



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 667 058  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 809 170	58 980 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 809 170</b>	<b>58 980 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		265 862	170 000
Annen driftskostnad		7 665 709	6 309 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 931 571</b>	<b>6 479 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 877 598</b>	<b>52 501 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	3 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68</b>	<b>3 689</b>
Annen finanskostnad		8 515 316	11 312 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 515 316</b>	<b>11 312 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 515 248</b>	<b>-11 308 904</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 350	41 192 573
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 134 042 500	1 134 042 500
Sum varige driftsmidler		1 134 042 500	1 134 042 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 134 042 500	1 134 042 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		293	293
Andre fordringer		1 631 727	237 471
Sum fordringer		1 632 021	237 764
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 044	3 450 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 044	3 450 410
Sum omløpsmidler		3 259 064	3 688 174
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 137 301 564</b>	<b>1 137 730 674</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 060 000</b>	<b>1 060 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		78 960 936	78 598 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 960 936</b>	<b>78 598 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 020 936</b>	<b>79 658 586</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		602 541 000	603 419 000
Øvrig langsiktig gjeld		453 612 000	453 612 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 056 153 000</b>	<b>1 057 031 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 056 153 000</b>	<b>1 057 031 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 524	47 812
Leverandørgjeld		1 077 704	354 782
Annen kortsiktig gjeld		400	638 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 127 628</b>	<b>1 041 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 057 280 628</b>	<b>1 058 072 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 137 301 564</b>	<b>1 137 730 674</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292844

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 667 058  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 920 667 058  
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 809 170	58 980 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 809 170</b>	<b>58 980 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		265 862	170 000
Annen driftskostnad		7 665 709	6 309 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 931 571</b>	<b>6 479 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 877 598</b>	<b>52 501 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	3 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68</b>	<b>3 689</b>
Annen finanskostnad		8 515 316	11 312 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 515 316</b>	<b>11 312 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 515 248</b>	<b>-11 308 904</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		362 350	41 192 573
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		362 350	41 192 573
<b>Årsresultat</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 350	41 192 573
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>



Organisasjonsnr: 920 667 058  
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 1 134 042 500 1 134 042 500  
Sum varige driftsmidler 1 134 042 500 1 134 042 500

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 134 042 500 1 134 042 500

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 293 293  
Andre fordringer 1 631 727 237 471  
Sum fordringer 1 632 021 237 764

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 627 044 3 450 410  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 627 044 3 450 410

Sum omløpsmidler 3 259 064 3 688 174

SUM EIENDELER 1 137 301 564 1 137 730 674

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 060 000 1 060 000  
Sum innskutt egenkapital 1 060 000 1 060 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	78 960 936	78 598 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>78 960 936</b>	<b>78 598 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>80 020 936</b>	<b>79 658 586</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	602 541 000	603 419 000
Øvrig langsiktig gjeld	453 612 000	453 612 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 056 153 000</b>	<b>1 057 031 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 056 153 000</b>	<b>1 057 031 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 524	47 812
Leverandørgjeld	1 077 704	354 782
Annen kortsiktig gjeld	400	638 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 127 628</b>	<b>1 041 088</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 057 280 628</b>	<b>1 058 072 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 137 301 564</b>	<b>1 137 730 674</b>



Organisasjonsnr: 920 667 058  
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Kværnertoppen Borettslag

3. mai 2022  
Møte avholdes 3. mai

Selskapsnummer: 709





## Velkommen til årsmøte i Kværnertoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

3. mai 2022 kl. 18:00, Oslo K - Auditoriet, Freserveien 1, 0195 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Styret har tidligere informert at årets generalforsamling ville bli holdt som en hybrid, med en fysisk generalforsamling 3 mai og avstemming i vibbo de påfølgende dagene for å gjøre det mulig for flest mulig andelseiere å delta på generalforsamling.

Etter initiativ fra en andelseier har 24 andelseiere signert på at de ønsker kun fysisk generalforsamling i år.

**Det vil derfor ikke være mulig å stemme på saker annet enn på selve generalforsamlingen!**

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Husordensregel § 2 Ro - Endring
6. Husordensregel § 3 - Bruk av balkonger
7. Husordensregel § 8 Fellesarealer - Endring, avsnitt angående fellesarealer
8. Husordensregel § 8 Fellesarealer - Endring, avsnitt angående garasje



9. Husordensregel § 10 Oppussing/endring i andel - nytt avsnitt
10. Endre pris på korttidsutleie av boder
11. Vannføring på balkonger
12. Balkong innsynsskydd (foliering/frosting)
13. Oppsett av levegg på terrasse
14. Felles griller på takterrassene
15. Lading av elbil
16. Forslag om å binde renta i 10 år for hele fellesgjelden i borettslaget .
17. Flaggstang
18. OBOS nøkkelen.
19. Tilgangsbegrensning i nedre bakgård.
20. Sette foretningsførsel på andbud, på lik linje som vaktmestertjenester, og trappevask.
21. Anbud på levernadør av TV og internett.
22. Adjust board compensation
23. Reverse increase in A-kontobeløpet
24. Replace Techem for billing of heat and hot water
25. Varslings rutiner ved vedlikeholdsplikt.
26. Utbedre fellesareal med utegrill og samlings sted.
27. Lekeplass/ løpegård for hund
28. Sitteplass ved lekeplass/ løpegrind for hund
29. Valg av tillitsvalgte
30. Valgkomité
31. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kværner toppen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.



## **Styrets innstilling**

Økningen i styrehonorar argumenteres med at et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1.500 kroner per bolig (1.500 kr x 212 boliger = 318.000 kr, avrundet ned til 300.000 kr) og at styret opplevde større arbeidsmengde på grunn av reklamasjoner, anbudsprosesser og andre prosjekter i 2021.

