/WC – kan jobbe ut fra egen bolig i borettslaget
- Konkurransedyktig pris, kr 504 000,- inkl sosiale utgifter pr år for borettslaget
- Stort engasjement for borettslaget, og har erfaring med forhandlinger

**Ulemper:**

- Kan bli utfordrende å skille mellom styrelederoppgaver og lønnet driftsarbeid
- Kan bli sammenblanding mellom styreledershonorar og betaling for utførte driftsoppgaver

### **Vurdering av alternativene opp i mot hverandre**

Når Styret har vurdert alternativene har vi lagt vekt på både kostnad, kvalitet, kjennskap og interesse for borettslaget.

Alternativ 1 velges ikke. Dette både på grunn av kostnad og direkte kjennskap til og interesse for borettslaget. Vi har ingen grunn til å tro at tjenestene ikke vil være av god kvalitet.

Alternativ 2 og 3 vil løpende ha ca den samme kostnaden, men i alternativ 2 kommer det andre kostnader i tillegg (transport, kontor og WC). Styret antar at alternativ 2 og 3 vil kunne levere mye av den samme kvaliteten på tjenestene, men det taler til alternativ 3s fordel en større kjennskap til borettslaget. I tillegg vil alternativ 3 gi beboerne bedre tilgang til styret på dagtid. Alternativ 3 sikrer også et stort personlig engasjement for borettslaget.

Når det gjelder de mulige ulempene for alternativ 3, mener Styret at dette kan håndteres. Det er fem styremedlemmer, og ryddigheten mellom funksjonene vil bli kontrollert av styrets øvrige medlemmer utover styreleder. Dette mener Styret vil være tilstrekkelig for å sikre nødvendig ryddighet.

### **Konklusjon**

Etter en totalvurdering innstiller derfor Styret på alternativ 3, jfr. forslag til vedtak





## 153 Nøklevann Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: **LEDER ER IKKE PÅ VALG - KNUT MYRA LEDER 1 ÅR TIL**

Navn: ..... Adresse..... E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tom Gulliksen      Adresse: Nøklesvingen 9      E-postadresse.....

Navn: Halfdan Farstad      Adresse: Nøklesvingen 53      E-postadresse.....

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Nils P. Munch-Møller      Adresse.....      E-postadresse.....

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Øistein Edvardsen      Adresse.....      E-postadresse.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Myra      Adresse.....      E-postadresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tom Gulliksen      Adresse.....      E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Pål E. Fredriksen      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Espen Sandholtbråten      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Ola Saugen      Adresse.....      E-postadresse.....

F. Som Velferdsutvalg for 1 år foreslås

Navn: Svein Inge Rosslund      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Randi Eggen      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Geir A Neset      Adresse.....      E-postadresse.....



Navn: Martin Ytre Eide      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Åshild Lian Andersen      Adresse.....      E-postadresse.....

Navn: Cathrine Lie Tangen      Adresse.....      E-postadresse.....

Dato..... I valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

.....

.....

VARAMEDLEMMER TIL STYRET 1 år:

Mette Wegener Bogsén, Nøkleveien 39

Marit Jacobsen, Nøkleveien 46

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Nøklevann borettslag er den formelle eier av alle borettslagets boliger, mens andelseierne har bruksrett til sin andel og fellesområdene. Borettslagets styre har som hovedoppgave å sikre god forvaltning og vedlikehold av Borettslaget. Nøklevann borettslag har store verdier, og de må ivaretas på en forsvarlig måte, både på kort og lang sikt.

Styret har gjennom året avholdt 15 styremøter. Videre er det avholdt egne ukentlige møter der vi fortløpende har diskutert driftssaker og oppfølging av disse.

### 1. 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.

Styret søker å arbeide målbevisst med HMS. Det er gjennomført to vernerunder hvor alle hus har blitt besøkt. Borettslagets lekeapparater har også blitt sjekket.

Gitt vår bygningsmasse bestående av eldre trehus, er arbeid med brannsikring en høyt prioritert oppgave for styret. Det ble i HMS skriv fra januar 2012 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 sikkerhetskrav.

