

## **Til andelseierne i Nøklevann Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling tirsdag 25. april 2017 kl. 18.00 på Østmarksetra.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 25. april 2017 kl. 18.00 på  
Østmarksetra.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om nytt brannvarslingsanlegg
  - B) Forslag om omdisponering av tørkerom til felles lagringsrom
  - C) Disponering av øremerkede midler til ordinær drift
  - D) Endringer av trivselsregler og vedtekter
  - E) Forslag om at standard for plattning innlemmes i vedtekter/retningslinjer for påbygg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.03.2017

Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/      Ragnar Holst/s/      Åshild Lian/s/

Nils Peter Munch-Møller/s/      Ida Scheen/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Styremedlem	Ragnar Holst	Nøkleveien 23
Styremedlem	Åshild Lian	Nøkleveien 39
Styremedlem	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68
Styremedlem	Ida Scheen	Nøklesvingen 27
Varamedlem	Mette Wegener Boesen	Nøkleveien 39
Varamedlem	Marit Jacobsen	Nøkleveien 46

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Knut Sture Myra		Nøklesvingen 52
Varadelegert		
Nils Peter Munch-Møller		Nøklesvingen 68

### Valgkomiteen

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

### Velferdsutvalg

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

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

## 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.

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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7 506 146.

Avvik knyttet til innkrevde felleskostnader skyldes nye leietillegg påbygg fra 1/7-16.

Andre inntekter på kr 39 448 gjelder tomteleie til Nøklevann garasjelag.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 7 202 350 og det er mindre enn budsjettet.

Konsulentonorar samsvarer med budsjettet og gjelder hovedsakelig utomhusrapport og befaring fra Sintef samt juridisk bistand.

Drift og vedlikehold viser et positivt avvik i forhold til budsjett og gjelder i hovedsak:

For Drift og vedlikehold Bygninger er det blant annet kostnadsført for stillas, malearbeid, støping av nytt gulv etter vannskade og montering av panel til balkonger. I tillegg er det montert pipetopper.

For Drift og vedlikehold VVS er det kostnadsført for bytting av soilrør og vannledning samt utbedret vannskader.

Drift og vedlikehold Elektro gjelder elkontroll, belysning til skøytebane, juletre og bjørketre.

Drift og vedlikehold Utvendig anlegg gjelder hovedsakelig utomhusarbeider som plenklipping, trefelling og asfaltering.

Forsikring viser et positivt avvik som skyldes fremforhandlet gunstigere premie gjennom OBOS Forsikring.

Kostnader knyttet til Andre driftskostnader gjelder hovedsakelig containerleie og snøbrøyting.

### Resultat

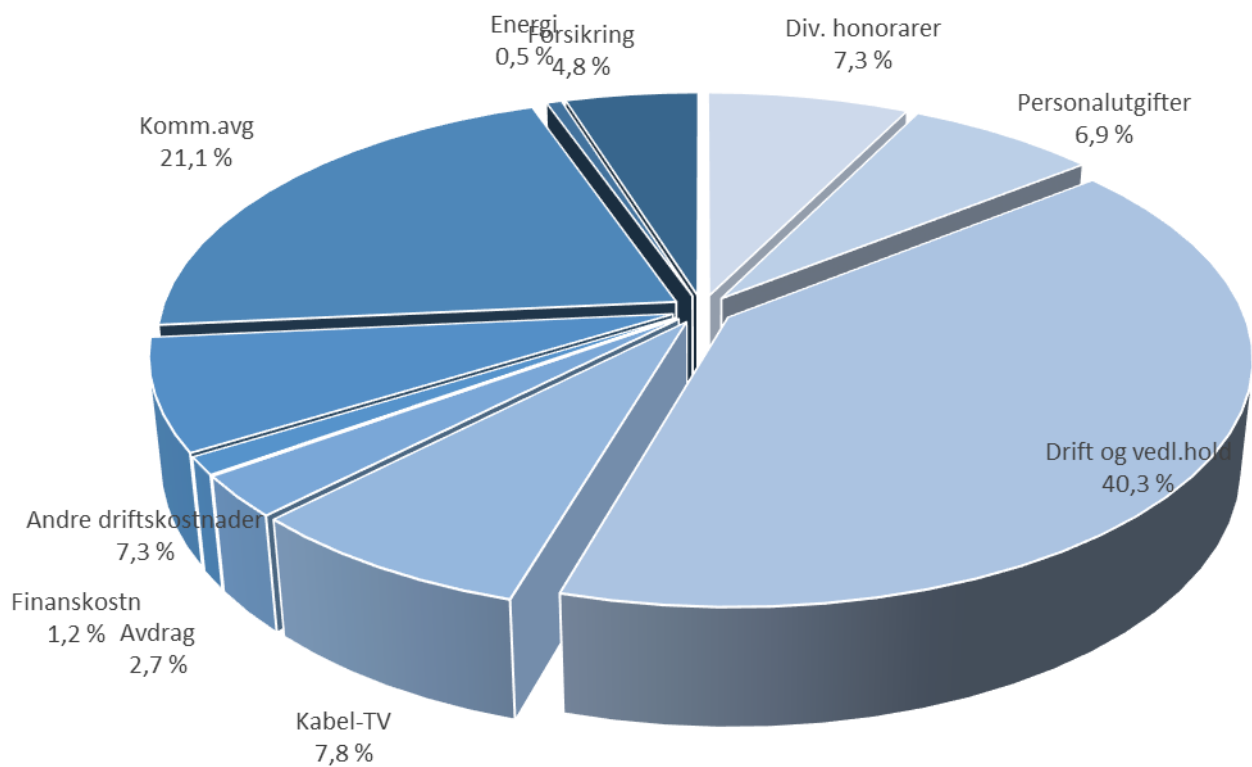
Årets resultat på kr 246 401 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 840 812 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Kostnadsdiagram



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinære vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er redusert grunnet fremforhandlet gunstigere forsikringspremie gjennom OBOS Forsikring. Dette til tross for at forsikringsselskapene foretar en generell indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar

### 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. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 3 758 eks mva og skyldes generell prisstigning.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

### Felleskostnader

Driften i 2017 forutsetter en økning av spesifikasjonene «Felleskostnader», «Balkongtillegg» og «Leietillegg påbygg» med 5 % fra 01.01.17.

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 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.03.2017

Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/

Ragnar Holst/s/

Åshild Lian/s/

Nils Peter Munch-Møller/s/

Ida Scheen/s/



Til Generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nøklevann Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 246 401. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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





## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Nøklevann Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Nøklevann Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

*Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

*Konklusjon om årsberetningen*

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

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 14. mars 2017  
**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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 796 782</b>	<b>3 989 740</b>	<b>3 796 782</b>	<b>3 840 812</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		246 401	-693	52 000	50 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-201 195	-189 797	-199 418	-209 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 175	-2 468	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>44 031</b>	<b>-192 958</b>	<b>-147 418</b>	<b>-159 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 840 812</b>	<b>3 796 782</b>	<b>3 649 364</b>	<b>3 681 812</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 286 127	4 277 255		
Kortsiktig gjeld		-445 315	-480 473		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 840 812</b>	<b>3 796 782</b>		

## NØKLEVANN BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska p 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 466 698	7 317 240	7 460 000	7 833 000
Andre inntekter	3	39 448	77 104	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 506 146</b>	<b>7 394 344</b>	<b>7 510 000</b>	<b>7 883 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-517 773	-581 676	-605 000	-585 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 880	-182 405	-188 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-101 547	-87 456	-100 000	-100 000
Kontingenter		-38 650	-38 700	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 999 996	-3 328 155	-3 290 000	-3 673 000
Forsikringer		-360 428	-395 751	-430 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-1 574 918	-1 541 276	-1 565 000	-1 582 000
Energi/fyring		-40 881	-51 606	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-578 513	-549 389	-560 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-544 265	-335 277	-320 000	-345 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 202 350</b>	<b>-7 348 815</b>	<b>-7 417 000</b>	<b>-7 832 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>303 796</b>	<b>45 529</b>	<b>93 000</b>	<b>51 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 407	60 879	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-86 802	-107 101	-91 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-57 395</b>	<b>-46 222</b>	<b>-41 000</b>	<b>-26 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>246 401</b>	<b>-693</b>	<b>52 000</b>	<b>25 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		246 401			