Et for lavt styrehonorar i forhold til arbeidsinnsatsen vil føre til at færre vil melde seg som styremedlem. I et slikt tilfellet vil man bli nødt til å hyre inn eksterne. Det koster mer å bruke eksterne styremedlemmer enn egne beboere.

Styret mener at et honorar på 300.000,- kr er passe stort i forhold til arbeidsmengden samt at det fortsatt ligger litt under gjennomsnittet i Norge.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-

Sak 4

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

## Husordensregel § 2 Ro - Endring

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre § 2 Ro til:

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, kan kun foregå mellom 07:00 til 19:00 på hverdager og fra 09:00 til 17:00 på lørdager.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

### Forslag til vedtak

Husordensregel § 2 Ro endres til: Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, kan kun foregå mellom 07:00 til 19:00 på hverdager og fra 09:00 til 17:00 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Sak 6

## Husordensregel § 3 - Bruk av balkonger

### Forslag fremmet av:

Anne-Lise Strømmen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rengjøring av balkonger skal i form av støvsuger/kost. Ved bruk av vann må det tas særskilt hensyn til nabo, gi beskjed.

### Styrets innstilling



Styret er enig med forslagsstiller og foreslår at følgende avsnitt legges til **§ 3 Bruk av balkongene:**

Balkongene skal rengjøres i form av støvsuger/ kost. Ved bruk av vann skal det tas særlig hensyn til naboer, så vannsøl unngås.

#### **Forslag til vedtak**

Følgende avsnitt legges til husordensreglene § 3 Bruk av balkongene: Balkongene skal rengjøres i form av støvsuger/ kost. Ved bruk av vann skal det tas særlig hensyn til naboer, så vannsøl unngås.

Sak 7

## **Husordensregel § 8 Fellesarealer - Endring, avsnitt angående fellesarealer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Flere beboere bruker området utenfor inngangsdøren i fellesarealer til oppbevaring av sko, planter, barnevogner etc.

Dette kan være til hinder ved en rømmingssituasjon.

Styret ønsker derfor å presisere Husordensregel § 8 Fellesarealer og legge til følgende avsnitt under § 8 Fellesarealer:

Det er ikke tillatt å sette sko, planter, skohyller, barnevogner og andre gjenstander utenfor leilighetsdøren, pga at det til enhver tid skal være fri passasje ved en eventuell rømmingssituasjon.

Styret har myndighet til å fjerne gjenstander som utgjør en akutt fare for beboerne.

#### **Forslag til vedtak**

Følgende avsnitt legges til husordensreglene § 8 Fellesarealer: Det er ikke tillatt å sette sko, planter, skohyller, barnevogner og andre gjenstander utenfor leilighetsdøren, pga at det til enhver tid skal være fri passasje ved en eventuell rømmingssituasjon. Styret har myndighet til å fjerne gjenstander som utgjør en akutt fare for beboerne.



Sak 8

## **Husordensregel § 8 Fellesarealer - Endring, avsnitt angående garasje**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret får ofte henvendelser fra beboere som har problemer med å parkere bilen sin fordi andre beboere står langt utenfor oppmerket plass.

Styret foreslår derfor en presisering av Husordensregel § 8 Fellesarealer, og å legge til følgende avsnitt under § 8 Fellesarealer, avsnittet for garasje:

Det er kun tillatt å oppbevare biler og motorsykler på oppmerkede plasser.

Biler og motorsykler skal stå innenfor markerte plasser.

### **Forslag til vedtak**

Følgende avsnitt legges til husordensreglene § 8, avsnittet for garasje: Det er kun tillatt å oppbevare biler og motorsykler på oppmerkede plasser. Biler og motorsykler skal stå innenfor markerte plasser.

Sak 9

## **Husordensregel § 10 Oppussing/endring i andel - nytt avsnitt**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har flere ganger opplevd at enkelte andeler har koblet fra brannvarsler.

Dette kan utgjøre en risiko hvis det oppstår en situasjon i andelen hvor brannvarsler er koblet fra.

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i Husordensregel § 10 Oppussing/endring i andel:

Det er ikke tillatt å skru ut brannvarslere i leilighetene, da disse er koblet til en felles brannvarslersentral og en del av bygningens felles brannvarslingsanlegg.



## **Forslag til vedtak**

Følgende avsnitt legges til husordensreglene § 10 Oppussing/endring i andel: Det er ikke tillatt å skru ut brannvarslere i leilighetene, da disse er koblet til en felles brannvarslersentral og en del av bygningens felles brannvarslingsanlegg.

Sak 10

## **Endre pris på korttidsutleie av boder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På ekstraordinær generalforsamling i desember 2020 ble det bestemt at borettslagets ekstra boder skulle leies ut på korttid for 1390,- pr måned.

Kun 1 bod er vært utleid i 1 måned etter dette.

**Styret foreslår å reversere dette vedtaket slik at styret står fritt til å bestemme pris og tid ut ifra egen vurdering for borettslagets beste.**

Styret foreslår å reversere vedtaket da dette har ført til at bodene har stått tomme, noe som betyr tapte inntekter for borettslaget.

Betingelser for utleie bør ikke vedtas på generalforsamlingen da dette vil føre til mindre fleksibilitet og fare for å tape inntekter. Styret vurderer pris selv og gjør nødvendige justeringer ut ifra hvordan markedet responderer slik at bodene blir utleid.

