

Til andelseierne i Nøklevann Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 3. mai 2016 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag bygging av nytt fibernett/valg av utbygger av fibernett, bredbånd og TV
- B) Forslag om endringer i retningslinjer for påbygg
- C) Forslag om opprettelse av prosjektgruppe "uteområder"
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år og 2 styremedlemmer for 1 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, 10.03.2016
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/

Øistein Andre Edvardsen/s/

Halfdan Farstad/s/

Tom Gulliksen/s/

Nils Peter Munch-Møller/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Styremedlem	Øistein Andre Edvardsen	Nøklesvingen 78
Styremedlem	Halfdan Farstad	Nøklesvingen 53
Styremedlem	Tom Gulliksen	Nøklesvingen 9
Styremedlem	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68
Varamedlem	Mette Wegener Bogsen	Nøkleveien 39
Varamedlem	Marit Jacobsen	Nøkleveien 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Sture Myra Nøklesvingen 52

Varadelegert

Tom Gulliksen Nøklesvingen 9

Valgkomiteen

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

Velferdskomiteen

Svein Inge Rosseland, Randi Eggen, Martin Ytre-Eide, Åshild Lian Andersen,
Cathrine Lie Tangen, Ingvild Selliaas og Therese Andersen.

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 m2.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nøklevann Borettslag har 1 deltidsansatt driftsleder.

Det har ikke vært skader eller ulykker i løpet av året og arbeidsmiljøet ansees som godt.

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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 7 394 344.

Det er en mindre økning i forhold til budsjett og det skyldes utbetaling etter en dom i Forliksrådet.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering av tomteleie til Nøklevann Garasjelag.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 7 348 815.

Det er et mindre avvik i forhold til budsjett.

Drift og vedlikehold viser et positivt avvik som skyldes at deler av kostnadene fremkommer som personalkostnader og gjelder ansatt driftsleder. Driftsleder er ansatt for å ivareta borettslagets interesser. For øvrig kan nevnes kostnadsføring som gjelder malerarbeid, utskiftning av kledning samt at det har blitt lagt om avløp i kjeller og byttet ut betongrør i grøft. Det har også påløpt kostnader til utomhus som opparbeidelse av plen, trefelling, asfaltering av stikkveier samt anskaffelse av nye husker.

Forsikring viser et positivt avvik og det kan skyldes lavere skadehistorikk enn forventet samt overgang fra If til OBOS skadeforsikring.

Kostnader knyttet til Andre driftskostnader gjelder blant annet containerleie, renhold og snøbrøyting.

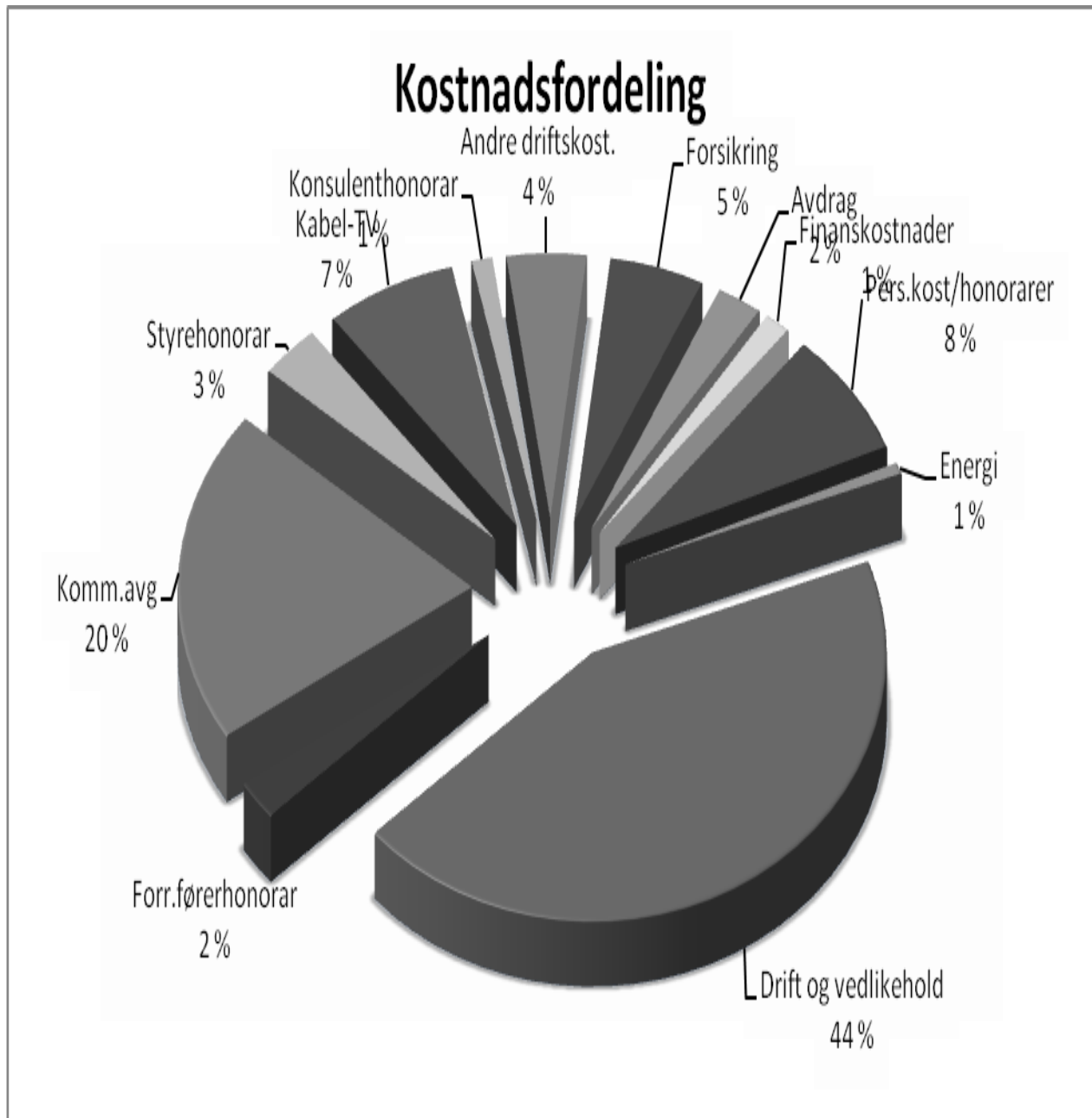
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 693 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 796 782 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Grafisk framstilling over kostnadsfordelingen i 2015:

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinære driftskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 forventes å øke med ca 9 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nøklevann Borettslag.