**NØKLEVANN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2016	2015
<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	164 171	162 996
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 075 355</b>	<b>19 074 180</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	17	253 134	92 651
Driftskonto OBOS-banken		561 830	329 853
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 256	186 912
Sparekonto OBOS-banken		3 444 907	3 667 839
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 286 127</b>	<b>4 277 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 361 482</b>	<b>23 351 435</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		17 334 941	17 088 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 354 141</b>	<b>17 107 740</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 241 227	3 442 422
Borettsinnskudd	19	2 320 800	2 320 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 562 027</b>	<b>5 763 222</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		357 923	174 726
Skyldig til offentlige myndigheter	20	42 140	254 437
Annen kortsiktig gjeld	21	45 252	51 311
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>445 315</b>	<b>480 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 361 482</b>	<b>23 351 435</b>
Pantstillelse	22	10 151 536	10 151 536
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2017

Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra/s/      Ragnar Holst/s/

Åshild Lia/s/

Nils Peter Munch-Møller/s/      Ida Scheen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 801 360
Balkongtilbygg	52 896
Leietillegg for påbygg	606 048
Eiendomsskatt	6 394
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 466 698</b>

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

Nøklevann Garasjelag, strøm	7 332
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	32 116
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>39 448</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-377 100
Påløpte feriepenger	-45 252
Arbeidsgiveravgift	-95 421
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-517 773</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 2015/2016, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret og velferdskomiteen fått dekket julebord for kr 8 513, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Juridisk bistand	-19 990
OBOS	-12 787
Holand Invest as	-10 000
Stiftelsen SINTEF	-58 769
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 547</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 668 702
Drift/vedlikehold VVS	-247 513
Drift/vedlikehold elektro	-211 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-688 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 489
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 019
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-701
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 999 996</b>

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



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

Eiendomsskatt	-6 396
Vann- og avløpsavgift	-919 941
Feieavgift	-41 040
Renovasjonsavgift	-607 541
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 574 918</b>

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

Lokalleie	-16 005
Container	-132 132
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 214
Diverse leiekostnader/leasing	-19 863
Verktøy og redskaper	-2 668
Driftsmateriell	-1 659
Lyspærer og sikringer	-3 178
Renhold ved firmaer	-39 150
Snørydding/gressklipping	-208 750
Abb. HMS og hjemmeside herborvi	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-310
Kopieringsmaterieill	-1 025
Trykksaker	-11 063
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 197
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 513
Telefon/bredbånd	-8 867
Telefon, annet	-994
Porto	-9 099
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 077
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 769
Forsikringer/avgifter biler	-445
Reisekostnader	-1 720
Kontingenter	-500
Bankgebyr	-1 423
Velferdskostnader	-14 473
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-544 265</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	919
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 243
Kundeutbytte Gjensidige	245
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 407</b>

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

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-86 202
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86 802</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**

Arbeidsmaskiner		
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, 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
---	-------

<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>
-----------------------------------	--------------

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	253 134
---	---------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>253 134</b>
-----------------------------------	----------------

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	4 388 314
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	201 195
----------------	---------

	-3 241 227
--	------------

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 241 227</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**

Forskuddstrekk	-24 466
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 674
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-42 140</b>
---	----------------

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

Feriepenger	-45 252
-------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-45 252</b>
-----------------------------------	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	3 241 227
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>5 562 027</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 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.

### 3. GODTGJØRELSER

A) Styret foreslås en godtgjørelse på kr 275 000 for sittet periode.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) Forslag om nytt kablet brannvarslingsanlegg

##### Styrets forslag til vedtak:

1. Det installeres et nytt og kablet brannvarslingsanlegg i alle borettslagets hus med fellesareal (39 stk)
2. Det installeres et nytt og kablet brannvarslingsanlegg i de tre seksjonerte rekkehusene i borettslaget
3. Kostnadene for nye brannvarslingsanlegg finansieres gjennom bruk av bankinnskudd i OBOS-banken og/eller midler fra inneværende års driftsmidler.
4. Dersom forslaget vedtas tilføyes følgende i Husordensregler punkt 3 Brannvern:

*«Ansvar og vedlikehold:*

*Borettslaget har ansvar for drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av alle alarmsentraler/detektorer som er montert i fellesarealer og innenfor inngangsdører til den enkelte leilighet.*

*Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet, inkludert drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av valgfritt og kjøpt utstyr. Av praktiske årsaker har andelseier også et fortløpende kontrollansvar for detektoren/alarmsentralen som står inne i egen leilighet, og som er betalt og montert for borettslagets regning.»*

##### **Styrets begrunnelse for forslagene:**

###### Ustabilt brannvarslingsanlegg

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg har den siste tiden dessverre blitt stadig mer ustabil, med falske alarmer, og med hyppige krav til batteriskifter, selv om batteriene i teorien skal vare et helt år. Flere steder i borettslaget har noen demontert røykvarslere og/eller batterier, trolig fordi det er irriterende til stadighet å høre på pipingen fra nesten tomme batterier. I tillegg blir det stadig vanskeligere å få tak i nye røykvarslere som kan kommunisere med de øvrige, etter hvert som eksisterende varslere blir ødelagte og må byttes.

Dette er en helt uholdbar situasjon i et borettslag som kun består av trehus. Styret har fått anbefalinger fra en uavhengig branningeniør, og fra Norsk Brannvern AS, som gjennomfører en årlig brannteknisk befaring i borettslaget. Begge parter anbefaler å bytte ut det gamle trådløse anlegget med et mer moderne, avansert og kablet anlegg, som kontinuerlig får strøm. Et slikt anlegg vil ikke ha behov for skifte av batterier, det vil kjenne forskjellen på alminnelig matos og røyk fra branntilløp, og det vil ikke la seg la seg påvirke av bredbåndssignaler eller andre feilkilder.

Valg og innkjøp av nytt brannvarslingsanlegg er i utgangspunktet et tiltak som styret har mandat til å iverksette selv, men vi ønsker å forankre valget av nytt brannvarslingsystem gjennom et generalforsamlingsvedtak.

### **Styrets forslag er basert på faglige og uavhengige råd**

Styret har innhentet en rapport fra Norsk Brannvern for å ha et faglig fundament for vurderingen av hva slags brannvarslingsanlegg laget bør ha. Rapporten er omfattende og går igjennom hele borettslaget, rekkehus og firemannsboliger. Rapporten viser at det er betydelige mangler ved eksisterende trådløse anlegget og det er forbundet med betydelige kostnader å oppdatere dette.

Rapporten er tydelig på at det anbefales et kablet anlegg. Vi vil med et kablet anlegg være sikret langt bedre stabilitet og også unngå problematikken med stadige batteriskift.

Styret har derfor konkludert med at laget bør skifte ut eksisterende brannvarslingsanlegg med et moderne, profesjonelt og kablet anlegg.

Det er innhentet flere tilbud i denne sammenheng, både anlegg som kan leies og anlegg som kjøpes. Da leiealternativet ville blitt langt dyrere over tid enn det å kjøpe nytt brannvarslingsanlegg, så har styret vurdert at borettslaget bør kjøpe nytt anlegg.

Styret har gjennom bistand fra uavhengig branningeniør funnet frem til en gode og moderne anlegg som selges gjennom firmaet Alarm & Sikkerhet Oslo Bodø AS;

Honeywell-anlegg for 4-mannsboliger og Noby-anlegg for seksjonerte rekkehus. Disse anleggene er flere hundre tusen rimeligere i anskaffelse enn nærmeste konkurrent.

Teknisk informasjon om nye brannvarslingsanlegg:

#### **4-mannsboliger, og rekkehus med fellesarealer, Honeywell-anlegg:**

Alt utstyret er profesjonelt (EN 54 godkjent) og tilfredsstillende TEK 10.

Det sitter 2 stk batterier i hver alarmsentral som drifter anlegget ved eventuelle strømbrudd. Batteriene er dimensjonert til å drifte anlegget i 24 timer etter at strømmen har gått. Batteriene har en levetid på 3-4 år. De er enkle å skifte.

Alarmsentralen gir muligheter for forsinkelse før alarmen utløses hos naboen.

En utløst alarm i egen leilighet må slås av innen 0-120 sekunder (beboer kan selv bestemme forsinkelsen innenfor denne tidsrammen) for å unngå at alarmen går i hele huset. Detektoren er avansert og merker forskjell på matos og et branntilløp.