## **Forslag til vedtak**

Vedtaket om utleie av boder vedtatt på forrige generalforsamling reverseres. Styret vurderer pris selv og gjør nødvendige justeringer ut ifra hvordan markedet responderer slik at bodene blir utleid.

Sak 11

## **Vannføring på balkonger**

### **Forslag fremmet av:**

Hans Petter Gramer

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er kjent at styret har hyret inn Multiconsult for en befaring og uttalelse for vannføring på balkongene. Styret skulle videre se løsninger for veien videre med utbedring.

Det ønskes at styret redegjør for hele saken i forbindelse med vannføring på balkonger.

#### **Styrets innstilling**

**Styrets innstilling er at dette pr i dag er for dyrt for borettslaget å montere vannavrenning.**

Rapporten fra Multiconsult konkluderte med at eksisterende prosjektert løsning for vannhåndtering på balkongene ikke kan kategoriseres som en mangel eller prosjekteringsfeil. For Multiconsult fremstår imidlertid den prosjekterte løsningen som uheldig- og lite gjennomtenkt, og kunne sannsynligvis vært unngått ved relativt enkle grep.

Om det skal monteres vannavrenning, så er det fasadeendring.

Kost på prosjektledelse for å sende inn søknad, er ca 2000,- pr time for rådgivende ingeniører, pluss de til enhver tid gjeldende gebyrer til Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten. Hvis det blir godkjent vil kostnad for å montere vannavrenning pr balkong bli belastet hver enkelt andel, i tillegg til projektkost. Det er heller ikke sikkert fasadeendringen blir godkjent av Plan og bygningsetaten.

#### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn tilbud fra 2-3 aktører for utførelse av jobben

Sak 12

### **Balkong innsynsskydd (foliering/frosting)**

#### **Forslag fremmet av:**

Lise Stensrud

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er i dag ikke lov å ha permanent innsynsskydd på balkongrekkverk. Men beboere kan sette opp andre former for innsynsskydd av mindre permanent karakter. Det kan være både plater, bastmatter, tekstiler eller annet.. Enkelte av leilighetene er oppført med foliert glassrekkverk pga innsyn. Dersom andre enn de balkongene som ble montert med dette skal ha innsynsskydd regnets det som fasadeendring og borettslaget må søke om denne endringen. En åpning for foliering av balkongrekkverk vil gi huset en mer helhetlig karakter (enn en variasjon av semi-permanente løsninger).



## Styrets innstilling

**Styrets innstilling er at dette pr i dag er for dyrt for borettslaget.**

Det er fasadeendring, kost for å montere frosting vil bli belastet hver enkelt andel, i tillegg til prosjektkost.

Det er heller ikke sikkert fasadeendringen blir godkjent av Plan og bygningsetaten.

Kost på prosjektledelse er ca 2000,- pr time for rådgivende ingeniører pluss de til enhver tid gjeldende gebyrer til Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten.

## Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å utrede muligheten og form for innsynsskydd på balkonger og å søke om nødvendig fasadeendring.

Sak 13

## Oppsett av levegg på terrasse

### Forslag fremmet av:

Emilie Seines

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er mange store fine markterrasser her i borettslaget som står nærmest ubrukt. Forstår det slik at det er flere med meg som har ønsket seg skjerming på terrassene. Forstår også at hekkene ved markterrassene skal vokse seg høye nok til å skjerme for innsyn. Men for de som ønsker skjerming i form av levegg med maksimal høyde, bør det være mulighet for å kunne sette opp dette i tillegg.

Pr i dag står dette i vedtektene: Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke.

Jeg foreslår at vedtektene omgjøres slik at det kommer tydelig fram at de som ønsker kan sette opp levegg med samtykke fra styret. Dette for at skjerming skal samsvare med hverandre i utsende.

Det vil også være lettere å få slikt godkjent av plan og bygningsetaten dersom det er et unisont uttrykk i form av at alle har lik utforming og høyde, rømningsveier er ivaretatt (i form av åpning eller port), og det er gjennomgående for en hel fasade (hele rekken av markterrasser på et sammenhengende bygg).



Legger ved bilde av andre borettslag som har fått satt opp levegg på markterasse.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at beboere med forhage/markterasse går sammen for å finne en felles løsning i samarbeid med en representant fra styret, som kan sendes inn til plan og bygningsetaten.

Planlegging, søknad og utførelse bekostes involverte andelseiere.

### **Forslag til vedtak 1**

Endre vedtektene slik at det kommer tydelig fram at de som ønsker kan sette opp levegg med samtykke fra styret. Følgende tekst legges til i vedtektene: "Det skal være mulig å sette opp levegg på terrasse med god høyde med samtykke fra styret." De med markterasse går sammen for å finne forslag til løsning som kan sendes inn som søknad til plan og bygningsetaten for godkjenning.

### **Forslag til vedtak 2**

Beboere med forhage/markterasse går sammen for å finne en felles løsning i samarbeid med en representant fra styret, som kan sendes inn til plan og bygningsetaten.-  
Planlegging, søknad og utførelse bekostes involverte andelseiere

### **Vedlegg**

2. 8BBE96B2-78AF-4820-912A-28D8DCDBF48B.jpeg
3. E96E04A6-7740-4998-BED7-915F41ADF693.jpeg
4. A0348C06-048C-4ADE-B36D-3FCC9EBDB45B.jpeg
5. 9CEF8930-19DD-4E6D-A220-5B76FFA43496.jpeg
6. 95DA0999-A91B-4C4A-B746-7BC44310E15D.jpeg

Sak 14

## **Felles griller på takterrassene**

### **Forslag fremmet av:**

Einar Boman Rinde

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Takterrassene er lite i bruk men har et kjempestort potensiale. Tilgang på grill på taket vil sannsynligvis øke bruken av fellesområdene og kan bli et naturlig og uformelt møtepunkt for å styrke naboskapet.