Lån

Nøklevann Borettslag har lån i Eika Boligkreditt.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 4 378 eksklusiv mva for året 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.03.2016
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/ Øistein Andre Edvardsen/s/ Halfdan Farstad/s/

Tom Gulliksen/s/ Nils Peter Munch-Møller/s/



Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag, som viser et underskudd på kr 693. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2015 - Nøkle vann 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 dekning av tap 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, 1. april 2016
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnem
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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 989 740	7 104 014	3 989 740	3 796 782
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-693	72 772	61 000	52 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -189 797	-3 182 289	-178 000	-199 418
Innsk. øremerk. bankkto	-2 468	-4 757	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-192 958	-3 114 274	-117 000	-147 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 796 782	3 989 740	3 872 740	3 649 364
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 277 255	4 118 926		
Kortsiktig gjeld	-480 473	-129 186		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 796 782	3 989 740		

NØKLEVANN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 317 240	7 174 176	7 318 000	7 460 000
Andre inntekter	3	77 104	59 236	38 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 394 344	7 233 412	7 356 000	7 510 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-581 676	-127 276	-40 000	-605 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-7 000	-7 000	-10 000
Andre honorarer		0	-3 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-182 405	-152 004	-198 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-87 456	-36 186	-60 000	-100 000
Kontingenter		-38 700	-38 900	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-3 328 155	-3 718 681	-3 800 000	-3 290 000
Forsikringer		-395 751	-420 681	-460 000	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 541 276	-1 308 925	-1 545 000	-1 565 000
Energi		-51 606	-60 241	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-549 389	-541 663	-550 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-335 277	-466 223	-250 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 348 815	-7 131 530	-7 259 000	-7 417 000
DRIFTSRESULTAT		45 529	101 882	97 000	93 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 879	126 092	100 000	50 000
Finanskostnader	12	-107 101	-155 202	-136 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 222	-29 110	-36 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		-693	72 772	61 000	52 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-693			

NØKLEVANN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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	162 996	160 528
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 074 180	19 071 712
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	92 651	113 757
Driftskonto OBOS-banken		329 853	394 285
Skattetrekk OBOS-banken		186 912	0
Sparekonto OBOS-banken		3 667 839	3 610 884
SUM OMLØPSMIDLER		4 277 255	4 118 926
SUM EIENDELER		23 351 435	23 190 638
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		17 088 540	17 089 233
SUM EGENKAPITAL		17 107 740	17 108 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 442 422	3 632 219
Borettsinnskudd	19	2 320 800	2 320 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 763 222	5 953 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		174 726	119 383
Skyldig til offentlige myndigheter	20	254 437	1 211
Annen kortsiktig gjeld	21	51 311	8 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		480 473	129 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 351 435	23 190 638
Pantstillelse	22	10 151 536	12 175 815
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2016
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/ Øistein Andre Edvardsen/s/ Halfdan Farstad/s/

Tom Gulliksen/s/ Nils Peter Munch-Møller/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.

INNTEKTER

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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 671 016
Balkongtilbygg	51 840
Leietillegg for påbygg	594 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 317 240

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for kledning tilbygg	5 640
Ref. dom forliksrådet	33 414
Nøklevann Garasjelag, strøm	7 050
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	31 000
SUM ANDRE INNTEKTER	77 104

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-427 590
Påløpte feriepenger	-51 311
Arbeidsgiveravgift	-102 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-581 676

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, julebord for kr 20 803, jf. note 10.

(Beløpet gjelder to stk julebord for styret, velferds- og valgkomite for styreårene 2014/15 og 2015/16)

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
OBOS	-13 017
Dalan Advokatfirma DA	-20 125
SINTEF	-53 563
SUM KONSULENTHONORAR	-87 456

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 490 824
Drift/vedlikehold VVS	-160 702
Drift/vedlikehold elektro	-168 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 290 413
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 701
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-57 913
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-1 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 328 155

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-937 704
Feieavgift	-35 776
Renovasjonsavgift	-567 796

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-1 541 276**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 510
Container	-53 372
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 429
Diverse leiekostnader/leasing	-12 498
Verktøy og redskaper	-17 225
Driftsmateriell	-1 475
Lyspærer og sikringer	-5 050
Renhold ved firmaer	-52 200
Snørydding/gressklipping	-42 250
Andre fremmede tjenester	-11 531
Kontor- og datarekvisita	-340
Kopieringsmaterieill	-2 803
Trykksaker	-3 223
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 803
Andre kontorkostnader	-5 088
Telefon, annet	-1 117
Porto	-10 151
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 869
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 779
Forsikringer/avgifter biler	-1 487
Reisekostnader	-1 960
Bankgebyr	-1 391
Velferdskostnader	-18 276
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-335 277

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 423
SUM FINANSINNTEKTER	60 879

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-106 501
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-107 101

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
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			10 203

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, det vil se 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 forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	92 651
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	92 651

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736	
Nedbetalt tidligere	4 198 517	
Nedbetalt i år	189 797	
		-3 442 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 442 422

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-186 912
Skyldig arbeidsgiveravgift	-67 525
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-254 437

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-51 311
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 311

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	3 442 422
TOTALT	5 763 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

3. GODTGJØRELSER**A) Styret**

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 250 000 for sittet periode

4. INNKOMNE FORSLAG

A1) Forslag om bygging av nytt fibernett

Styret foreslår å skifte ut det gamle coaxanlegget med nytt fibernett til alle leiligheter:

Styrets anbefaling:

Styret går inn for å skifte ut det gamle utvendige coaxanlegget (TV-kabelen som blant annet overfører bredbånds- og TV-signaler) med et nytt fibernett inn til hver leilighet. Coaxanlegget (TV-kabelen) i leilighetene bevares, og benyttes videre i kombinasjon med det nye eksterne fibernettet.

Bakgrunn for forslaget:

Utgangspunktet for styrets arbeid med borettslagets fremtidige infrastruktur ligger i at borettslagets avtale med GET går ut medio september 2016.

Valg av ny infrastruktur (fibernet) og eventuelt nye bredbånds- og TV-produkter, også fra andre leverandører enn GET, kan teoretisk sett besluttes av styret i borettslaget. Men fordi slike valg er noe som har stor betydning for den enkelte beboer, både på kort og lang sikt, ønsker styret å legge disse sakene frem for generalforsamlingen.

Begrunnelse for styrets anbefaling til vedtak:

Dagens coaxanlegg fungerer ikke for alle

Motivet for styrets anbefaling ligger dels i at dagens anlegg ikke fungerer tilfredsstillende for alle beboerne i borettslaget. Flere opplever stadige avbrudd i bredbåndsløsløsningen, eller at nettet "henger", noe som bla kjennetegnes av at rutere og digitaldekodere stadig må restarteres. Andre igjen opplever lave eller ingen bredbåndshastigheter, og noen har sett seg nødt til å ta i bruk gamle bredbåndsløsninger over fasttelefonkabelen (ADSL).

Fortsatt coaxanlegg fordrer store oppgraderinger og reparasjoner

For at coaxanlegget skal kunne fungere tilfredsstillende for alle, må det en betydelig oppgradering og reparasjon til. I følge beregninger fra GET ligger denne kostnaden rundt kr 700 000,-. GET er villige til å ta denne kostnaden og oppgradere coaxanlegget for oss, mot at de får en ny 3-5 års kontrakt med borettslaget. Tilbakebetaling av oppgraderingskostnaden på kr 700 000,- vil da kunne skje gjennom månedsprisen som borettslaget betaler pr leilighet til GET.

Som det fremkommer i styrets anbefaling innledningsvis støttes ikke dette alternativet.

Fibernet tar høyde for morgensdagens krav til hastigheter og kapasitet

Styret har vurdert oppgradering av coaxnettet opp mot legging av nytt fibernet og konkludert med at fiberalternativet er det klart beste alternativet for borettslaget – på både kort og lang sikt. Ved å installere fibernet nå legger vi forholdene til rette for å kunne innfri fremtidens krav til både hastigheter og kapasitet når det gjelder bredbånd.