#### **Plassering av detektorer:**

Detektorer i alle fellesarealer/ganger og trappehus, og innenfor inngangsdører i hver leilighet, slik det er i dag. Felles alarmsentral i trappehuset (4-mannsboliger) og i felles kjellergang

(rekkehus). Her kan man ved hjelp av en nøkkel, slå av alarmen, enten den er utløst i egen, eller naboens, leilighet.

**Valgfritt (må eventuelt betales av den enkelte):**

Den enkelte andelseier kan kjøpe ekstra detektorer for montering andre steder i leiligheten. Detektorene kan programmeres slik at de virker sammen med det øvrige anlegget. Kjøp av ekstra detektorer vil bedre både egen og andres sikkerhet, men er en helt frivillig sak.

Man kan videre kjøpe en avstillingsbryter som monteres inne i egen leilighet. Bryteren kan benyttes for å slå av alarm som er utløst i egen leilighet, men kan ikke slå av alarm som er utløst hos naboen. Prisen pr ekstra detektor i egen leilighet er til selvkost, kr 1538,- Beløpet dekker detektoren, montering, programmering og mva.

Pris for avstillingsbryter: kr 1875,-. Beløpet dekker bryteren, montering, programmering og mva. Kjøpsprisene over betinger at valgfritt utstyr monteres samtidig med resten av brannvarslingsanlegget.

**Rekkehus uten fellesarealer, Noby-anlegg**

I disse husene er det ikke fellesarealer eller felles strøm. Hver leilighet vil derfor få sin egen alarmsentral og detektor. Alle alarmsentraler i rekkehuset kobles imidlertid sammen.

Noby-anlegget er ikke et adresserbart anlegg, slik at valgfri tidsforsinkelse før alarmen utløses hos naboen ikke er mulig, den forhåndsprogrammerte forsinkelsen er på 1 minutt. Plasseringen av detektorer i disse anleggene er viktig for å unngå uønskede alarmer. Det betyr at detektoren ikke må stå på steder med mye røyk og damp, men den kan fint stå i et kjøkken som brukes normalt.

Alt utstyret er profesjonelt (EN 54 godkjent) og tilfredsstillende TEK 10.

Virkemåte:

Ved brannalarm fra en leilighet, vil denne kun gå i den aktuelle leiligheten i 1 minutt. Innen dette minuttet har man mulighet til å stoppe alarmen. Hvis alarmen ikke slås av innen tidsfristen, vil alle leiligheter i rekka bli varslet. Alle leiligheter har da mulighet til å stoppe lyd giver/sirene i egen leilighet, men ikke hos naboen.

**Valgfritt (må eventuelt betales av den enkelte):**

Den enkelte andelseier kan kjøpe ekstra detektorer for montering andre steder i leiligheten. Detektorene kan programmeres slik at de virker sammen med det øvrige anlegget. Kjøp av ekstra detektorer vil bedre både egen og andres sikkerhet, men er en helt frivillig sak.

Prisen pr ekstra detektor i egen leilighet er til selvkost, kr 1650,- Beløpet dekker detektoren, montering, programmering og mva. kjøpsprisen på valgfri detektor betinger at den monteres samtidig med resten av brannvarslingsanlegget.

## Kostnader og finansiering

### Kostnad for hus med fellesarealer

9 rekkehus med 6 leiligheter og 1 med 4 leiligheter,  
29 stk 4-mannsboliger,                      kr 1 357 355.- inkl. mva

### Kostnad for seksjonerte hus, ingen fellesarealer

3 rekkehus med 6 leiligheter,              kr 124 504.- inkl mva  
Sum    kr 1 481 859,- inkl. mva

Kostnaden for nytt brannvarslingsanlegg finansieres gjennom bruk av bankinnskudd i OBOS-banken og/eller midler fra inneværende års driftsmidler.

Det er anbefalt tilsyn med anlegget ca hvert tredje år, kostnadene i denne sammenheng er estimert til ca. kr 45.000 (inkl. mva). Gjennomsnittlige årlige tilsynskostnader blir da ca. kr 15.000,- (inkl. mva).

### **Garanti:**

Vanligvis er garantitiden 1 år på slik anlegg.

Alarm & Sikkerhet Oslo Bodø AS er så sikre på kvaliteten på disse anleggene at de gir oss totalt 3 års garanti på alle typer feil som måtte oppstå.

Moderne brannvarslingsanlegg, som det her er tale om, har ifølge uavhengig branningeniør, og opplysninger fra leverandør, en forventet levetid på rundt 20 år.

### **Ansvar og vedlikehold:**

Borettslaget har ansvar for drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av alle alarmsentraler/detektorer som er montert i fellesarealer og innenfor inngangsdøren til den enkelte leilighet.

Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet, inkludert drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av valgfritt og kjøpt utstyr. Av praktiske årsaker har andelseier også et fortløpende kontrollansvar for detektoren/alarmsentralen som står inne i egen leilighet, og som er betalt og montert for borettslagets regning.



## **B) Forslag om omdisponering av tørkerom til felles lagringsrom**

### **Ny tørkemetode for tørking av klær, bruksendring av fellesareal/tørkerom**

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår å bytte ut tørkevifter i fellesareal med tørkeskap og omdisponere eksisterende tørkerom til felles lagerrom. Kostnaden til anskaffelse og montering av nye tørkeskap tas over driftsbudsjettet for 2017.

#### Styrets begrunnelse for forslaget:

#### **Dagens tørkemetode er brannfarlig**

Ved nylig gjennomført kontroll av elektriske ledninger, kontakter etc i borettslagets fellesområder, har kontrollør påpekt at tørkeviftene i borettslaget er brannfarlige. Flere av viftene er fulle av støv, andre har delvis smeltede plastknotter på grunn av for høy temperatur i viftene over tid. Mange av støpslene og stikk-kontaktene som benyttes av disse tørkeviftene viser dessuten tegn til varmgang. I et rekkehus tok en støpsel/stikkontakt fyr og røykvarsleren ble utløst. Viftene som har vært brukt er byggtørkere, som er beregnet på å tørke/varme opp fuktige/kalde bygg noen timer nå og da. De er ikke laget for tørking av klær, døgnet rundt, året rundt.

#### **Tørkeskap – større kapasitet, bedre energiutnyttelse**

Elektrikertjenesten AS, som utførte e-sjekken, har anbefalt å bytte ut tørkeviftene med tørkeskap. Et tørkeskap bruker også mye strøm, men fordi arealet i et tørkeskap er vesentlig mindre enn i et tørkerom, er tørkeskapet langt mer tørke- og energieffektivt. Tørkeskapet har kapasitet til å tørke en full vaskemaskin, tilsvarende 18 løpemeter med snor, på rundt 2 timer. Dagens tørkemetode med tørkevifter i tørkerom bruker 8 til 12 timer på å tørke en tilsvarende mengde klær. Jo færre timer man bruker energikrevende tørkemetoder, jo bedre er det for både brannsikkerhet og miljø.

Det anbefales videre at strømtilgangen til tørkeskapene blir utført i en fast tilkobling, dvs uten bruk av stikk-kontakt eller støpsel. Dette som en ytterligere sikring mot varmgang.

#### **Tørketrommel er også tillatt brukt**

Sengetøy kan tørkes i et tørkeskap, men for mange vil en kondensstørketrommel være et godt alternativ. En kondensstørketrommel slipper ikke ut vanndamp, men samler vannet i en tank som må tømmes. Innkjøp av eventuelle tørketromler må gjøres av den enkelte andelseier eller flere i felleskap. Felles tørketrommel kan plasseres i tørkerom eller vaskerom. Husk jevnlig rengjøring av lofilter etc.

#### **Mindre fuktutslipp i kjellerarealer gir færre byggskader og bedre innemiljø.**

Tørkeskap kan, i de fleste hus, monteres i samme rom som vaskemaskinen med utlufting over tak. Med dette reduserer vi utslipp av fuktighet inne i kjellerrommene, noe som vil gi lavere risiko for sopp- og råtedannelse i bygningen, og et mye sunnere innemiljø. Av samme grunn vil vi fjerne tørkesnorer i eksisterende tørkerom.

**Omdisponering av eksisterende tørkerom**

Styret foreslår at det eksisterende tørkerommet omdisponeres til et felles oppbevaringsrom for sykler og lignende.

For å gjøre arealet mer anvendelig som sykkelrom, kan beboere i firemannsboliger fjerne lettveggen ut mot kjellergangen, samtidig som døren fra tørkerommet inn til vaskerommet blendes igjen/lukkes igjen. Kostnader til slike arbeider tilfaller beboerne i hvert enkelt hus, og skal bare utføres om et flertall av beboerne ønsker det.