#### 1.1 HMS-mål 2015

Det overordnede, langsiktige formålet for HMS arbeidet for borettslaget er at vi skal ha et sikkert og trivelig 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 oppgaver i 2015:

- Iverksette tiltak der radonforekomstene fortsatt er høyere enn anbefalt nivå.
- Kontroll og evt. utskifting av brannslukningsapparater
- Installering av overspenningsvern i alle felles sikringssskap
- Merking, kontroll og evt. utskifting av husenes stoppekraner
- Gjennomgå elektrisk anlegg i alle fellesarealer
- Sørge for at andelseiere har tilstrekkelig kunnskap og bevissthet om HMS gjennom ulike informasjonstiltak
- Utbedre lekeapparater etter HMS-runde 2014
- Gjennomføre to vernerunder, og utarbeide en handlingsplan som følges opp av styret

## 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. 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.

For å sikre at overstående blir ivaretatt har Styret inngått kontrakt med Norsk Brannvern AS som vil hjelpe Styret med å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Norsk Brannvern AS vil stå for årlige kontroller av brannvarslere og brannslukningsapparater, samt direkte beboerkontakt for informasjon om brannvern.

I 2012 ble det satt opp skilt (selvlysende) til brannslukningsapparat i alle fellesrom slik at det skal være enkelt å finne dette i nødssituasjoner.

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.

Som et brannforebyggende tiltak ble det i 2014 gjennomført innsending av egenmeldingsskjema for status elektrisk anlegg fra den enkelte andelseier. Ved evt. avvik vil styret følge opp dette.

## 1.3 Radon

Radon er en luktfri gass som siger opp gjennom berggrunn. Den konsentreres i leiligheter med lite ventilasjon. God lufting i leilighetene er dermed det viktigste tiltaket for å få lavere radonkonsentrasjon. Det er derfor viktig at man ikke fjerner eller tetter lufteluker i leiligheten.

Basert på tidligere målinger har det vært installert radonsug i 11 leiligheter der radonkonsentrasjonen var høyere enn tiltaksgrensen til Statens strålevern. Målinger for sjekk av effektiviteten til disse tiltakene har blitt utført gjennom vinteren. Resultatet av disse målingene vil danne grunnlaget for evt. nye tiltak i 2015.

## 2. VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsarbeid har i 2014 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 på å påvirke fremdriften for borettslagets vedlikehold.

## 2.1 Maling av hus og snekkerarbeid

I forbindelse med det årlige malingsarbeidet er det også 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 2014, har også en del vinduer og dører blitt utbedret eller skiftet.

I 2014 ble følgende boliger malt:

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

I 2015 skal følgende boliger males:

Bølerskogen	26 – 36
Bølerskogen	38 – 48
Bølerskogen	50 – 60

Når også disse 3 husene har blitt malt, og nødvendig utskiftning av panel grunnet råte er gjennomført, har alle husene i borettslaget blitt malt etter at den siste rullerende vedlikeholdsplanen startet opp i 2004. Malte hus skal ikke ha behov for ny maling før etter at det har gått 12-14 år.

## 2.2 Drenering:

Det er lagt nye dreneringsrør i Nøklesvingen 58, fasade mot syd. I tillegg er det gravd ned et stort dreneringsrør mellom dette huset og Nøklesvingen 62, for å lede vannet i bakken bort fra husene.

Det er gjort tilsvarende dreneringsarbeider ved Bølerlia 87, fasade mot syd. Her måtte verandaen demonteres i 1. etasje for komme til med gravemaskinen. Verandaen er montert tilbake, og vil bli malt senere i år.

Det er gjennomført tiltak for å lede vann som kommer fra taknedløp lengst mulig bort fra husene, spesielt på de stedene som ble asfaltert i 2014. Taknedløpene er gravd ned under asfalten og ut i fri luft langt bort fra husene. I tillegg er det påmontert løvutkaster på taknedløpene slik at de ikke skal kunne tette seg.

Styret vil fortløpende vurdere om drenering er nødvendig fra sak til sak.

## 2.3 Soilrør

Det er skiftet ut ett soilrør i 2014.

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

## 2.4 Vaskemaskiner i felles vaskekjeller

Noen vaskemaskiner i felles vaskekjeller begynner å bli gamle. Dette har medført at vi i 2014 har hatt en del reparasjoner på maskinene, i tillegg til utskiftning av 4 maskiner. Styret vurderer fortløpende om vi skal reparere maskinene eller om det lønner seg å skifte dem ut.

## **2.5 Sjekk av avløpsrør**

Gjennom 2014 har firmaet Power Clean Pipe sjekket / videofilmet avløpsrørene i alle hus for evt. skader. Resultatet av gjennomgangen er i all hovedsak positiv. De aller fleste hus har velfungerende avløpsrør uten behov for umiddelbart vedlikehold, med unntak av 6 hus. Beboerne i disse husene vil bli særskilt kontaktet for videre prosess. Ved å rørfornye nå (nye rør inn i eksisterende rør) kan borettslaget spare omfattende vedlikeholds / reparasjonsutgifter. Det å rørfornye vil bli satt inn i system som en del av det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Ett av husene med behov for utbedringer ble ivaretatt i 2014, Bølerlia 36 – 38. Resterende hus med mangler vil bli ivaretatt i 2015.