Et coaxanlegg har begrenset med kapasitet sammenlignet med et fiberanlegg. Et moderne fiberanlegg betegnes gjerne som fremtidens infrastruktur med stor skaleringssevne også i forhold til kommende behov.

Fjerne gamle coaxkabler, visuell opprydding av uteområder

Nøklevann Borettslag har i dag coaxkabler hengende på kryss og tvers over hele borettslaget. De henger nær sagt overalt og virker svært forstyrrende på et ellers innbydende og pent borettslag; kablene henger fra stolper langs gatene og de henger både på og mellom husveggene våre.

Installering av fibernett innebærer at vi vil fjerne mesteparten av de gamle coaxkablene, og på den måten foreta en betydelig visuell oppgradering av uteområdene våre.

Et nytt fibernett vil i størst mulig utstrekning bli gravd ned (ca 60 cm dybde) inn til hvert hus. Noen steder er grunnforholdene av en slik art at det allikevel er mest hensiktsmessig å benytte luftstrekk.

Oppgradering av coaxanlegget hindrer konkurranse

En av de viktigste grunnene til å velge fibernett, ligger i at vi på denne måten kan gjøre oss tilgjengelige for andre leverandører enn GET og Canal Digital. Med et fibernett vil vi være åpne for tilbud og konkurranse fra alle bredbånds- og TV-leverandørene i markedet. Dette vil gi oss stor valgfrihet og være med på å påvirke borettslagets kostnadsutvikling i forhold til kjøp av bredbånds- TV-produkter i årene som kommer.

Velger vi å oppgradere dagens coaxanlegg, har vi kun få aktører å forholde oss til neste gang en eventuell ny kontrakt utgår.

Dagens leverandør, GET, er en stor, dyktig og seriøs aktør som på en god måte har betjent Nøklevann Borettslag i svært mange år, men styret er av den oppfatning av konkurranse er sunt. Styret mener derfor at borettslagets fremtidige behov best kan ivaretas gjennom at vi nå legger forholdene til rette for at flere leverandører kan tilby sine digitale produkter og tjenester til oss.

Finansiering av nytt fibernett

Både GET og Canal Digital er innstilt på å ta kostnaden med å etablere et nytt fibernett til Nøklevann Borettslag. Begge aktører legger opp til å få tilbakebetalt sine investeringer gjennom en kombinasjon av lengde på en ny kontrakt og månedsprisen som borettslaget betaler for hver leilighet (inkludert i husleien).

Dette innebærer at borettslaget kan få installert nytt fibernett og få flere produkter og tjenester uten at våre felleskostnader øker nevneverdig. Og når avtaleperioden går ut, vil det nye fibernetten være borettslagets eiendom. Da er vi godt rustet for fremtidens digitale produkter og tjenester, og for å kunne forhandle med flere aktører på markedet. For konkrete priser og forslag til leverandør av nytt fibernett, bredbånds- og TV-produkter, se forslag A2.

Fremdrift:

Arbeidet med et nytt fibernett kan starte medio mai og skal være ferdigstilt medio august 2016.

Styrets forslag til vedtak:

Etter en samlet vurdering av argumentene som er nevnt over vil styret gå inn for å etablere et nytt fibernett i Nøklevann Borettslag.

A2) Valg av utbygger av nytt fibernett, bredbånds- og TV-produkter

Styret foreslår valg av utbygger av nytt fibernett samt leveranse av bredbånds- og TV-produkter

NB! Dette forslaget utgår dersom styrets anbefaling under forslag A1 ikke skulle få flertall hos generalforsamlingen. Dersom det skulle skje vil styret forhandle med GET om en videreføring av dagens avtale basert på en tilfredsstillende oppgradering av coaxanlegget.

Styrets forslag kort fortalt:

Velge Canal Digital som utbygger av nytt fibernett til borettslaget samt at de også leverer digitale kollektive og individuelle bredbånds- og TV-produkter.

Styrets forutsetninger for forslaget:

Styret har kommet til denne anbefalingen basert på en totalvurdering etter flere måneder lange og krevende forhandlinger med både GET og Canal Digital, og i en tidligere fase også andre leverandører – og på de tilbud som i skrivende stund (søndag 10. april) er forelagt borettslaget.

Utgangspunktet for styrets arbeid med valg av fibernettutbygger og leverandør av bredbånds- og TV-produkter til borettslaget, ligger i at borettslagets avtale med GET går ut medio september 2016.

Valg av ny leverandør som beskrevet over kan teoretisk sett bestemmes av styret i borettslaget. Men fordi et slikt valg er noe som har stor betydning for den enkelte beboer, både på kort og lang sikt, ønsker styret å legge denne saken frem for generalforsamlingen.

Begrunnelse for forslaget:

I dag betaler Nøklevann Borettslag kr 250,- pr leilighet pr måned for følgende leveranser fra GET:

- GET Box 1 med 20 faste og 20 valgfrie digitale kanaler til hver leilighet
- Bredbånd 1/1 Mbit til alle leiligheter
- Leveranse av 11 analoge TV-kanaler (denne leveransen vil muligens opphøre)

Styrets bemerkning til eksisterende avtale og utgangspunkt for forhandlingene:

Den kollektive bredbåndshastigheten fra GET på 1Mbit er så lav at den for de fleste oppgaver i praksis ikke kan brukes til noe. Mange av borettslagets beboere har derfor inngått individuelle avtaler med GET om raskere bredbåndshastigheter som for eksempel gjør det mulig å strøme musikk, spille spill, se på video etc.

Under forhandlingene med GET og Canal Digital har styret hatt som en overordnet målsetting å fremforhandle en så god avtale at både borettslaget og den enkelte beboer opplever en reell og stor merverdi og økonomiske besparelser sett opp mot hvilke produkter og priser som det betales for i dag. Blant annet har vi hatt som mål å få levert en så høy bredbåndshastighet til alle husstander (innbakt i felleskostandene/husleien) slik at de fleste dermed ikke behøver å inngå individuelle avtaler om kjøp av raskere bredbånd. Kan man klare seg med bredbåndshastigheten som nå er fremforhandlet, kan den enkelte privat spare flere tusen kroner i året sett opp mot hva som betales i dag.