**Tillatte metoder for tørk av tøy i innvendige fellesarealer**

Tørking av tøy i innvendige fellesarealer kan fremover kun skje ved hjelp av tørkeskap og kondensstørketromler. Bruk av tørkesnorer eller oppheng av vått tøy etc i disse arealene er ikke tillatt.

**Veiledende pris pr tørkeskap**

Veiledende pris pr tørkeskap er kr 7500,- inkl mva. Denne prisen forventes å bli lavere etter forhandlinger med aktuell leverandør.

**C) Disponering av øremerkede midler til ordinær drift**Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at øremerkede midler kr 164 171 benyttes til nye brannvarslingsanlegg og vedlikeholdsarbeid som skal utføres i 2017. Jamfør note 23 som sier følgende: «Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt».

## D) Endringer av trivselsregler og vedtekter

### Forslag til endringer i "Trivselsregler for Nøklevann Borettslag"

Forslag til endringene baserer seg stort sett på presiseringer som styret tidligere har kunngjort i informasjonsskrivet "Nøkkelen" og/eller som har vært/er styrets praksis i forvaltningen av borettslaget. Tilleggene og presiseringene står skrevet i rødt.

Formuleringer som foreslås fjernet er streket ~~øver~~.

#### Benevnelse av regleverk

"Trivselsregler for Nøklevann Borettslag" endres tilbake til "Husordensregler for Nøklevann Borettslag".

#### Pkt 2 "Fred og Ro".

Vis hensyn til hverandre!

Mellom kl. 2300 og 0600 skal det være ro i borettslaget.

På søn- og helligdager skal høylytt støy unngås.

På søn- og helligdager er det, i følge politivedtektene, blant annet ikke tillatt å bruke gressklippere, kant- og hekklippere, vinkelslipere, motorsag eller andre støyende redskaper.

#### Pkt. 5 Fellesområder

##### 5.1 Renhold

Beboerne skal sørge for regelmessig rengjøring i fellesområder som trappehus og kjellerganger. Hyppighet fastsettes etter behov. I firemannsboliger må man være spesielt nøye med å koste og vaske innvendig trapper tilstrekkelig ofte, slik at ikke sand og grus sliter unødig på trappene. Beboerne i de enkelte hus skal enes om gjennomføringen, f.eks. gjennom bruk av turnuslister.

Det er heller ikke tillatt å gå i trappa iført skøyter, piggsko eller brodder.

##### Pkt 5.4 Bruk av søppel- og papirkasser

Det er kun tillatt å legge ordinært husholdningsavfall i kassene.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i plastposer som knyttes igjen før de legges i kassene.

Det er ikke tillatt å kaste store papp-plater/esker, fra for eksempel møbel-emballasje, PC, TV-er i papirkassene, da slik emballasje ikke kan sies å inngå i et ordinært hushold. Slikt avfall må den enkelte beboer derfor selv kaste på gjenvinnings-stasjonene på Grønmo eller Brobekk. Melkekartonger og lignende må trykkes flate/komprimeres, slik at papirkassenes kapasitet utnyttes optimalt.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer, papir eller papp ved siden av kassene, slikt avfall vil ikke bli kastet av renovatørene.

Kassene er vårt felleseie og det er lov å legge søppel i en nabokasse dersom kassene i ditt hus er fulle. Sørg for at kassene ikke blir så fulle at lokkene blir stående åpne, poser med matavfall vil da tiltrekke seg skadedyr.

For nærmere informasjon om søppelhåndtering i Oslo, se renovasjonsetatens hjemmeside <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>

### Pkt 5.9 Hageavfall

Hageavfall hentes jevnlig på bestemte plasser i borettslaget. Det informeres fortløpende om dette i Nøkkelen.

~~Alt hageavfall skal pakkes i svarte søppelsekker. Det er viktig å påse at sekkene ikke blir for tunge. Kast ikke hageavfall, juletrær m.m. på og utenfor borettslagets område.~~

Alt hageavfall skal puttes i søplesekker, sekkene skal ikke knyttes igjen, og de må heller ikke være for tunge.

Som hageavfall regnes tynne grener fra busker samt blader, gress og løv. Ren jord, sand, juletrær, trær/store grener fra trær, blomsterpotter, malingsspann, stein, heller og lignende regnes ikke som grøntavfall. Slike ting er spesialavfall og må kastes av den enkelte beboer. Gjenbruksstasjonene på Grønmo og i Brobekkveien tar imot dette avfallet gratis. Mindre gjenstander kan leveres gratis i Miljøcontaineren som står på Circle K-stasjonen i Bølerlia.

### 5.12 Graving på borettslagets område (nytt punkt)

Det er ikke tillatt å grave i jorda på borettslagets fellesarealer eller i "egen hage", uten styrets skriftlige godkjenning. Dette fordi borettslagets nedgravde fiberkabler, som forsyner oss med TV-signaler og bredbånd, noen steder ligger ganske grunt. Lederen er i fiberglass, og denne kan knuses av et spadestikk, teltplugg eller lignende.

### Punkt 8: Generelt

Ved uenigheter mellom beboere vedrørende ~~trivsel~~husordensreglene kan styret kontaktes.

~~Styret skal kontaktes vedrørende:~~

Følgende kan bare utføres etter innvilget skriftlig søknad til styret:

- ~~Ved ønske om oppgradering/vedlikehold av fellesareal~~
- ~~Pigging av kjellergulv~~
- Bygningsmessige endringer i leilighetene ved oppussing (bærende konstruksjoner m.m.)
- **Planting av trær, busker og hekker**
- **Sprenging ifm påbygg**
- **Påbygg, (kontrakt, depositum osv.) alle former for tilbygg, plattinger etc**
- Rehabilitering av bad, inkludert bytte av soilrør og sluk
- Deling av felles kjellerareal i rekkehus
- Installasjon av varmpumper
- ~~Oppdeling av fellesområder i 4-mannsboliger~~
- Montering av vaskemaskin i rom uten sluk
- ~~Defekt brannvernustyr~~
- ~~Dyrehold~~
- **Endring av uteplasser til privat disposisjon**
- Installasjon av gasskomfyr/ovner

**Forslag om vedtektsendring under punkt 4-3 som nytt avsnitt (4):**

«Det er ikke er tillatt å gjøre noen form for inngrep på bygningskroppen og/eller indre/ytre fellesarealer uten at det på forhånd er sendt en skriftlig søknad til styret, og at styret skriftlig har godkjent søknaden.

Med bygningskropp menes feks alle vann- eller kloakkrør, alle typer vinduer, inngangsdør til egen leilighet, verandaer, verandadører, kledning, indre og ytre grunnmurer, trapper, takstein, takrenner ol.

Det er for eksempel ikke tillatt, uten godkjennelse fra styret, å oppføre egne uteboder, TV,radio- eller parabolantenner, gjerder, hekker, trær, lekehytter, trampoliner, ballspillarealer eller lignende på borettslagets område, selv ikke i "egen hage

Det er ikke tillatt å øke takhøyden i kjellerareal gjennom å pigge seg ned i originalt kjellergulv, da dette øker risikoen for økt radonkonsentrasjon, setningsskader i grunnmurer og økt fare for vanninnsig i huset.

Dersom disse reglene brytes kan styret kreve at tiltaket fjernes og/eller tilbakestilles til original stand.»

Forslaget om vedtektsendring krever 2/3 flertall.

**E) Forslag om at standard for plattning innlemmes i vedtekter/retningslinjer for påbygg**Styrets forslag til vedtak:

"Standard for plattinger legges inn som en del av borettslagets vedtekter/"Retningslinjer for påbygg".

Styrets begrunnelse for forslaget:

"Standard for plattinger," ble utarbeidet av styret i 2010.

Innholdet i standarden har siden dengang ligget som en forutsetning for

alle tillatelser som styret har gitt til de som har søkt om å få etablert plattinger.

Gjennom å legges inn i vedtektene blir standarden lettere tilgjengelig for eksisterende, nye og potensielle beboere.

Standard for plattinger fremkommer på de to påfølgende sider.

Forslaget ansees som en del av vedtekter og krever 2/3 flertall.