## **Styrets innstilling**

**Styret støtter ikke forslaget.**

Saken var sist oppe på ekstraordinær generalforsamling i desember 2020.

Av sikkerhetshensyn frarådes grilling på felles takterrasser.

Griller som ivaretar HMS og sikkerhetskrav koster fra 50 000,- og oppover.

Styret viser til sak 27 ang opparbeidelse av grillplass i bakgården, som styret anbefaller.

## **Forslag til vedtak**

Borettslaget går til innkjøp av gassgrill og nødvendig utstyrt for fri bruk for alle beboere på de felles takterrassene.

Sak 15

## **Lading av elbil**

### **Forslag fremmet av:**

Thore Bjerkseth Olsen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Med utgangspunkt i økende priser og avgifter på elektrisk kraft, ønsker vi at

styret utreder hvordan hver enkelt bruker/beboer betaler for sitt eget strømforbruk

ved lading av elbil i garasjen.

Dagens ordning er en "spleis" hvor de som lader lite er med å betale for de som lader ofte.

Prinsippet må være at hver enkelt betaler for sitt eget drivstofforbruk, det være seg bensin, diesel eller som i vårt tilfelle elektrisk kraft.

Med vennlig hilsen

Inge Bjørg Flinder Olsen og Thore Bjerkseth Olsen

## **Styrets innstilling**

Det er fullt mulig å gjøre dette i dag. Styret har valgt å ikke gjøre det på grunn av kostanden for avlesing og fakturering.



Avlesning og forbruksrapportering koster 1.187,50 kr per gang. Dette gjøres i dag en gang i året. Hvis man ønsker å gjøre det hver måned vil dette koste 14.250,- kr i året.

I tillegg kommer kostnaden for fakturering. Denne beløper seg til 15 % av fakturert beløp. Hvis beløpet er under 20.000,- kr må det også regnes 750,- kr per time.

Vårt anslag er at dette vil koste ca. 180.000,- kr i året hvis man avleser og fakturerer månedlig. Alle beboere vil da betale for sitt forbruk hver måned, men totalkostnaden vil bli veldig høy.

Hvis faktureringen gjøres bare en gang i året, koster dette 21.225,- kr, gitt fakturert beløp over 20.000,- kr.

Styret mener dette bli for dyrt. De som bruker mindre strøm og som "sponser" de som bruker mer strøm kan fort tape besparelsen ved å måtte betale mer i felleskostnader. Styret stiller seg mot forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Hver enkelt beboer betaler for eget forbruk ved lading av elbil.

Sak 16

### **Forslag om å binde renta i 10 år for hele fellesgjelden i borettslaget**

.

#### **Forslag fremmet av:**

Eirik Magnus Dønnestad

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hei, jeg jobber som renteanalytiker i DNB og er overbevist om at renta kommer til å stige mye de kommende årene. Jeg snakket med OBOS for å forsøke å binde renta på den fellesgjelden jeg har individuelt, men fikk til svar at det går ikke med mindre borettslaget velger å binde renta på den samlede gjelden. Jeg ønsker derfor å komme med et forslag om å binde renta i 10 år på fellesgjelden til borettslaget da jeg tror det vil være økonomisk hensiktsmessig for alle sammen. Jeg kan gjerne utdype dette videre dersom det skulle være av interesse for styret.

Mvh, Eirik

#### **Styrets innstilling**



Fastrente på 10 år i dag ligger på ca 3,60 % som er mye høyere enn flytende rente vi har i dag (1,90 %). Det betyr at vi vil måtte betale nesten dobbelt så mye rentekostnader over natten hvis man binder renten.

Det vil dessuten ikke bli mulig å benytte seg av IN-ordning. Det betyr at dere ikke kan nedbetale ekstra på lånet i rentebindingsperioden.

Hvis du ønsker full kontroll over din andel av felleslånet, bør du ta opp lån hos din bank og bruke det til å nedbetale fellesgjelden. På denne måten vil du kunne bestemme selv (uten vedtak fra generalforsamlingen), og du vil kunne forhandle med din bank direkte.

Styrets innstiller negativt til å binde renta i 10 år og tvinge alle beboere til å gå med på dette når det er fullt mulig for de som ønsker fast rente å ordne dette selv.

### **Forslag til vedtak**

Binde renta på fellesgjelden i borettslaget i 10 år.

Sak 17

## **Flaggstang**

### **Forslag fremmet av:**

Anne-Lise Strømmen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er fint om vårt fellesrom ute pyntes med innkjøp av flaggstang. F eksempel hvor juletreet står i juletider.

### **Styrets innstilling**

**Styret er i mot forslaget.**

Det følger med for mye ansvar ved innkjøp av flaggstang.

Noen må være ansvarlige for å heise og fire flagget i forhold til flaggforskriften, noe som vil medføre kost, om vi må leie inn vaktmester til dette.

*Etter paragraf 6 i flaggforskriften, skal flagget opp klokken 08.00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden november til februar.*

*Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21.00.*

*Regelen gjelder også balkongflagg, selv om dette ikke er omtalt spesifikt i flaggreglene.*



## **Forslag til vedtak**

Innkjøp av flaggstang med vimpel og flagg.

Sak 18

## **OBOS nøkkelen.**

### **Forslag fremmet av:**

Andreas Martin Aanerud

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøte 2020 bestemte vi at vi skulle anskaffe OBOS Nøkkelen som nøkkeløs adgang til boligene våre. Det er minimum en årlig kostnad på 36 000,- for boretslaget, fordelt på leilighetene. Det kan også være andre kostnader, men de er ikke synlige for meg.