Dette er avtalen som styret har fremforhandlet med Canal Digital:

For en økning på kun kr 25,- pr husstand pr måned – totalt kr 275,- pr husstand pr måned i 36 måneder, vil Canal Digital levere følgende til Nøklevann Borettslag:

- bygging av nytt fibernett til hver leilighet i borettslaget
- leveranse av 30 Mbit bredbånd opp- og nedlastning til alle leiligheter.
For de fleste betyr det at man ikke lenger trenger å kjøpe bredbåndshastigheter privat, noe som igjen gir mange tusen kroner i besparelser pr husstand i året.
- lån av Canal Digitals beste trådløse ruter
- leveranse av 36 faste digitale TV-kanaler + 15 valgfrie kanaler til alle leiligheter (velg blant over 70 kanaler så ofte du vil)
- lån av Canal Digitals største digitale dekoder/opptaksboks til alle leiligheter
Gjennom denne dekoderen får du tilgang til et ukearkiv fra de fleste kanalene, så opptak er ikke lenger nødvendig, men den muligheten får du også. Kommer du for sent til et program, kan du starte programmet forfra, eller sette det på pause når du måtte ønske det.
- lån av kortleser m/kort til TV nr 2 til alle leiligheter. Dette tilbudet forutsetter at man har en forholdsmessig ny TV, som er forberedt for digital kabel-TV. Ellers må man kjøpe en minidekoder til svært rabattert pris kr 990,- (ordinær pris ca kr 1700,-)
- musikkjenesteen Tidal m/flere millioner musikkfiler til alle leiligheter (også tilgjengelig på mobil, inntil 4 brukere pr leilighet)
- Canal Digital gir hjelp til installering av nye produkter og opplæring i bruk av disse i hver leilighet
- Fysisk fjerne mesteparten av de utvendige coaxkabelene i borettslagene
- Fibernettet avsluttes/termineres i en hjemmesentral (som lånes i avtaleperioden) nær der hvor coaxkabelen kommer inn i leiligheten. Fibersignalene (lyssignaler) omgjøres til elektriske impulser og det er lagt opp til å gjenbruke coaxanlegget internt i hver leilighet. Dermed reduseres arbeidet inne i hver leilighet til et minimum. Dersom man trenger ytterligere TV-uttak, kan den enkelte kjøpe dette av utbygger.
- Antivirusprogrammet f-secure gratis til alle
- 4 online e-postadresser per beboeradresse
- Kommer til høsten:
 - Alltid på nett garanti
 - Borettslaget har sikret seg rettigheten til kollektivt kjøp av 100 Mbit til prisen for 50 Mbit, når Canal Digitals nye prisstruktur kommer til høsten
 - Netflix tilgjengelig på dekoder til en rabattert abonnementspris
 - TV på nettbrett
 - T-We Plus inkludert, mulighet for å starte programmet forfra, filmleie og ukearkiv fra de fleste kanalene
 - Nrk nett-tv på dekoder

Tilbudet fra Canal Digital oppsummert:

Total vil Canal Digital investere rundt 3,7 millioner kroner for å grave og installere nytt fibernett til alle i Nøklevann Borettslag, samt levere bredbånds- og TV-produkter som beskrevet i tilbudet over.

Tilbakebetalingen fra borettslaget i avtaleperioden er kun 1 900 800,- (kr 275,- x 192 husstander x 36 måneder).

Fiberanlegg til halv pris

Når avtaleperioden er over vil Nøklevann Borettslag sitte igjen med et ferdig nedbetalt fibernett som er vår eiendom, og som har en markedsverdi som er over kr 1,7 mill høyere enn hva vi har innbetalt til Canal Digital. Vi står da fritt til å velge hvilken leverandør vi vil, både når det gjelder bredbånd og TV.

Som vist over er den fremforhandlede avtalen, på kort sikt, ikke regningsssvarende for Canal Digital. Men Canal Digital har valgt å betrakte tilbudet som de har gitt til Nøklevann Borettslag som prisen de må betale for å få fotfeste på Bøler.

Tilbudet fra Canal Digital sett opp mot GET:

GET sitt nåværende tilbud er på kr 299,- pr måned pr leilighet for en kollektiv hastighet på 25 Mbit. Denne prisen inkluderer også bygging av fibernett, men tilbudet inkluderer ikke nedgraving av fibernettet, kun gjenbruk av luftstrek. Dersom GET skal legge fibernett hos oss må de også legge nye kabler inne i alle leiligheter, da de ikke kan gjenbruke de eksisterende coaxkablene som finnes der.

Ellers er GET sin TV- og produktpakke tilnærmet lik Canal Digital sin, men GET har ikke musikkjenester som Tidal el inkl i tilbudet sitt. Hos GET har man heller ikke muligheten til å se Netflix via dekodere.

Vi regner ellers med at GET også vil levere 30 Mbit til kr 299,- slik at tilbudene er tilnærmet sammenlignbare.

Kostnaden for Canal Digital er over 1,2 millioner kroner høyere enn GET sine kostnader for utbygging av fibernett, dette fordi CD vil ta kostnaden med å grave ned fiberanlegget samt at de har en lengre fremføringsvei enn GET. Allikevel er differansen i månedspris på kr 24,- i GET sin disfavør pr leilighet. Hos GET må man videre betale kr 49,- ekstra pr måned pr leilighet for å kunne se på for TV nr 2 – totalt blir differansen i GET sin disfavør kr 73,- pr leilighet pr måned.

Merkostnaden for borettslaget totalt sett ved å velge GET blir dermed kr 504 576,- over en 3 års periode, eller kr 168 192,- pr år. Slik tilbudet nå foreligger fra GET, både økonomisk og innholdsmessig, blir det etter styrets oppfatning uaktuelt å fortsette samarbeidet nå. Til det er tilbudet fra Canal Digital for godt, både når det gjelder pris og innhold.

Styrets forslag til vedtak:

Styret inngår en avtale med 36 måneders bindingstid med Canal Digital for bygging av nytt fibernett i borettslaget og for levering av produkter og tjenester som er nevnt i tilbudet over. Fibernettet skal være installert og i funksjon innen medio august 2016.

B) Forslag om endringer i retningslinjer for påbygg

Nye punkter som foreslås tatt inn:

Sjekk av grunnforhold og reisverk i byggets 1.etg

Utbygger plikter å benytte relevant ekspertise for å avdekke om hvorvidt grunnmur og/eller reisverk i 1.etg er riktig dimensjonert for et tilbygg i byggets 2. etg, slik at ikke setningsskader oppstår. Dersom det er aktuelt å gjøre tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet i grunn/reisverk, må dette gjøre av autoriserte håndverkere for utbyggers regning. Styret må kontaktes før slikt arbeide eventuelt må igangsettes.

Fabrikkskjøtet kledning

Utbygger må videre benytte fabrikkskjøtet kledning – slik at det ferdige tilbygget fremstår uten horisontal skjøtekant mellom 1. og 2. etg (etasjeskiller). Dette innebærer at man må fjerne gammel kledning i 1 etg på den delen som vil stå direkte under det nye tilbygget i 2.etg, og erstatte denne kledningen med hel fabrikkskjøtet kledning, både underliggere og overligger. Den fabrikkskjøtede kledningen vil da dekke de nye fasadene, uten synlige skjøter, fra grunnmur til tak.

Festing av kledning

Skruer skal ikke benyttes for feste av kledning, det skal brukes spiker. Spikerhodet skal flukte med kledningen. Musebånd skal monteres.

Forlenging av takrenner

Takrennene skal forlenges slik at taknedløpene kommer på hjørnene til de nye gavlveggene.

Flytting av eventuelle ledninger

Dersom eventuelle telefon-, strøm-, bredbånd eller kabel-TV ledninger må flyttes som følge av utbygningen, må dette utføres av aktuell eier/leverandør av kabel. Det er ikke tillatt å flytte slike ledninger på egen hånd, selv ikke ved hjelp av autorisert elektriker. Kostnadene ved flytting av ledninger må bæres av utbygger.

Maling av ferdig tilbygg

Borettslagets malere skal grunne og male tilbygget for utbyggers regning. Utbygger må også stille et ferdig oppsatt stilas til disposisjon for malerne.