## **STANDARD FOR ETABLERING AV PLATTINGER(MARKTERRASSE) "I BEBOERNES HAGER"**

For at boligene skal fremstå mest mulig enhetlige og i samsvar med godkjent reguleringsplan fra Plan og Bygningsetaten har styret utarbeidet retningslinjer for utforming og dimensjoner for de plattingene som aksepteres i borettslaget. Plattinger skal være frittstående installasjoner og tillates ikke å festes til huset.

I fht. god naboskikk skal tilstøtende naboer forespørres om etablering av platting. Det er derfor viktig å avklare eventuelle kommentarer rundt dette innen søknad sendes Styret for behandling. Kopi av signert "nabovarsel" vedlegges søknaden.

### DEFINISJONER

Med tilstøtende naboer menes:

- For firemannsboliger vil det si de øvrige i huset samt i tilstøtende hus (dersom disse har vinduer vendt mot der plattingen skal etableres).
- For rekkehus vil dette være tilstøtende naboer i rekken.

Det presiseres at alle mål angitt i denne beskrivelsen er netto utvendige mål.

### DIMENSJONER:

4m-boliger

På stueside kan Styret godta platting i størrelse (bxd) = hageandel x inntil maks. 6,0m\*

Rekkehus

På stueside kan Styret godta platting i størrelse (bxd) = hageandel x inntil maks. 6,0m\*

På kjøkkenside kan Styret på søknad og innenfor spesielle vilkår godkjenne platting nøyte tilpasset aktuelt areal.

\*) For platting ikke grensende til vei/stikkvei, kan det i tillegg godkjennes etablering av hekk utenfor plattingen, det presiseres imidlertid at total dybde ut fra vegg settes til maksimalt 6,0m. Etablering av hekk er også søknadspliktig.

### Merk!

For etablering av installasjoner på side mot stikkvei etc., presiseres følgende:

- Hvor platting ligger under vei-nivå, skal det være en avstand mellom ytterkant installasjon og veikant på minimum 20 cm.
- Hvor platting ligger over vei-nivå, skal det være en avstand mellom ytterkant installasjon og veikant på minimum 50 cm.

Dette for å sikre adkomst for store kjøretøy, måkeredskap osv.

### GENERELT

Etablering og vedlikehold av plattinger er fullt og helt beboers ansvar og vil ikke på noen måte bli ivare tatt av borettslaget. Borettslaget forbeholder seg imidlertid retten til å kreve plattingene demontert(på beboers regning) ved behov for å utføre bygningsmessige arbeider, vedlikehold og lignende på bygningsmassen. Remontasje etter slikt arbeid skal også ivaretas og dekket av beboer.

Dokumentnummer: KS-IK-	Tittel: Standard for etablering av platting i "beboernes hager"		
ISO ref.: N/A	Skrevet av: Ø. Schwabe	Sjekk av: B. H. Hansen	Godkjent av: R. Eggen
Gjeldende fra: 25.05.2010	Revisjonsnr.: 0	Revisjonsdato:	Side: 1 av 2

\\fsclient\O\Documents and Settings\Oistein.MILSEC\Skrivebord\Nøklevann Brl\Dokumenter\Byggebeskrivelser\Plattinger og skillevegger\Standard for plattinger\_rev.docx



### UTFORMING(anbefalt):

#### Grunnarbeidet

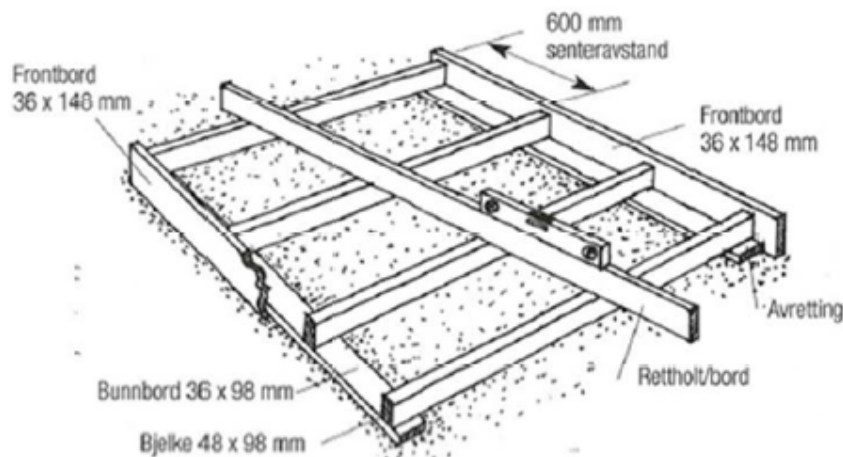
Når et terrassegulv skal legges "direkte på mark", er det viktig å gjøre et godt grunnarbeid.

- Underlaget må være stabilt, godt drenert (regnvannet bør renne bort fra veggen) og helt plant.
- All matjord må bort, grav ned til fast underlag, eller minst 20 cm dypt hvis grunnen er hard og tørr.
- Fyll så opp med 20 cm grov grus, singel eller pukk og komprimer med valse eller pakk godt samtidig som du avretter med fall. Er bakken tørr og fin kan det greie seg med å lage 20 cm brede spor til tilfareren (bjelkene). Vanning gjør at grusen setter seg godt.
- Ved å bruke fiberduk, hindrer du at gresset slår rot og vokser opp mellom terrassebordene.

#### Selve byggingen av plattingen - markterrassen

- Tilfarene eller bjelkene bør være 48 x 98 (148) mm, og skal legges på høykant på underlaget. Pakk også litt grus sideveis, slik at de ligger støtt. Avstanden mellom tilfarene anbefales å være 60 cm når det brukes 28 mm terrassebord. (Se illustrasjon).
- En annen metode er å legge ut tilfarene med f.eks. 40 cm avstand og snekre ferdige gulvlemmer (80 cm x 80 cm), som så legges vinkelrett på hverandre. På den måten bryter du flaten opp i felt.
- På ujevnt underlag kan det være lurt å løfte tilfarene litt fra bakken på avrettende bunnbord, f.eks. 36 x 98 mm. Dette er på mange måter enklere, fordi det kun er disse plankene som må legges i grus. Dermed blir bjelkene korrekte når bunnbordene er vannrette. Dette kontrollerer du med et langt rettbord og vater.
- Bjelker på 48 x 98 mm kan spenne over ca. 1.20 m.

Dersom det er helling på underlaget hvor platting skal anlegges, kan være aktuelt å bygge plattingen på støpte fundamenter. Fundamentene bør da etableres på frostfri dybde. Legg isolasjonsplate i bunnen og støp fundament på dette. Papphylse for støping av fundament finnes i forskjellige dimensjoner og er enkle å tilpasse i høyde. Mål inn riktig høyde og støp inn en bjelkesko med tilpasset dimensjon i toppen. Bygg så bjelkelaget på dette.



Dokumentnummer: KS-IK-	Tittel: Standard for etablering av platting i "beboernes hager"		
ISO ref.: N/A	Skrevet av: Ø. Schwabe	Sjekk av: B. H. Hansen	Godkjent av: R. Eggen
Gjeldende fra: 25.05.2010	Revisjonsnr.: 0	Revisjonsdato:	Side: 2 av 2

(\\tsicent\c\Documents and Settings\Olestein.MILSEC\Skrivebord\Nøklevann Bfri\Dokumenter\Byggebeskrivelser\Plattinger og skillevegger\Standard for plattinger\_rev.docx

**VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Styreleder (ikke på valg):**

Knut Sture Myra Nøklesvingen 52, 0689 Oslo

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Åshild Lian Nøkleveien 39, 0689 Oslo

**Som styremedlemmer foreslås for 2 år:**

Ida Scheen Nøklesvingen 27, 0689 Oslo

Renate Magnus Nøklesvingen 66, 0689 Oslo

**Som styremedlemmer foreslås for 1 år:**

Nils Peter Munch-Møller Nøklesvingen 68, 0689 Oslo

**C. Som varamedlemmer foreslås for 1 år:**

Anders Aasland Nøklesvingen 13, 0689 Oslo

Line Engh Bølerskogen 40, 0689 Oslo

**D. Som valgkomité foreslås for 1 år:**

Ola Saugen Nøklesvingen 76, 0689 Oslo

Espen Sandholtbråten Nøklesvingen 17, 0689 Oslo

Pål Fredriksen Nøkleveien 44, 0689 Oslo

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Knut Myra

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Åshild Lian

**F. Som medlemmer i velferdsutvalg foreslås:**

Svein Inge Rosseland, leder Nøkleveien 35, 0689 Oslo

Anita Hemstad Nøkleveien 21, 0689 Oslo

Martin Ytre-Eide Nøklesvingen 29, 0689 Oslo

Ingvild Selliaas Nøklesvingen 76, 0689 Oslo

Sverre Gustavsen Nøklesvingen 5, 0689 Oslo

Mette Wegener Bogsén Nøkleveien 39, 0689 Oslo

Bøler, 1. mars 2017

I Valgkomitéen 2016 for Nøkle vann Borettslag:

Pål Erik Fredriksen Nøkleveien 44, 0689 Oslo

Ola Saugen Nøklesvingen 76, 0689 Oslo

Espen Sandholtbråten Nøklesvingen 17, 0689 Oslo



## **Styrets arbeid og den daglige driften av borettslaget**

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. Borettslaget besitter store verdier, og de må ivaretas på en forsvarlig måte, både på kort og lang sikt.