Jeg lurer på om vi andelseiere faktisk benytter oss av OBOS Nøkkelen, eller om vi skal avbestille systemet.

### **Styrets innstilling**

Styret mener OBOS nøkkelen skal videreføres, da mange beboere benytter seg av den daglig.

Status pr 31/3-2022:

- 295 beboere benytter OBOS nøkkel.
- 36 beboere har installert den på egen dør
- 162 beboere deler nøkkel videre
- Døren som flest benytter er Ingeniørveien 12 med 430 åpninger, etterfulgt av dør fra Ingeniørveien til øvre garasje, som er åpnet 318 ganger med OBOS nøkkel i mars
- 64% av beboerne har brukt appen i mars

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret om å avbestille OBOS Nøkkelen.



Sak 19

## Tilgangsbegrensning i nedre bakgård.

### Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en drøm om å kunne slippe barna fri i bakgården, uten å må konstant være på vakt for uansvarlige sjofører, spesielt budbiler som kjører fort i bakgården vår. Derfor ønsker vi å begrense bilkjøring i bakgården til kun nødvendig bilkjøring, som ved flytting etc.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslag om å begrense bilkjøring i bakgården.

### Forslag til vedtak 1

Forslag A: Generalforsamlingen ber styret iverksette tilgangsbegrensning i bakgården. Styret står fritt til å velge og finne forskjellige løsninger. Maks budsjett ramme på 40 000,-

### Forslag til vedtak 2

Forslag B: Generalforsamlingen ber styret flytte juletre foten, til platået foran vaktmester boden, og sette opp ett eller to blomsterbedd ala slik som er på Karl Johann i samsvar med Oslo brann- og redningsetat, med mål om å senke farten til biler. Maks budsjett ramme 25 000,-

### Forslag til vedtak 3

Forslag C: Generalforsamlingen ber styret sette opp en enkel bom, rett før brannbil platået. Bommen sin låse mekanisme er tilsvarende som Heis låsen, hvor vanlige leilighetsnøkkel kan benyttes. Maks budsjett ramme på 35 000,-

### Vedlegg

7. Tilgangsbegrensning i nedre bakgård.pdf



Sak 20

## Sette foretningsførsel på andbud, på lik linje som vaktmestertjenester, og trappevask.

### Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi bør alltid lete etter de beste løsningene for Boretslaget. Hittil i år har styret sett på fler av avtalene våre, og eksempelvis tegnet ny gartneravtale med Grønt og Hvitt AS.

Dette bør også gjelde foretningsførsel.

### Styrets innstilling

Styret er enig at man bør i utgangspunktet konkurranseutsette alle avtaler knyttet til driften og finansieringen av borettslaget. Når det gjelder foretningsførsel er det dog mange elementer man må ta i betraktning, ikke bare prisen.

Det finnes sikkert billigere foretningsførere enn OBOS på markedet, men det man sparer ved å inngå avtale med en annen aktør, kan man fort tape på andre områder. Vi vil for eksempel miste tilgang til Styrerommet (verktøy for styrearbeid), Vibbo og OBOS-nøkkel.

I tillegg er det slik at dersom foretningsføreravtalen sies opp, skal banken underrettes umiddelbart og godkjenne ny foretningsfører. Dette er en forpliktelse som inngår i vår låneavtale. Vi har lån i OBOS-bank, så det er OBOS som må godkjenne ny foretningsfører. Man kan unngå godkjenning fra OBOS ved å bytte bank, men det har vist seg tidligere at OBOS er billigst. Så det vi kan spare på lavere kostnader på foretningsførsel kan man tape på dårligere rente hos en annen bank.

OBOS kjenner oss godt og vi har hatt et veldig fint samarbeid så langt. Det vil være for usikkert å inngå avtale med ny aktør som ikke kjenner oss og våre behov.

Styret mener at det ikke bør gjøres endringer angående foretningsførsel nå (forslag A) og heller ikke fjerne setningen fra vedtektene (forslag B). Dette kan gjøres noe med hvis det skulle bli aktuelt. Styret stiller seg mot forslagene.



## **Forslag til vedtak**

FORSLAG A:

Generalforsamlingen ber styret sette i gang en anbudsrunde på foretningsførsel.

FORSLAG B:

Fjerne følgende settning fra vedtekt 1-2.

“(2) Boretslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.”

Sak 21

## **Anbud på levernadør av TV og internett.**

### **Forslag fremmet av:**

Andreas Martin Aanerud

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Boretslaget har i dag en avtale med Telia/Get, ved reforhandling av den avtalen så bør boretslaget i helhet være med å bestemme, vi bør også vurdere andre alternativer som OBOS OpenNet.

### **Styrets innstilling**

Dagens avtale med Telia utgår 15.06.2024, så det er ikke mulig endre avtalen før om 2 år. Det er dessuten styrets mandat å inngå avtaler. Styret tar gjerne imot innspill fra beboerne på dette temaet, men dette bør ikke legge føringer for hvordan avtales inngås. Styret stiller seg dermed mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen pålegger styret, å gjennomføre en anbudsrunde når eksisterende avtale utgår. Når anbudsrunderen er over, så skal det gjennomføres et beboermøte med en votering for å gi styret en styrende retning ved ny kontrakt inngåelse.



Sak 22

## Adjust board compensation

### Forslag fremmet av:

Patrick Eugene Schneider

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Last year the board included a measure to increase their compensation without explanation of why the increase is justified or providing information on how the money was being distributed.