Avfallshåndtering/HMS

Alt avfall som følger av byggeprosessen skal behandles på en forsvarlig måte slik at ikke farlige situasjoner kan oppstå. Det innebærer at man skal benytte en avfallscontainer eller at man fortløpende frakter avfallet bort til et lovlig deponeringssted.

Styrets forslag til vedtak:

Momentene som er nevnt over tas inn som nye punkter i "Retningslinjer for tilbygg".

Punkt som foreslås fjernet fra "Retningslinjer for tilbygg":

Dagens tekst:

2.1.4 Garanti for fullføring

Som garanti ovenfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av eventuelle skader må utbygger:

- Innbetale til borettslagets konto hos forretningsfører en sikkerhet på kr 20 000,- For fullføring av prosjektet og erstatning av eventuelle skader. Dersom Utbyggingen kun omhandler utvidelse av vindfang/balkong/veranda vil summen være kr 10 000,-. Beløpet skal være innbetalt til borettslaget før oppstart. Det godskrives ikke renter på innestående beløp.
- Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og eventuelle skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

Styrets forslag til vedtak:

Punkt 2.14 i "Retningslinjer for tilbygg" fjernes i sin helhet.

Dette fordi prosessen med å åpne/avslutte en depositumskonto er svært tids- og arbeidskrevende for både borettslag og utbygger. Dessuten er beløpene så små at de i realiteten ikke vil kunne dekke eventuelle store skader. Utbygger vil uansett fremdeles være ansvarlig for skader som måtte forvoldes som følge av byggeprosessen.

C) Forslag om opprettelse av prosjektgruppe ”uteområder”

Styret foreslår etablering av prosjektgruppe for utarbeidelse av helhetlig plan for uteområdene i borettslaget

Bakgrunn:

Skiftende styrever i Nøklevann borettslag har i mange år hatt ambisjoner om å få på plass en beplantningsplan for våre uteområder. Generalforsamlingen har flere ganger diskutert og etterlyst en slik plan, også i tilknytning til arbeider med beskjæring og felling av trær. De siste par år har også spørsmål om lekeplasser, gjerder og hekker, framkommelighet for trafikk, parkeringsplasser med og uten lademuligheter, postkasser, søppelkasser og mulige uteboder blitt reist av flere beboere. Landskapsarkitekt Øivind Holand har på oppdrag fra styret utarbeidet en rapport som skisserer ulike utfordringer i tilknytning til borettslagets fellesområder/uteområder.

Flere av de nevnte spørsmålene er store saker som behandles hver for seg. Men samtidig er de deler av en helhet, og de griper inn i hverandre på en måte som gjør det vanskelig å behandle dem hver for seg. Alle sakene handler om hvordan vi best mulig kan utnytte arealene våre og finne gode løsninger på utfordringer som oppleves som problematiske for noen beboere, men ikke for andre. Det handler om estetikk og trivsel, trygghet, økonomi og praktiske løsninger. Dypest sett handler det om fordeling av goder og byrder mellom borettslagets 192 husstander. Flere av spørsmålene vil kreve beslutninger som vil få langvarige virkninger, opplevd som positive av noen beboere, og som negative av andre.

Behov for helhetlig plan

Etter råd fra en beboer og interne drøftinger i styret har vi kommet fram til at vi ikke kan forsvare å behandle de ovennevnte spørsmålene om arealdisponering enkeltvis. For å sikre at alle spørsmål blir behandlet skikkelig, vil vi foreslå at vi starter med utvikling av en helhetlig plan for borettslagets område. Denne planen vil kunne inneholde konkrete forslag til løsning av enkelte utfordringer, og samtidig legge rammer for mer detaljert planlegging av andre spørsmål.

Vi mener også at det overordnede planarbeidet ikke bør gjøres i regi av styret, men ha en bredere deltakelse av beboere i borettslaget. Styret foreslår derfor at det oppnevnes en prosjektgruppe som skal utarbeide en helhetlig plan for utvikling av borettslagets område. Planen skal ha et særlig fokus på trivsel, sikkerhet, helse og miljø, men samtidig søke å finne gode, alternative løsninger på opplevde utfordringer. *Beplantning bør inngå som ett element i samtlige vurderinger som blir gjort av prosjektgruppa.*

Hva skal utredes?

Styret mener at prosjektgruppa bør se nærmere på følgende spørsmål, som er ment som veiledende, ikke bindende, og heller ikke begrensende på prosjektgruppas arbeid:

1. Trafikk, parkering og framkommelighet:

- * Identifisere områder med hindringer/vanskelig framkommelighet, ikke minst med tanke på store biler fra renovasjonsetaten, og utrykningskjøretøyer
- * Vurdere alternative tiltak for å bedre framkommeligheten og styrke sikkerheten for barn og andre myke trafikanter
- * Vurdere mulig alternative lokaliseringer av nye biloppstillingsplasser på eget område, også noen med tilgang til ladestrøm, samt eventuell *beplantning* for å redusere visuell forurensning og støy
- * Utarbeide alternative forslag til finansiering og eventuell tildelingsordning for nye biloppstillingsplasser

2. Avfallshåndtering:

- * Vurdere fordeler og ulemper ved eksisterende ordninger for håndtering av husholdningsavfall, returpapir og grøntavfall
- * Utrede mulig alternative ordninger for håndtering av avfall og returpapir, og fordeler og ulemper ved disse
- * Utarbeide forslag til framtidig håndtering av husholdningsavfall, returpapir og grøntavfall etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper, inkludert økonomien i de ulike ordningene

3. Postkasseløsninger:

- * Vurdere alternative plasseringer og opphengsløsninger for postkasser, samt behovet for nye låsbare postkasser for brev og småpakker
- * Utarbeide forslag til framtidig postkasseløsning, inkludert plassering, opphengsløsning og eventuell investering i nye, låsbare postkasser

4. Uteboder:

- * Vurdere om det er behov for og ønske om uteboder/private oppbevaringsløsninger utendørs, og *eventuelt*:
 - * Identifisere mulige lokaliseringer for uteboder
- * Vurdere antall, størrelse og utforming av eventuelle uteboder
- * Utarbeide alternative forslag til finansiering, vedlikehold og eventuell tildelingsordning for uteboder

5. Lekeplasser og sittegrupper:

- * Vurdere om det er behov for og ønske om å etablere nye og/eller fjerne eksisterende lekeplasser og sittegrupper
- * Vurdere alternativ lokalisering og utforming for eventuelle nye lekeplasser og sittegrupper
- * Vurdere generelt ulike løsninger for utrustning av lekeplasser og møblering av sittegrupper, og fordeler og ulemper ved disse, inkludert økonomi
- * Vurdere behovet for oppgradering av eksisterende lekeplasser og sittegrupper
- * Utarbeide alternative forslag til endringer i borettslagets lekeplasser og sittegrupper, med vurdering av fordeler og ulemper, inkludert økonomi.

6. Velhus for Nøklevann borettslag:

- * Vurdere om det er behov for/ønske om å sette opp et velhus for borettslaget, og peke på eventuell bruk og brukergrupper
- * Vurdere alternative lokaliseringer for et eventuelt velhus på borettslagets område og i borettslagets randzone
- * Undersøke formelle krav og prosedyrer ved en eventuell oppføring av velhus
- * Vurdere kostnader og utarbeide alternative forslag til finansiering av et eventuelt velhus for borettslaget

7. Helhetlig, overordnet plan for utvikling av borettslagets område:

Samlet vurdering av alle observasjoner, vurderinger og forslag under spørsmålene 1 – 5, inkludert avklaringer der de ulike forslagene berører og påvirker hverandre.