Styret har gjennom 2016 hatt styre- og arbeidsmøter hver uke i enkelte perioder, i andre har vi hatt møter annenhver mandag. Den daglige driften av borettslaget har blitt håndtert av deltidsansatt driftsleder, som fortløpende er fulgt opp av styret blant annet for å diskutere ulike driftssaker og oppfølging av disse.

Styret kan kontaktes pr epost: [styret@noklevann.no](mailto:styret@noklevann.no) eller til borettslagets postkasse ved Nøkleveien 37, 0689 Oslo. Driftsleders epostadresse er [drift@noklevann.no](mailto:drift@noklevann.no), telefon 489 50 534.

### **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 derfor gjennomført to vernerunder i regi av styret hvor alle hus/fellesarealer har blitt gjennomgått. Borettslagets lekeapparater har også blitt sjekket av et autorisert firma, Aktiv Lek AS. Påpekte avvik har vært rettet opp av kvalifiserte håndverkere.

Fordi vår bygningsmasse kun består 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 2017**

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 forbedringspotensialet identifiseres og at tiltak iverksettes for å nå målene.

Konkrete oppgaver i 2017:

- Gjennomføre to vernerunder og utarbeide/følge opp en handlingsplan
- Sørge for at andelseiere har tilstrekkelig kunnskap og bevissthet om HMS gjennom ulike informasjonstiltak
- Videre arbeid med merking, kontroll og evt. utskifting av husenes stoppekraner
- Ny kontroll av lekeapparater
- Vask av søppelbeholderne, i mai og oktober
- Fortløpende skadedyrskontroll med nødvendige tiltak

## 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 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 ha direkte beboerkontakt for informasjon om brannvern.

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 pr e-post til driftsleder: [drift@noklevann.no](mailto:drift@noklevann.no) eller pr telefon 489 50 534.

### Ustabil brannvarslingsanlegg

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg har den siste tiden dessverre blitt stadig mer ustabil, med falske alarmer, og med hyppige krav til batteriskifter, selv om batteriene i teorien skal vare et helt år. Flere steder i borettslaget har noen demontert røykvarslere og/eller batterier, trolig fordi det er irriterende til stadighet å høre på pipingen fra nesten tomme batterier. I tillegg blir det stadig vanskeligere å få tak i nye røykvarslere som kan kommunisere med de øvrige, etter hvert som eksisterende varslere blir ødelagte og må byttes.

Dette er en helt uholdbar situasjon i et borettslag som kun består av trehus. Styret har fått anbefalinger fra en uavhengig branningeniør, og fra Norsk Brannvern AS, som gjennomfører en årlig brannteknisk befaring i borettslaget. Begge parter anbefaler å bytte ut det gamle trådløse anlegget med et mer moderne, avansert og kablet anlegg, som kontinuerlig får strøm. Et slikt anlegg vil ikke ha behov for skifte av batterier, det vil kjenne forskjellen på alminnelig matos og røyk fra branntilløp, og det vil ikke la seg påvirke av bredbåndssignaler eller andre feilkilder.

Valg og innkjøp av nytt brannvarslingsanlegg er i utgangspunktet et tiltak som styret har mandat til å iverksette selv, men vi ønsker å forankre valget av nytt brannvarslingsanlegg gjennom et generalforsamlingsvedtak. Les mer om styrets forslag til nytt brannvarslingsanlegg under punktet forslag.

### El-sjekk i fellesområder

I fjor høst gjennomførte elektrikerfirmaet Elektrikertjenesten AS en sjekk av alle elektriske ledninger, kontakter, lamper med mer i borettslagets fellesarealer, inkludert boder.

Rekkehusene i Nøkleveien 13-23, 20-30 og Nøklesvingen 13-23, er såkalt "seksjonerte" hus. Seksjonerte hus har ikke lenger noen fellesarealer, og disse husene ble av den grunn ikke inkludert i arbeidet. Den enkelte beboer på disse adressene har ansvar for eget el-anlegg og oppfordres til å få sjekket dette jevnlig.

Feilene som ble avdekket i kontrollen viste blant annet varmgang i støpsler og stikkontakter, dårlige tilkoblinger og skader på avisoleringer i fordelerskap. Elektriker er kontaktet for utbedring av feil.

### Fare for varmgang i tørkevifter

Flere av vifteovnene som i dag brukes til tørk av klær i tørkerommene har fysiske tegn som tyder på overoppheting og varmgang. Styret har fått klare anbefalinger fra Elektrikertjenesten AS, som gjennomførte el-sjekken av fellesområdene i borettslaget, om å fase ut disse vifteovnene.

Grunnen er at disse viftene er laget for å tørke opp fuktige/kalde bygg noen timer nå og da. De er ikke laget for å tørke tøy døgnet rundt, året rundt. Elektrikertjenesten AS anbefaler at det installeres tørkeskap, som tørker en full vaskemaskin på 1,5 til 2 timer. Styret akter å følge denne anbefalingen og vi vil derfor fremme en sak om denne utfordringen på årets generalforsamling. Styrets forslag innebærer blant annet at dagens tørkerom omdisponeres til en felles lagringsplass for huset. Tørkeskapet får plass i vaskerommet og utluftingen kan gå i original kanal over tak. Les mer om styrets forslag til omdisponering av eksisterende tørkerom/ny tørkemetode lengre bak i denne årsberetningen.

### **Konkrete brannvernsplaner for 2017:**

- Installere nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer, samt 1 seriekoblet brannvarsler i gangen i hver leilighet i disse bygningene
- Installere nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg i tre "seksjonerte" rekkehus, dvs 1 seriekoblet brannvarsler i gangen i hver leilighet i disse bygningene
- Fase ut brannfarlige tørkevifter i tørkerom, installere tørkeskap i alle hus med fellesvaskeri
- Utbedre feil på el-anlegget i fellesarealer, avdekket ved gjennomført el-sjekk

### **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 radonanlegg i 11 leiligheter der radonkonsentrasjonen var høyere enn tiltaksgrensen til Statens Strålevern. Styret planlegger å gjennomføre nye målinger i samtlige leiligheter innen 1-2 år.

## **2. VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER**

Vedlikeholdsarbeid har i 2016, som tidligere år, vært den største kostnadsposten for borettslaget. I et eldre borettslag som vårt er det kontinuerlig behov for vedlikehold, både utvendig og innvendig, for å hindre at naturlig slitasje fører til at bygningsmassen forfaller både i fysisk og økonomisk forstand. Typiske vedlikeholdsoppgaver er skifte av dårlig kledning, maling av hus og lignende.

Men borettslaget har også ansvaret for å oppgradere eksisterende installasjoner og anlegg for å oppnå en vesentlig sikkerhets-, bruks- og/eller kvalitetsheving. Eksempler på oppgraderingsområder er TV- og bredbåndstjenester, brannvarslingsanlegg og lignende.

### **2.1 Installering av nytt fibernett**

Det største og mest tidkrevende oppgraderingsarbeidet i 2016 var utvilsomt etableringen av et nytt fibernett. Etter flere tiår som kunde av GET, og GET sine forgjengere, besluttet fjorårets generalforsamling at borettslaget skulle gå bort det gamle og ustabile coaxnettet, og installere et nytt fibernett fra Canal Digital Kabel.

I forkant av generalforsamlingen hadde styret brukt mye tid på å sjekke/føre forhandlinger med flere aktuelle leverandører. Etter at valget av Canal Digital ble tatt, har styret, og spesielt driftslederen, hatt daglig kontakt med ulike entreprenører under installeringen av fiberanlegget.