## **2.6 Asfaltering av stikkveier**

Gjennom 2014 ble det lagt ny asfalt på 8 stikkveier. Dette ble gjennomført etter en prioriteringsliste, hvor de stikkveiene med størst behov ble utbedret i 2014. Det er også lagt ny asfalt utenfor enkelte av borettslagets garasjer. Etter avtale mellom styret og Nøklevann garasjelag ble kostnadene for dette arbeidet fakturert av garasjelaget.

Ny asfalt er lagt på stikkveier utenfor følgende hus:

Nøklesvingen 1-11  
Nøklesvingen 46-48  
Nøklesvingen 53-55  
Nøklesvingen 58-60  
Nøklesvingen 62-64  
Nøklesvingen 82-84  
Nøklesvingen 90-92  
Nøklesvingen 94-96

Dette arbeidet vil videreføres i 2015 etter en ny behovsvurdering.

## **2.7 Parkeringsutfordringer**

Det blir stadig vanskeligere å få parkeringsplass i tilknytning til borettslaget. Dette har vært forsøkt bøtet på ved å utbedre parkeringsmulighetene utenfor Nøklesvingen 25-43. I tillegg har styret og andre beboere i borettslaget tatt et tak med borettslagets traktor for å få unna snø på gateplan for å lette parkeringsmulighetene. Styret har også stått for måking av plassene foran garasjene, der vi har kommet til. Dette arbeidet vil, etter avtale, bli fakturert Nøklevann Garasjelag

På sikt ser styret at det ikke vil være tilstrekkelig med parkeringsplasser for borettslagets beboere. Styret, og styret for garasjelaget, har derfor blitt enige om å nedsette et parkeringsutvalg som skal vurdere utvidelse av parkeringsmulighetene på borettslagets område. Evt. forslag til nye parkeringsplasser vil bli lagt frem for generalforsamling.

## 2.8 Beskjærings- og trefellingsplan

Styret mottar stadig søknader om felling av trær. Det er ikke alltid slik at alle beboere i tilknytning til der trærne står har den samme oppfatning av behovet for trefelling. Dette innebærer at styret i noen tilfelle vil måtte fatte beslutninger enkelte beboere kan være uenige i. For å sikre gode prosesser i forkant av beslutning legges det i sakspapirene til årets generalforsamling frem forslag til nye rutiner for hvordan saker om trefelling i fremtiden skal håndteres. De vedtatte rutinene vil bli en del av borettslagets trivselsreglement.

Styret viser for øvrig til vedtak om utarbeiding av beplantingsplan for borettslaget gjort på generalforsamlingen i 2013. Dette arbeidet er nå påbegynt.

## 2.9 Ombygninger og tilbygg initiert av andelseiere

Styret har gjennom 2014 blitt gjort kjent med at det er iverksatt byggearbeider som verken er godkjent av styret eller Plan- og bygningsetaten. Vi velger derfor å minne om borettslagets vedtekter punkt 4-3 (2) og (3) hvor det står:

*(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt...*

*(3) Bygningsmessige ombygninger og påbygninger krever forutgående godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for øvrig i borettslaget. Borettslaget har vedtatt særskilte regler for ombygging / påbygging av leilighetene, herunder utnyttelse av kjellerareal og installasjon av varmepumper...*

Videre ønsker vi å orientere om vedtektenes punkt 5-2 (5) hvor det står:

*Borettslagets vedlikeholdsplikt utvides ikke som følge av andelseieres ombygging av kjeller og loft. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for all innredning av kjellerrom og loft utover opprinnelig standard, herunder bekledning av gulv, vegger og tak samt inventar. Alle former for skader som følge av endringer av opprinnelige konstruksjoner bekostes i sin helhet av andelseier...*

Brudd på overstående kan medføre at styret krever tilbakestilling til opprinnelig standard for beboers regning.

Styret minner om at alle godkjente ombygginger skal ferdigstilles i løpet av 6 mnd.

## 2.10 Stoppekraner

Det har blitt byttet ut en rekke stoppekraner i borettslaget i 2014. Dette arbeidet vil fortsette i 2015. Det vil også bli lagt opp til merking av stoppekranene.