Sammensetning av prosjektgruppa

Styret mener det bør oppnevnes en liten prosjektgruppe for å koordinere arbeidet med en helhetlig plan. Gruppa bør bestå av én representant fra hvert av styrene i hhv. Nøklevann borettslag og Nøklevann Garasjelag. I tillegg er det sterkt ønskelig med deltakelse fra beboere med relevant faglig kompetanse. Landskapsarkitekt Hilde Johnsborg og bygg- og anleggsingeniør Guri Kauserud har allerede sagt seg villig til å delta. Guri har trafiksikkerhet og veiprosjektering som sitt spesialområde.

Arbeidsgruppen kan ved behov trekke inn andre beboere for å kunne dekke alle oppgavene. Styret oppfordrer andre beboere til å ta kontakt med prosjektgruppa og melde seg som bidragsyttere i dette viktige arbeidet.

Hva skal skje videre med den helhetlige planen?

Styret håper det vil være mulig å få ferdig arbeidet med den helhetlige planen i løpet av høsten 2016. I så fall tar vi sikte på at den blir presentert på en ekstraordinær generalforsamling før årsskiftet eller i første halvår 2017. Avhengig av prosjektgruppas anbefalinger, vil det kunne gjøres vedtak om igangsetting av arbeid og/eller videre behandling av de enkelte spørsmål. Dette må en ta stilling til når planen foreligger.

Styrets forslag til vedtak:

Det oppnevnes en prosjektgruppe for utvikling av en helhetlig, overordnet plan for utvikling av Nøklevann borettslags område. Prosjektgruppas sammensetning, mandat og oppgaver vil være som beskrevet over.

Så snart prosjektgruppas forslag til utviklingsplan er ferdigstilt, skal forslagene i den legges frem for en ekstraordinær, eller ordinær, generalforsamling for avstemming;

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

Navn: Knut Sture Myra (2 år)

Adresse: Nøklesvingen 52

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Åshild Lian Andersen (2 år)

Adresse: Nøkleveien 39

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Ida Scheen (1 år)

Adresse: Nøklesvingen 27

Navn: Ragnar Holst (1 år)

Adresse: Nøkleveien 23

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Mette Wegener Bogsen (1 år)

Adresse: Nøkleveien 39

2. Navn: Marit Jacobsen (1 år)

Adresse: Nøkleveien 46

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Sturla Myra

Adresse: Nøklesvingen 52

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nils Petter Munch-Møller

Adresse: Nøklesvingen 68

E. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Pål Erik Fredriksen

Nøkleveien 44

2. Navn: Espen Sandholtbråten

Nøklesvingen 17

3. Navn: Ola Saugen

Nøklesvingen 76

F. Som medlemmer av Velferdsutvalget foreslås:

Svein Inge Rosseland, Randi Eggen, Martin Ytre-Eide,
Anita Hemstad, Ingvild Selliaas og Therese Andersen

Dato: 28/2-16 i valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Pål Erik Fredriksen

Espen Sandholtbråten

Ola Saugen

ORIENTERINGOM BORETTSLAGET 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 ukentlige styre / arbeidsmøter. Videre har det vært mye telefonisk kontakt 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 og reparert.

Gitt vår bygningsmasse bestående av eldre trehus, er arbeid med brannsikring en høyt prioritert oppgave for styret. Vi minner om at det i HMS skriv fra januar 2012 er gjort oppmerksom på at det er andelseiers ansvar å sørge for at det innenfor leiligheten blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold på det elektriske anlegget, samt at det til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

1.1 HMS-mål 2016

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 2016:

- Gjennomføre to vernerunder, og utarbeide en handlingsplan som følges opp av styret
- Sørge for at andelseiere har tilstrekkelig kunnskap og bevissthet om HMS gjennom ulike informasjonstiltak
- Følge opp at tiltakene virker i de leilighetene der radonforekomstene har vært for høye
- Videre arbeid med merking, kontroll og evt. utskifting av husenes stoppekraner
- Gjennomgå elektrisk anlegg i alle fellesarealer
- Ny kontroll av lekeapparater

1.2 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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 de seriekoblede varslerne er dette styrets ansvar, et ansvar som etter avtale er delegert til Norsk Brannvern. Andelseiere/beboere plikter 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 dirkete 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. Videre ble det i 2015 installert overspenningsvern i alle bygg.

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, spesielt i vinterhalvåret

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 har dannet grunnlaget for tiltak i 2015.

2. VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsarbeid har i 2015 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 2015, har også en del vinduer og dører og verandadører blitt utbedret eller skiftet.

I 2015 ble følgende boliger malt:

Bølerskogen 26 – 36

Bølerskogen 38 – 48

Bølerskogen 50 – 60

I 2016 skal følgende boliger males:

Nøklesvingen 62 – 64

Nøklesvingen 66 – 68

Nøklesvingen 45 – 47

Nøklesvingen 49 – 51

Nøklesvingen 53 – 55

2.2 Drenering:

Utover dreneringsarbeid knyttet til nye tilbygg er det ikke utført dreneringsarbeid i borettslaget i 2015.

Det har blitt rensset opp i en etablert drensbekk beliggende i skogkanten øst for Nøklesvingen. Bekken har grodd igjen over tid. Dette vil bedre vannavrenning rundt bygningmassen i Nøklesvingen.

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 2015. 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.

På enkelte hus er noen taknedløp justert slik at fallet til takrennene endres slik at vannet ledes bort fra bygningmassen.

2.3 Soilrør

I 2015 er det skiftet ut 2 soilrør.

Fremgangsmåte ved bytte 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 2015 har hatt en del reparasjoner på maskinene, i tillegg til utskiftning av 2 maskiner. Styret vurderer fortløpende om vi skal reparere maskinene eller om det lønner seg å skifte dem ut. Det har også vært både bytte og reparasjoner av tørkevifter i enkelte vaskerom.

2.5 Sjekk av avløpsrør

I 2014 sjekket firmaet Power Clean Pipe avløpsrørene i alle hus for evt. skader. Resultatene fra undersøkelsene viste at situasjonen for de fleste hus var tilfredsstillende, men at noen avløpsrør måtte skiftes eller utbedres. Ett av husene med behov for utbedringer ble ivaretatt i 2014, Bølerlia 36 – 38.

I 2015 ble byttet tett kloakkledning i Bølerlia 44 – 46 og Nøklesvingen 15.

2.6 Asfaltering av stikkveier

Gjennom 2015 ble det lagt ny asfalt på 8 stikkveier. Dette ble gjennomført etter en prioriteringsplan, hvor de stikkveiene med størst behov ble utbedret. 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:

Nøkleveien 1-11

Nøkleveien 30 ved gavlvegg

Ny stikkvei inn til Nøkleveien 54

Ny stikkvei mellom Nøklesvingen 31 og 33

Nøklesvingen 33 -43

Nøklesvingen 86-88

Bølerskogen 38-48

Bølerskogen 50-60

I tillegg er det satt opp støttemur ved følgende hus:

Nøklesvingen 25

Nøklesvingen 43

Det er også planert og asfaltert under noen søppelkasser.