### Styrets innstilling

Økningen i styrehonorar argumenteres med at et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1.500 kroner per bolig (1.500 kr x 212 boliger = 318.000 kr, avrundet ned til 300.000 kr) og at styret opplevde større arbeidsmengde på grunn av reklamasjoner, anbudsprosesser og andre prosjekter i 2021.

Et for lavt styrehonorar i forhold til arbeidsinnsatsen vil føre til at færre vil melde seg som styremedlem. I et slikt tilfellet vil man bli nødt til å hyre inn eksterne. Det koster mer å bruke eksterne styremedlemmer enn egne beboere.

Styret mener at et honorar på 300.000,- kr er passe stort i forhold til arbeidsmengden samt at det fortsatt ligger litt under gjennomsnittet i Norge.

Fordelingen internt i styret bestemmes av styret selv og er basert på styremedlemmers egen innsats. Det er rettferdig at de som bruker mest tid på styrearbeid skal få mest av styrehonoraret. Taket på 30.000,- per pers blir for lavt og vil ikke oppfordre styremedlemmer til å jobbe nok for borettslaget. Husk at dette beløpet er før skatt og styrehonoraret beskattes som annen inntekt, med høyere skattesats (43 % - 50 %). Vedkommende vil da sitte med 15.000,- kr som belønning for et helt år av styrearbeid.

Styret mener det ikke bør være tak per pers og at fordelingen bestemmes av styret selv basert på arbeidsinnsats. Styret stiller seg dermed mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Yearly compensation to the board shall be capped at 30,000 kroner (30 thousand kroner) per person and 150,000 kroner (150 thousand) in total. Within these limits, the board shall have discretion on how to allocate the compensation among members.



Sak 23

## Reverse increase in A-kontobeløpet

### Forslag fremmet av:

Patrick Eugene Schneider

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

The board recently sent out a message saying they would be increasing the A-kontobeløpet by 15%. This increase should be rescinded and residents should be given the option as to whether or not they want more withheld. We recognize the energy prices have risen, but some of us received very large refunds last year due to the withholding amount being too high and we do not need more withheld.

### Styrets innstilling

Økningen skyldes høyere energipriser. Husk at dette ikke er en realisert kostnad, men et beløp dere betaler til dere selv. Hvis dere ligger på samme forbruksnivå og prisene er stabile vil dere få beløpet tilbakebetalt på avregningen.

Dette vil dessuten sikre borettslaget god og stabil likviditet. Husk at når dere bruker mer må borettslaget betale Fortum Varme for faktisk forbruk med en gang, mens dere betaler ikke før året etter. Det kan skape likviditetsutfordringer dersom kostnadene overstiger A-kontobeløpet over tid, noe som muligens må løses med et likviditetslån. Renter på slike lån er høyere enn boliglånsrenter, som igjen vil føre økning i felleskostnadene som alle må betale. Styret ønsker å unngå et slikt scenario.

Styret mener økningen er et tiltak som vil komme borettslaget til gode, samtidig som det vil gi mer forutsigbarhet til beboerne. Styret stiller seg mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Rescind the planned increase and allow residents to decide for themselves if they want their withholding amount increased.



Sak 24

## Replace Techem for billing of heat and hot water

### Forslag fremmet av:

Patrick Eugene Schneider

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Techem is not providing a good service to us, and the following are problems:

1. The Techem website is slow to update usage information, and provides no information on costs.
2. It should not take 6 months to send a bill for the previous year's usage.
3. The administrative costs are quite high - for some of us it's 25% or more of the cost.

### Styrets innstilling

1. Kostnadene vises på avregningen fra Techem. Det er energiservice på 377 kr og administrasjonskostnad på 250 kr. Kwh prisen er også oppgitt.
2. Techem bruker ikke 6 måneder på å fakturere. Techem er klar i slutten av mars. Deretter sendes avregningen til Obos som står for slutfakturering til beboerne.

Styret mener Techem ikke er så dyr og at samarbeidet mellom borettslaget og leverandør og mellom leverandør og OBOS er godt. Techem er brukt som leverandør i mange andre borettslag og Techem står også for levering av utstyr for avlesing i alle leilighetene. Utstyret vil nok måtte byttes ved å bytte leverandør. Skiftet må mest sannsynligvis dekket av borettslaget. I tillegg vil det være vanskelig å gjennomføre i praksis da ny leverandør vil trenge tilgang til å alle leilighetene for å sette opp nytt utstyr. Vi har dessuten opplevd at det har vært svært utfordrende å koordinere samarbeid mellom beboere og leverandør.

Styret ønsker ikke å gjøre endringer på denne avtalen per dags dato og stiller seg mot forslaget.

### Forslag til vedtak

The board needs to investigate alternatives to Techem for collection and billing of heat and hot water.



Sak 25

## Varslings rutiner ved vedlikeholdsplikt.

### Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg

### Styrets innstilling

**Styret anbefaler at dette bør legges til i vedtektene § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt dersom generalforsamlingen ønsker å få dette gjennomført, men støtter ikke forslagene.**

Styret er enige at det er hensiktsmessig med bedre varsling ved planlagt vedlikehold.

Ved akutte situasjoner, som f.eks lekkasje i rørkanaler, må tilgang kunne gis på kortere varsel.

I noen situasjoner, som justering av ventilasjonsanlegget, er leverandør avhengig av tilgang til leilighetene flere ganger i et gitt tidspunkt, det er derfor ikke hensiktsmessig med bestilling av tid for tilgang i disse situasjonene.

### Forslag til vedtak 1

FORSLAG A: Generalforsamlingen pålegger styret å minimum varsle 31 dager før planlagt arbeid skal utføres i leilighetene.