Første fase besto i å grave ned trekkerør og kabelkummer over hele borettslaget. Dette arbeidet begynte i mai og ble avsluttet i midten av august. Deretter ble fiberkablene blåst inn i trekkerørene, og montert på husveggen.

Så begynte arbeidet med å trekke kablene inn i hver leilighet, og 1. oktober hadde alle leilighetene fått installert det nye anlegget, signalene fra GET ble kuttet samme dag. I månedene som fulgte opplevde vi dessverre mange feil på både TV-dekodere og bredbåndsrutere, noe som førte til svært mye merarbeid for både driftsleder og styre, til alle døgnets tider. Canal Digital gjorde imidlertid en kjempeinnsats for å rette opp i feilene, og siden har anlegget fungert feilfritt. Det er styrets inntrykk at de aller fleste andelseiere er godt fornøyde med oppgraderingen og det nye anlegget.

### **2.2 Maling av hus og snekkerarbeid**

I forbindelse med det årlige malingsarbeidet er det også fokus på å skifte ut panel som er tørt, sprukket, råttent eller på annen måte skadet. I tillegg til nødvendig panelskifte på de husene som er malt i 2016, har også en del vinduer og dører og verandadører blitt utbedret eller skiftet. Det har ellers vært foretatt utbedringer av enkelte verandaer.

I 2016 ble følgende boliger malt:

Nøklesvingen 62 – 64

Nøklesvingen 45 – 47

Nøklesvingen 49 – 51

Nøklesvingen 53 – 55

I 2017 skal følgende boliger etter planen bli malt:

Nøklesvingen 42-44

Nøklesvingen 46-48

Nøklesvingen 50-52

Nøklesvingen 66-68

### **2.3 Utbedring av vannskader i kommunal leilighet**

I Nøklevann Borettslag har Oslo Kommune to leiligheter. I 2015 ble styret oppmerksomme på at en av disse leilighetene hadde omfattende vannskader. Skadene hadde oppstått som en følge av at flere tidligere beboere ikke hadde oppdaget eller meldt fra om at det rant vann inn i stuen i 1.etg fra terrassen i 2. etg.

I utgangspunktet er det borettslagets plikt å reparere slike skader. Men fordi styret ikke ble varslet da skaden oppstod og var synlig for beboerne, var styret av den mening at Oslo Kommune som ansvarlig andelseier hadde forsømt sin varslingsplikt. Det må ha gått flere år fra skaden må ha blitt oppdaget, og til styret fikk beskjed. Den sene varslingen bidro sterkt til at skadeomfanget ble vesentlig større enn nødvendig.

Styret engasjerte konsulentselskapet Sintef, og på bakgrunn av tilstandsrapporten som de utarbeidet, anmodet vi om at Oslo Kommune selv måtte stå for kostnadene knyttet til rehabiliteringen av leiligheten. Vår anmodning ble akseptert av Oslo Kommune ved Boligbygg, og i løpet av vår/sommer 2016 utførte Boligbygg nødvendige reparasjoner i leiligheten. De la også ny membran på terrassen i den andre kommunale leiligheten. Borettslagets besparelser i denne saken beløper seg til kr 350 000,- inkl mva. Styret takker Boligbygg for imøtekommenhet og for et meget godt samarbeid.

### **2.4 Drenering og tiltak mot vannskader**

#### **Drensrør ved Nøklesvingen 66-68**

For å redusere fuktigheten ble det gravd ned nye drensrør i plenen utenfor Nøklesvingen 66-68 våren 2016. Fallet på en takrenne ble også snudd slik at takvannet ledes ut mot skogen og ikke inn mot midten av bygningsskroppen.

#### **Drenering av plenområdet mellom Bølerlia, Nøkleveien og Bølerskogen**

Ved sterk nedbør har det ofte dannet seg et lite "tjern" på dette fellesområdet. Terrenget rundt er helt flatt og vannet har derfor ikke hatt noen steder å gå, det har bare ligget og presset seg inn mot grunnmurene til omkringliggende hus. Problemet har eksistert siden før etableringen av borettslaget, og for et par tiår siden ble det gravd ned drensrør for å tørke opp feltet.

Dreneringen har imidlertid ikke fungert skikkelig på mange år, og styret har derfor engasjert et firma som har videofotografert/undersøkt rørsystemet. Det ble konstatert at drensrørene er lagt ned på en feil måte, uten drenerende masser over seg, noe som igjen har medført at jordmasser har tettet rørene fullstendig. Nye drensrør med godt fall ut i drenskum ble gravd ned i høsten 2016, og vi håper med det at området vil bli tørrere fremover.

### **Ny drenering rundt tilbygget i Bølerlia 89**

Som en følge av bruddet på den kommunale vannledningen i februar 2016 ble blant andre Bølerlia 89-91 fylt med kloakkvann i kjelleren. Med vannet fulgte også mye slam og grus som tettet og ødela de eksisterende drensledningene rundt tilbygget ved Bølerlia 89. Kostnadene forbundet med nye drensledninger ble dekket av Oslo Kommune.

Oslo kommune sto også for desinfisering og vask av kjelleren etter kloakkvannet, men fordi den ene kjellerdelen besto av pukk, ble rengjøringsarbeidet vanskelig. Borettslaget bekostet derfor en grovstøp av dette kjellergulvet.

### **Tiltak for håndtering av vann fra taknedløp**

Det er også i år gjennomført tiltak for å lede vann som kommer fra taknedløp lengst mulig bort fra husene, spesielt på de stedene som ble asfaltert i 2016. Taknedløpene er gravd ned under asfalten og ut i fri luft langt bort fra husene. I tillegg er det påmontert løvutkaster på nye taknedløp slik at de ikke skal kunne tette seg.

### **Bytte av den kommunale hovedvannledningen i Bølerlia.**

Driftslederen har hatt, og har, fortløpende kontakt med Marthinsen & Duvholt AS, som har ansvaret for byttet av vann-, kloakk- og overvannsledninger i Bølerlia. Flere av borettslagets hus har vært, og vil bli, direkte berørte av dette arbeidet, for eksempel gjennom felling av trær, periodevis stenging av vann, provisorisk tilførsel av vann, samt målinger av rystelser/fare for setningsskader i forbindelse med sprenging av traseer. Arbeidet ventes å bli ferdigstilt sommeren 2017, 5-6 måneder tidligere enn først antatt.

### **2.5 Soilrør**

I 2016 er det skiftet ut 4 soilrør i forbindelse med oppussing av badetrom.

### **2.6 Vaskemaskiner i felles vaskekjeller**

Noen vaskemaskiner i felles vaskekjeller begynner å bli gamle. Dette har medført at vi også i 2016 har hatt en del reparasjoner på maskinene, i tillegg til innkjøp av 3 nye maskiner. Styret vurderer fortløpende om vi skal reparere maskinene eller om det lønner seg å skifte dem ut.

### **2.7 Brudd på vannledninger på borettslagets område**

Det har vært to brudd på borettslaget stikkledninger i 2016, ved Nøklesvingen 59 og Nøklesvingen 96. Bruddene ble oppdaget av Oslo Vann- og avløp i forbindelse med deres befaringer i forkant av oppstart med å bytte den kommunale hovedvannledningen i Bølerlia. Oslo Vann- og Avløpsetat påla borettslaget å utbedre skadene, et krav vi etterkom umiddelbart.

Dersom du hører en kontinuerlig og/eller høyløst susing fra vannrørene i huset hvor du bor, kan dette være et tegn på at det har oppstått brudd på vannledningen inn til huset.

Ta i så fall snarlig kontakt med driftsleder på [drift@noklevann.no](mailto:drift@noklevann.no) eller på mobiltelefon 489 50 534.

## **2.8 Asfaltering av stikkveier**

Gjennom 2016 ble det lagt ny asfalt på en rekke steder i vårt borettslag.

Som følge av etableringen av nytt fiberanlegg fra Canal Digital fikk vi kostnadsfritt lagt ny asfalt på hele, eller deler av, følgende stikkveier: Nøklesvingen 54, 45-47, 49-51, 57-59, 61-63, 65-67, 82-84, 86-88, 90-92, 94-96. Nøkleveien 30 og 54, Bølerlia 36-38.

Fiberkabelen ble også gravd ned under fortauet fra Nøklesvingen 96 og frem til Nøklesvingen 54, noe som medførte at vi fikk helt ny og gratis asfalt på fortauet på denne strekningen.