Dette arbeidet vil videreføres i 2016 etter en ny behovsvurdering.

2.7 Ombygninger og tilbygg initiert av andelseiere

Ettersom det fortsatt igangsettes byggearbeider som verken er godkjent av styret eller Plan- og bygningsetaten, velger styret 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.

2.8. Vurdering av solenergianlegg

Styret har vært i kontakt med firmaet Solpluss for å innhente informasjon om det kan anbefales å installere solenergianlegg på bygningsmassen til Nøklevann borettslag. Solpluss har foretatt en vurdering både i forhold til solfangeranlegg (termisk varme) og solcelleanlegg (strøm). Solpluss' undersøkelser viser, etter en helhetsvurdering av lønnsomhet, lokale forhold og miljø, at bygningsmassen er godt egnet til både solfanger- og solcelleanlegg. Styret vil videreføre arbeidet med evt. installering av solcelleanlegg i neste periode"

3. UTEAREAL

3.1 Parkeringsutfordringer

Det blir stadig vanskeligere å få parkeringsplass i tilknytning til borettslaget. Styret, og styret for garasjelaget, har derfor blitt enige om å nedsette et parkeringsutvalg som skal vurdere utvidelse av parkeringsmulighetene på borettslagets område..

3.2 Plan for grøntarealer

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.

Gjennom avtale med Oslo kommune ble borettslaget gitt tillatelse til å felle trær på kommunal grunn i skogen grensende mot Nøklesvingen. Trefellingsarbeidet har bedret lysforholdene vesentlig for beboerne nærmest skogkanten.

Styret viser til tidligere vedtak om utarbeiding av beplantingsplan for borettslaget gjort på generalforsamlingen i 2013. Styret har bestilt og mottatt egen rapport med en overordnet vurdering av utearealene i borettslaget. Rapporten vil bli fulgt opp av styret.

4. VELFERDSUTVALGET

Borettslagets velferdsutvalg består av seks medlemmer og utvalget har gjennom 2015 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 2015!

5. DRIFT I NØKLEVANN BORETTSLAG I 2015

Den daglige driften har blitt håndtert av deltidsansatt driftsleder, som er fulgt opp av Styret. Driftslederfunksjonen har vært en forsøksordning det siste året. Det vises til egen evaluering av denne ordningen fra Styret i papirene til generalforsamlingen.

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 sistnevnte 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 2015 hatt avtale med eksternt firma for å ivareta gressklipping, snømåking og strøing. Videre har vi hatt avtaler med håndverkere for å ivareta løpende vedlikeholdsarbeid.

6. HJEMMESIDE

Borettslagets hjemmeside <http://www.noklevann.no/> er i bruk. Gjennom 2015 har noe opprydding på hjemmesidene funnet sted og mer informasjon har fortløpende blitt lagt ut. Styret vil fortsette videreutvikling av hjemmesidene i 2016.

7. DIVERSE

7.1 Kontakt med drift

Borettslaget har ingen egen vaktmestertjeneste. Den daglige driften håndteres av deltidsansatt driftsleder. Trenger du bistand eller har du spørsmål, send e-post til drift@noklevann.no. Du kan også ringe tlf 489 50 534.

7.2 Parkering

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

7.3 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. 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Energimerking

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

7.10 Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

8. STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2015

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 utbedring av avløpsrør. Asfaltering av gangveier, stikkveier og foran enkelte garasjer

Det ble installert overspenningsvern i alle hus, sjekk av alle tak og utbedring av noen, herunder skifte av pipehatter, grunnet påvisning av lekkasjeskader. Utbedring av avløpsrør der feil og mangler ble oppdaget gjennom sjekk. Utbedret lysanlegget på Pettersen Stadion.

Det har vært to større brudd på kommunens hovedvannledning i Bølerlia siden siste generalforsamling. Dette har medført til dels store vannskader i enkelte leiligheter. Styret har vært i kontakt med kommunen som har bekreftet at hovedvannledningen til hele Bøler vil bli skiftet. Forventet oppstart av dette arbeidet vil være i løpet 2016. I påvente av utskifting av hovedvannledning har kommunen etter siste rørbrudd satt opp en midlertidig skjerming mot det rekkehuset som har vært mest utsatt, i tilfellet nytt brudd skal komme før kommunen rekker å skifte ut de gamle rørene med nye.

2014

Utvendig maling, 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.

Ferdigstillelse av sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

Installasjon av skliskring 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 - mannsligene

2003

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

Styrets evaluering av betalt driftslederfunksjon

Nøklevann borettslags generalforsamling 2015 vedtok med 38 mot 14 stemmer (en blank) følgende forslag, som var fremmet av det forrige styret:

Saksframstilling:

Styret foreslår en tidsavgrenset kontrakt for organisering av borettslagets daglige drift og med fortløpende evaluering av styret, og med muligheter for både avslutning og forlengelse etter vanlig behandling og vedtak i styret.

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.

Arbeidsoppgavene til driftsleder skulle bl.a. være kontaktpunkt mot beboerne. I tillegg skulle driftsleder ivareta en viktig oppgave som erfaringsmessig gir god kontroll på kostnader: innhenting av anbud og tett oppfølging av valgte leverandørers arbeid, både med hensyn på kvalitet, tidsfrister og korrekt faktura i forhold til utført arbeid. En like tett oppfølging kan ikke forventes av et valgt styre med medlemmer i full jobb.

Videre var formålet med ordningen å redusere et omfattende og økende press på de valgte styremedlemmer med oppgaver som ikke anses som naturlige for et styre. Utviklingen har medført økende utfordringer med å rekruttere beboere til styreverv.

Det ble lagt fram tre alternative forslag for ordningen etter innhenting av tilbud. Det valgte forslaget ble ansett som det beste etter en samlet vurdering av kostnad, ønsket kompetanse og kjennskap til borettslaget.

Det nye styret ble bedt om å legge fram en samlet evaluering for generalforsamlingen i 2016.

Kontrakt

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

Avtalen regulerer videre at utbetaling av lønn skjer månedsvis i 10,5 måneder. Det ble ikke utbetalt lønn for halve juni og hele juli, hvor det ble lagt til grunn liten aktivitet og ferieavvikling. Det skal likevel føres timer for alle 12 månedene.

Månedsutbetaling ble satt til kroner 45 000,- i 5,5 høstmåneder og til kroner 30 000,- i 5 vårmåneder. Differensierte utbetalinger er benyttet fordi det erfaringsmessig er høyere aktivitet på driftssiden i høstmånedene enn i vårmånedene. Hvis ikke det er godtgjort tilstrekkelig antall timer for å nå et grunnlag for utbetaling av fastsatt månedsutbetaling, kommer dette til fratrukk på neste måneds utbetaling.

Ved prøveårets slutt vil det bli foretatt endelig avregning for avstemming av timer og utbetalinger.

Hva skal evalueres?

En systematisk evaluering må gjøres med utgangspunkt i det ovenstående: **a)** hva som var *formålet* med ordningen, **b)** *hvilke oppgaver* som skulle utføres, **c)** at *omfanget av arbeidet* skulle *dokumenteres* og være *i samsvar med avtalt arbeidsmengde* og timelister, **d)** om *beboerne er tilfredse* med ordningen, og **e)** at *kostnadene* skulle holdes innenfor det vanlige drifts- og vedlikeholdsbudsjettet.