### Forslag til vedtak 2

FORSLAG B: Generalforsamlingen pålegger styret at tilgang til leiligheter skal planlegges og at andelseierene skal kunne registrere ønsket tidsrom for arbeid som skal utføres.

### Forslag til vedtak 3

Legge til følgende avsnitt under vedtektene § 5-2: Styret skal varsle andelseierne minimum 31 dager før planlagt arbeid skal utføres i leilighetene. Tilgang til leiligheter skal planlegges og andelseierene skal kunne registrere ønsket tidsrom for arbeid som skal utføres.

### Vedlegg

8. Varslings rutiner ved vedlikeholdsplikt.pdf



Sak 26

## Utbedre fellesareal med utegrill og samlings sted.

**Forslag fremmet av:**

Andreas Martin Aanerud

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Arealet på andre platå blir skjeldent brukt, og det er lite som fremmer sosial aktivitet der. Dette forslaget går ut på å gjøre arealet mer sosialt, hvor vi kan sette opp felles grill sted, kanskje et uttaks sted for Vann, m.m.

Forslaget har forskjellige nivåer av både budsjett og inngrep, så generalforsamlingen må ta til ordet for hvilket nivå vi legger oss på.

**Styrets innstilling**

**Styret støtter forslaget.**

Det er opp til generalforsamlingen å bestemme prisnivå på benkene, etter forslagene.

Ved flertall vil grøntkomité og styret i felleskap stå for innkjøp, endelig utforming/leverandør og plassering av benker.



## **Forslag til vedtak 1**

FORSLAG A1: Generalforsamlingen ønsker at styret skal få bestilt en felles kull grill, som kan plasseres som erstatning for "turbin kunsten", med følgende egenskaper: ● Grill platen skal være rustfritt syrefast stål. ● Den skal være enkelt å holde rent ● Det er god kapasitet for oppsamling av aske. ● Den skal forhindre varme på utsiden. (barn kan lett leke rundt) ● Den skal være fastmontert. ● Den skal kunne stå ute hele året. Dette er da ikke en "Jernia" grill men grill bygget for borettslag. det gies et maks budsjett på 50 000,-

## **Forslag til vedtak 2**

FORSLAG A2: Generalforsamlingen ønsker at styret skal få bestilt en felles kull grill, som kan plasseres som erstatning for "turbin kunsten", med følgende egenskaper: ● Grill platen skal være rustfritt syrefast stål. ● Den skal være enkelt å holde rent ● Grillen skal sikkes. Dette er da en Jernia type grill det gies et maks budsjett på 10 000,-

## **Forslag til vedtak 3**

FORSLAG B1: Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn to stykk kraftige utebenker med inkludert bord av impregnert heltre. Bordene skal plasseres slik at det kan være mulig med to separate familier som deler området. Budsettrammen er på 5 000,- per bord.

## **Forslag til vedtak 4**

FORSLAG B2: Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn to stykk utebenker med bord, hvor understell er i behandlet stål, og toppen er massiv behandlet treverk. Bordene skal plasseres slik at det kan være mulig med to separate familier som deler området. Budsettrammen er på 15 000,- per bord.

## **Vedlegg**

9. Forslagg fellesareal.pdf

Sak 27

## **Lekeplass/ løpegård for hund**

### **Forslag fremmet av:**

Andreas Martin Aanerud/ Vitaly Semenov

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Top-arealet på borettslaget sin tomt blir i dag ofte brukt som et lufte sted for dyr.

Ved å sette opp et lite gjerde ved den røde markeringen, eller der det er hensiktsmessig og en benk ved den lilla markeringen så kan det bli både et sosialt samlested, mens dyrene kan løpe uten bånd på platået.



Dette vil gi borettslaget noe unikt som ikke andre borettslag har.

### **Styrets innstilling**

Styret støttet forslaget.

Forslaget om benk ligger på sak 27

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret gjennomføre oppsett av gjerde der det er hensiktsmessig med port ila 2022, med maks budsjetttramme på 15 000,-

### **Vedlegg**

10. Opparbeide løpegrind.jpg

Sak 28

## **Sitteplass ved lekeplass/ løpegrind for hund**

### **Forslag fremmet av:**

Andreas Martin Aanerud

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Opparbeide et sosialt samlested, mens dyrene kan løpe uten bånd på plataet.

Saken er knyttet til sak 27 Lekeplass/ løpegrind for hund og sak 26 Utbedre fellesareal

### **Styrets innstilling**

#### **Styret støtter forslaget**

Saken er tett knyttet opp til sak 26.

Det er opp til generalforsamlingen å bestemme prisnivå på benkene, etter forslagene.

Ved flertall vil grøntkomité og styret i felleskap stå for innkjøp, endelig utforming/ leverandør og plassering av benker.



## **Forslag til vedtak 1**

FORSLAG B1: Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn en kraftig utebenk med inkludert bord av impregnert heltre, og plassere det ved porten, enten innenfor eller utenfor med maks budsjetttramme på 5 000,-

## **Forslag til vedtak 2**

FORSLAG B2: Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn en utebenk med bord, hvor understell er i behandlet stål, og toppen er massiv behandlet treverk. Benken skal plasseres ved porten, enten innenfor eller utenfor, med maks budsjetttramme på 15 000,-

## **Vedlegg**

11. Opparbeide sitteplass ved løpegrind.jpg

Sak 29

## **Valg av tillitsvalgte**

*Kværnertoppens valgkomité er enstemmig i alle fremsatte nominasjoner.*

I innstillingene ble styrets uttalte ønsker om styreefaring og tid til å delta vektlagt, samt at nytt engasjement skal få slippe til. Valgkomiteen har også vektlagt at meningsmangfoldet i borettslaget skal representeres i borettslagets styre. Avslutningsvis har representasjon i styret av ulike bakgrunner, oppganger og kjønn inngått i nominasjonsprosessen. Valgkomiteen tror at det nye styret kan styrke Kværnertoppen borettslag gjennom sterkt engasjement og gjensidig samarbeidsvilje.