Borettslaget igangsatte og bekostet ny asfalt på stikkveiene ved Nøkleveien 37-39 og 44-54.

## **3. UTEAREALER**

### **3.1 Prosjektgruppe uteområder**

Av ulike grunner har denne prosjektgruppen ikke fått satt i gang arbeidet slik planen opprinnelig var. Styret ber derfor om tålmodighet fra borettslagets beboere, og håper å få dette arbeidet videre i løpet av kommende styreperiode.

### **3.2 Planting av permanent "juletre" i borettslaget**

I fjor høst bestemte styret å gå bort fra å kjøpe et dyrt juletre hvert eneste år, som kastes på søppeldynga så fort julehøytiden er over. Etter gode råd fra treeksperter og gartnere, har vi nå plantet en såkalt koreansk edelgran på den samme plassen som avkappede juletrær har stått tidligere, dvs ved siden av flaggstangen i krysset Bølerlia/Nøkleveien. Edelgranen egner seg spesielt godt som juletre, men den vil være en fryd for øyet også når juletrelysene er slukket. Treet har i dag en høyde på 3,5 – 4 meter, men det vokser svært sakte og blir ikke kjempehøyt. Ved å plante et permanent "juletre" sparer vi både miljøet og kostnader for borettslaget, samtidig som vi kan glede oss over en pen edelgran – hver dag, hele året, i årevis.

### **3.3 Lysdekoreert bjerk i krysset Bølerlia/Nøkleveien**

I november 2016 ble det store bjerketreet ved krysset Nøkleveien/Bølerlia dekorert med lyslenker, noe som gjør at det fremstår som et vinterlig landemerke i borettslaget. Dette er en dekorasjon for hele den mørke årstiden, og vil være tent frem til våren og lysere tider.

Lyslenkene, som består av energigjerrige LED-lamper, er stripset og bundet skånsomt fast på treet's stamme og grener. En fotocelle slår lysene av når dagslyset kommer, og på når kveldsmørket senker seg. Slik kan treet bli belyst på en rask og effektiv måte, uten nevneverdig arbeid i forkant.

### **3.4 Nye nettinggjerder ved Pettersen stadion**

Det gamle nettinggjerdet ved Pettersen stadion ble byttet ut høsten 2016. Gjerdet var delvis knekt etter at et tre hadde falt ned over det under en høststorm for noen år siden. Gjerdet var i tillegg fult av hull, med skarpe og utstående ståltråder flere steder, noe som kunne medføre fare for både to- og firebente beboere.

Noen tilsvarende hull i gjerdet langs den lange garasjerekken ved Nøklesvingen 42 ble også reparert. Et gammelt, rustent og falleferdig gjerde, som sto på enden av den garasjerekken, inn mot skogen, ble også demontert og fjernet.

### **3.5. Nytt lysanlegg ved Pettersen stadion**

Det ble montert nye LED-lyskastere rundt banen, som gir et mye bedre og sterkere lys, og som er mye rimeligere i drift. Styret vil rette en spesiell stor takk til Stein Ormset, Nøklesvingen 94, som har stilt opp med både kompetanse og en svært nyttig liftbil for å få arbeidet gjort i samarbeid med Elektrikertjenesten AS.

### **3.6. Planering av plenområde ved Nøklevann skole**

Området mellom Nøklesvingen 96 og Nøklevann skole var for litt over et par år siden et svært forsømt område med busker, kratt, stubber og vekster som ikke hører hjemme i den norske fauna. I 2015 ble flere trær felt, og busker og vekster ble gravd opp og fjernet ved hjelp av en gravemaskin. I 2016 ble området planert ut med matjord, og sådd med plenfrø. I løpet av sommeren i fjor kom gresset tilbake, og

### **3.7 Utkjøp av utleiecontainer ved Nøklesvingen 42**

Stålcontaineren som står ved den lange garasjerekken ved Nøklesvingen 42 blir benyttet som lagerrom for diverse redskaper og arkiver for borettslaget. Siden anskaffelsen for en del år siden har borettslaget betalt rundt kr 1200,- i leie pr måned. Styret ser et langsiktig behovet for denne containeren, og valgte derfor å kjøpe den ut for kr 37 000,- inkl mva høsten 2016.

### **3.8 Gressklipping, snømåking og strøing**

Styret har inngått avtale med eksterne firmaer om gressklipping og snømåking. Strøing har denne sesongen vært ivaretatt av driftslederen.

Bymiljøetaten har ansvaret for at samtlige gater og fortau i vårt område blir måkt og strødd. Hvis man har spørsmål eller ønsker rundt dette, kan man ringe Bymiljøetaten på tlf 23 48 20 30 kl 08.00 – 15.30, torsdager fra kl 10.00 – 15.30.

### **3.9 Trefelling av syke bjørketrær**

Styret fikk i 2016 bekymringsmeldinger fra beboere vedrørende vitaliteten til enkelte trær på borettslaget område, spesielt store bjørketrær. Styret engasjerte derfor en arborist (treekspert) som vurderte samtlige store trær på vårt område. Undersøkelsen viste svakheter og sykdom i noen bjørketrær. Disse trærne ble etter anbefalinger fra arborgisten felt. I tillegg ble det felt et tre i borettslaget på grunn av medisinske årsaker.

### **3.10 Trefellinger og beskjæringer pga manglende lys og sol**

Styret har utført noen trefellinger og beskjæringer i skogsfeltet mellom Nøklesvingen, Nøkleveien og Bølerlia. Dette ble utført etter en søknad fra beboere i Nøkleveien 41-47 og Nøklesvingen 45-51. Motivet for søknaden var mangel på lys og sol på verandasiden i disse husene.

## **4. VELFERDSUTVALGET**

Borettslagets velferdsutvalg består av seks medlemmer og utvalget har gjennom 2016 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 2016!



## 5. HJEMMESIDE

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

## 6. DIVERSE

### 6.1 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](mailto:drift@noklevann.no). Du kan også ringe telefon 489 50 534.

### 6.2 Parkering

Nøklevann Garasjelag har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. For mer informasjon om garasjelaget, se hjemmesiden [www.garasjeinfo.no](http://www.garasjeinfo.no).

### 6.3 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](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.

### 6.4 Kabel-TV/bredbånd

Canal Digital Kabel er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kabel-TV med 35 faste og 15 valgfrie kanaler og en bredbåndshastighet på 30 Mbit er tilgjengelig i alle leiligheter, og kostnadene for dette er inkludert i husleien.

### 6.5 Retningslinjer for styrearbeid

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

### 6.6 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.

### 6.7 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.

## 6.8 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## 6.9 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.

## 7. STØRRE VEDLIKEHOLD- OG REHABILITERINGSARBEIDER

2016:

Etablering av nytt nedgravd fibernett som forsyner samtlige leiligheter med TV- og bredbåndssignaler.

Montering av pipehatter på samtlige piper.

Sjekk av elektriske ledninger og kontakter i alle fellesarealer i borettslaget.

2015:

### Trehogst på kommunal grunn

Etter avtale med Oslo kommune ble det foretatt trefellinger i randsonen som grenser til vårt borettslag mot øst, dvs skogkanten som ligger øst/syd for Nøklesvingen 50-96.

Skogpleien/fellingen ga både hus og beboere i vårt borettslag litt mer lys, utsikt og sol.

Rens av etablert drepsbekk beliggende i skogkanten øst for Nøklesvingen. Bekken hadde grodd igjen over flere ti-år. Dette vil bedre vannavrenning rundt bygningsmassen som ligger ved skogkanten i Nøklesvingen.

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

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

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

2014

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

2013

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, beplantning. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangveier og stikkveier.

Ferdigstilling av sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

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

Drenering Bølerlia 40-42.

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

2012

Som et brannforebyggende tiltak ble det i 2012 satt opp selvlysende skilt ved brannslukningsapparatene i alle fellesrom slik at det skal være enkelt å finne dette i nødssituasjoner.

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangvei Nøklesvingen 66-68. Sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

2011

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.

2010

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.

2009

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger, utskifting av noen soilrør samt noe drenering. Montering av røykvarslere i samtlige leiligheter og fellesarealer. Alle brannslukningsapparater ble kontrollert og godkjent.

2008

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger samt noe drenering.

2007

Utvendig maling

Byttet/rehabiliteret trapper på en del rekkehus

Slipt/lakkert trappeopp ganger 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