Erfaringer og systematisk evaluering

a) For de i styret som også satt i forrige periode, er det helt klart at den nye ordningen har medført en mindre arbeidsbelastning på de enkelte styremedlemmer. Også gjennom det siste året har styrearbeidet tatt mye tid, men fokus har i større grad vært på oppgaver som naturlig hører under styret, som vurdering av - og vedtak i forbindelse med tilbud på større arbeider, kontrakter og investeringer.

Selv om det er vanskelig å dokumentere, mener styret basert på tidligere års erfaring at ordningen har ført til klare besparelser for borettslaget bl.a. gjennom gode anbudprosesser og oppfølging av håndverkere med mer.

b) Gjennom hele året har styret hatt gode muligheter til å følge med på beboernes skriftlige henvendelser til driftsleder, og oppfølgingen av henvendelsene. *De fleste* henvendelsene har dreid seg om etterfylling og skiftning av lyspærer, mangler og defekter ved brannvarslere, feil på vaskemaskiner, tørketromler og vifter, grasklipping og snømåking, spørsmål om utendørs maling, utlåsing av leilighet i firemannsbolig, skader på bygningsmasse, spørsmål om terrasser, hekker og andre installasjoner på uteareal, og spørsmål om vinduer, tilbygg og oppussingsoppgaver inne. De daglige henvendelser til driftsleder kommer både på dag- og kveldstid, og på alle ukedager inkludert helgedager, og i driftsleders varslete ferie.

I tillegg til de fortløpende henvendelsene har driftsleder blant annet tatt seg av følgende:

- Fortløpende oppfølging av snekker- og malingsarbeider på bygningsmassen
- Befaringer og oppfølging sammen med SINTEF og Aktiv Rør vedrørende mulige setningsskader på bygningsmasse grunnet utbygging/pigging av kjellergulv som ikke er i henhold til regelverket.
- Anbudsinnhenting for asfaltering, og oppfølging etter at asfaltering har startet opp
- Melding om vanninnsig i enkelte hus. Anbudsinnhenting for justering av takrenner i hus. Oppfølging av blikkenslager under arbeidet
- Befaringer med Bymiljøetaten og Eiendoms- og Byfornyelsesetaten vedrørende trefelling på kommunal grunn
- Befaringer og anbudsinnhenting knyttet til trefelling og -beskjæring på borettslagets område
- Samtaler og befaringer med samtlige hus mot kommunal grunn i forbindelse med trefelling inntil borettslagets område
- Oppfølging arbeid knyttet til ødelagte kloakkrør etter videoinspeksjon
- Oppfølging etter peisbrann og nedsoting av leilighet, overfor beboer og forsikringsselskap
- Oppfølging beboere, forsikringsselskap og kommunen etter brudd på hovedvannledningen i Bølerlia
- Anbudsinnhenting og oppfølging av montører / beboere knyttet til installasjon overspenningsvern
- Ivaretagelse av Pettersen Stadion, herunder snømåking, tilrettelegging for vanning, søppelrydding med mer.
- Befaringer og tilbud på evt. rens av ventilasjonssystemet
- Gjennomgang av eksisterende kontrakter for snømåking og grasklipping, innhenting av nye tilbud på disse tjenestene, og oppfølging av arbeidet gjennomført under de nye kontraktene
- Utette tak, oppfølging av reparasjon av tak og følgeskader i leiligheter
- Anbudsinnhenting og kontraktsinngåelse vedr. brannvern i borettslaget
- Research, befaringer, anbudsinnhenting og forhandlinger i forbindelse med eventuell oppgradering av coax/fibernet samt tilbud om nye bredbånds- og TV-produkter til borettslaget

Styret har blitt holdt løpende orientert om dette arbeidet, og har gjort vedtak i alle saker hvor dette har vært aktuelt.

Vi mener at de dokumenterte arbeidsoppgavene er i samsvar med det som var forutsetningen for ordningen.

c) Når dette skrives, har styret mottatt timelister fra driftsleder til og med mars 2016 på oppgaver som en har godtatt som utførte driftsoppgaver. Timelistene viser at medgåtte timer overstiger det antall som ligger til grunn for de månedlige utbetalingene til driftsleder

Dette viser etter styrets vurdering av fortløpende driftsoppgaver overstiger det omfang som ble anslått for generalforsamlingen i 2015 som grunnlag for generalforsamlingens vedtak. Styret mener seg bundet av forutsetningen for generalforsamlingens vedtak om maksimalt utbetalt beløp på kroner 405 000,- og vil ikke kunne forsvare å utbetale mer enn dette selv om driftsleder har brukt flere timer enn det han har fått betalt for.

d) Styret har mottatt mange både skriftlige og muntlige tilbakemeldinger fra beboere som uttrykker at de er tilfredse med driftsleders arbeid.

e) Styret kan slå fast at driftslederordningen har vært gjennomført innenfor det regulære drifts- og vedlikeholdsbudsjettet, og at de samlede driftskostnader for borettslaget dermed ikke har økt som følge av ansettelsen av egen driftsleder på halvtid.

Avsluttende, samlet vurdering

Styret er av den oppfatning at det er svært verdifullt å ha en driftslederfunksjon i borettslaget. Arbeidsoppgavene er for omfattende i et borettslag med 192 boenheter med en bygningsmasse som snart er 60 år gammelt, til at de kan håndteres av valgte styremedlemmer. Som fjorårets saksfremstilling viste vil ordningen med en ansatt driftsleder på halv tid svare seg økonomisk sammenliknet med andre vurderte løsninger.

Styret ser at en driftsleder med tilstrekkelig tid og den rette kompetansen kan forhandle frem gode avtaler med leverandører og håndverkere både hva gjelder kostnader og kvalitet. Dette er svært verdifullt for borettslaget, og gir styret en vesentlig større sikkerhet for gode vurderinger og beslutninger når kontrakter skal inngås. Det er også svært verdifullt å ha en driftsleder som kan følge opp håndverkere og andre som utfører oppgaver for borettslaget for å sikre god kvalitet utført til riktig pris og innen avtalte frister, i henhold til inngåtte avtaler.

Styret ser samtidig at det er vanskelig å begrense driftslederfunksjonene til en halvtidsstilling hvis det ikke kommuniseres tydelig til borettslagets beboere når driftsleder kan nås. Med utgangspunkt i årets erfaringer mener styret at det for neste periode må innføres faste kontakttider, og at disse synliggjøres gjennom Nøkkelen og på borettslagets hjemmeside. Dette siste for å sikre at driftslederfunksjonen kan kombineres med en annen jobb, samtidig som det blir mulig å ha helgefri og ferie også for driftsleder.

Styret mener det er nødvendig med en driftslederfunksjon på (minst) halv tid også i tida framover for å sikre forsvarlig drift, både for å kunne bistå enkeltbeboere og for å sikre de store verdiene borettslagets bygningsmasse representerer. Styret har derfor vedtatt å videreføre driftslederfunksjonen.

Når dette skrives er styret i prosess med forhandlinger om en forlengelse av avtalen med styreleder for ytterligere ett år som driftsleder.