### **3. ØKONOMI / FELLESKOSTNADER**

Årsresultatet for 2014 viser 72 772 kroner i pluss mot budsjettet 31 000 kroner i pluss. Se vedlagt regnskap for mer detaljer.

Som varslet i Nøkkelen for januar vil husleien øke med 4 pst. fra 1. juli. Bakgrunnen for økningen er en markant økning på kommunale avgifter. Vann og avløp øker med 22 pst., og renovasjonsavgiften med 12,5 pst. I tillegg kommer forventet generell prisstigning samt at det fra 1. januar er innført moms (25 pst) på tjenester OBOS utfører for oss.

De største utgiftene i 2014 fordelte seg på Drift og vedlikehold, Kommunale avgifter, Kabel TV-anlegg og forsikringer. Det samme bildet vil vi også se i 2015.

Vi har ved utgangen av 2014 NOK 3 610 884 på sparekonto og NOK 3 632 219 i lån. Dette er en markant endring fra utgangen av 2013, og skyldes at NOK 3 000 000 av gjelden ble nedbetalt tidlig i 2014 med midler fra sparekontoen.

### **4. VELFERDSUTVALGET**

Borettslagets velferdsutvalg består av seks medlemmer og utvalget har gjennom 2014 arrangert flere vellykkede fellesarrangementer, som den årlige Rusken aksjonen, nabofest på Pettersen og tenning av juletre.

Stor takk til velferdsutvalget for godt utført arbeid i 2014!

### **5. DRIFT I NØKLEVANN BORETTSLAG I 2014**

Den daglige driften håndteres av styret.

Det har vært høy aktivitet på driftssiden. Noe av aktiviteten skyldes løpende planlagt vedlikehold, annet kan være enkeltaktiviteter initiert av styret gjennom året og en siste kategori er henvendelser fra enkeltbeboere med ønske om utbedringer, for eksempel på dører og vinduer som trekker eller er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er forståelse i styret for at det er ønskelig fra beboere at sistenevnte kategori blir håndtert fortløpende. Der behovet for utbedring er presserende søkes det å få gjort noe umiddelbart, mens mindre utbedringer kan ta noe lengre tid slik at flere saker kan håndteres av håndverker på samme tid. Det siste vil spare borettslaget for utgifter.

Styret har i 2014 hatt avtale med eksternt firma for å ivareta gressklipping, snømåking og strøing. Videre har vi hatt avtaler med håndverkere for å ivareta løpende vedlikeholdsarbeid.

Erfaringene til styret er at anbudsinnhenting og oppfølging knyttet til vedlikeholdsaktiviteter og henvendelser fra beboere krever svært mye tid, mer enn hva som praktisk lar seg håndtere ved siden av ordinær jobb. På denne bakgrunn fremlegges det egen sak fra styret for generalforsamlingen. Se sak:

- 2015:3 Organisering og gjennomføring av borettslagets daglige drift, og betaling for slike tjenester



## 6. VEDTEKTER med mer.

Gjeldende vedtekter og trivselsregler for borettslaget ble vedtatt 21. mars 2013.

Styret foreslår som egne saker til denne generalforsamling noen endringer i vedtektene og retningslinjene:

- 2015:1 Eiendom og ansvar for dører og låser til leilighetene, og fordeling av kostnader ved skad og utskifting.
- 2015:2 Prinsipper og prosedyrer ved spørsmål om felling og/eller beskjæring av trær på borettslagets område.

## 7. FREMTIDIG DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Viktige arbeider knyttet til drift og vedlikehold i 2015 vil være:

- Oppfølging vedlikeholdsplan (maling og nødvendig utskifting av panel, vinduer og dører)
- Installering av overspenningsvern
- Rørfornyelse etter kontroll av Power Clean Pipe
- Ny asfalt på stikkveier

Kostnadene for oppfølging av borettslagets daglige drift er budsjettetert under posten drift og vedlikehold.

## 8. HJEMMESIDE

Borettslagets hjemmeside <http://www.noklevann.no/> er i bruk. Styret ser at vi kan bli flinkere til å oppdatere denne hjemmesiden gjennom 2015. Vi tar gjerne i mot tips om forbedring.

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

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10900. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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 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 lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nøklevann Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**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](http://www.get.no).

**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](http://www.obos.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2014

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

2013

Utvendig maling, 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.

Ferdigstilling av sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

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

Drenering Bølerlia 40-42.

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

2012

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/rehabiliteret trapper på en del rekkehus

Slipt/lakkert trappeoppganger i noen 4-mannsboliger

Vannhus satt opp på Pettersenbanen

2006

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

2005

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

2004

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

2003

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