Dette året har det vært lite engasjement om plassene på valg i borettslaget. Vi håper det vil bedre seg i takt med økt sosialt samvær når vi nå ser ut til å gå mot en normalisering av samfunnet. I mellomtiden oppfordrer vi deltakere på den fysiske generalforsamlingen til å melde seg til deltakelse i styret, for eksempel som vara. Det vil være en god mulighet for å få nyttig og verdifull trening i styrearbeid, en vei mot en styreplass ved neste valg, og i tillegg en fin sosial arena.

*Hilsen valgkomiteén*

*Alexander Skage (leder)*

*Berit Simenstad*

*Oskar Lindøe*

*Oslo, 7. april 2022*

## **Roller og kandidater**



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Charlotte Kværnbraaten

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Martin Aanerud

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Patrick Schneider

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 30

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder av valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder av valgkomité:

- Alexander Skage



Sak 31

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Charlotte Kværnbraaten

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alessandro Ragnoli Winger



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Charlotte Kværnbraaten	Ingeniørveien 2
Nestleder	Alessandro Ragnoli Winger	Ingeniørveien 18
Styremedlem	Anna Maria Lovisa Magnusson	Ingeniørveien 12
Styremedlem	Robert Stephen Millner	Ingeniørveien 14
Styremedlem	Jon Magnus Stavik Vold	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Cecilie Johansen	Ingeniørveien 8
Varamedlem	Kirsti Nessjøen	Ingeniørveien 8
Varamedlem	Alexander Sanner Skage	Ingeniørveien 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Marit Charlotte Kværnbraaten Ingeniørveien 2

#### Varadelegert

Jon Magnus Stavik Vold Ingeniørveien 10

### Valgkomiteen

Oskar Lindø	Ingeniørveien 20
Berit Simenstad	Ingeniørveien 8
Alexander Sanner Skage	Ingeniørveien 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kværnertoppen Borettslag

Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.

Kværnertoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920667058, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ingeniørveien 2-20

Gårds- og bruksnummer:

236 234

Første innflytting skjedde i 2019.

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.

Kværnertoppen Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 931 170.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til lavere innkreving enn hva som har blitt budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd som gjelder mekkeprodukter, klimatilskudd, mc-plass og viderefaktureringer.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 931 571.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere energi-/fyringskostnader, høyere kommunale avgifter og høyere drift- og vedlikeholdskostnader.

**Resultat**

Årets resultat på kr 362 350 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 878 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr – 515 650.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 131 436 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 005 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. For 2022 er det budsjettert med kr 600 000.

### Forsikring

For 2022 er det budsjettert med kr 388 000 til forsikring. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæmertoppen Borettslag.

### Lån

Kvæmertoppen Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med 1,65 % flytende rente. Lånet er avdragsfritt frem til januar 2025. Løpetiden på lånet er 40 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kværnertoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo, Norge  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kværntoppen 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 for årsregnskapet 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 647 086</b>	<b>1 877 513</b>	<b>2 647 086</b>	<b>2 131 436</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		362 350	41 192 573	867 600	4 914 431
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-878 000	-40 423 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-515 650</b>	<b>769 573</b>	<b>867 600</b>	<b>4 914 431</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 131 436</b>	<b>2 647 086</b>	<b>3 514 686</b>	<b>7 045 867</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 259 064	3 688 174		
Kortsiktig gjeld		-1 127 628	-1 041 088		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 131 436</b>	<b>2 647 086</b>		



## KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 515 316	11 301 763	8 749 140	9 038 712
Innkrevde felleskostnader	2	7 309 582	7 234 900	7 246 860	12 884 288
Ladepunkt		56 710	0	0	0
Andre inntekter	3	49 562	21 143	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 931 170</b>	<b>18 557 806</b>	<b>15 996 000</b>	<b>21 923 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-53 862	0	-24 000	-42 300
Styrehonorar	5	-212 000	-170 000	-212 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-7 715	-5 875	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-230 880	-214 448	-231 000	-238 000
Konsulenthonorar	7	-101 473	-93 707	-100 000	-150 000
Kontingenter		-42 400	-42 400	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-1 738 215	-1 254 245	-1 158 000	-2 005 000
Forsikringer		-362 282	-339 555	-355 000	-388 000
Kommunale avgifter	9	-1 637 625	-1 182 681	-1 380 000	-1 614 469
Andre anlegg	10	-369 720	-404 343	-405 000	-405 000
Energi/fyring	11	-907 461	-629 739	-300 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-928 814	-862 478	-890 000	-956 700
Andre driftskostnader	12	-1 339 123	-1 279 859	-1 265 000	-1 211 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 931 571</b>	<b>-6 479 329</b>	<b>-6 378 400</b>	<b>-7 969 569</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 999 598</b>	<b>12 078 476</b>	<b>9 617 600</b>	<b>13 953 431</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		878 000	40 423 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 877 598</b>	<b>52 501 476</b>	<b>9 617 600</b>	<b>13 953 431</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	68	3 689	0	0
Finanskostnader	14	-8 515 316	-11 312 593	-8 750 000	-9 039 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 515 248</b>	<b>-11 308 904</b>	<b>-8 750 000</b>	<b>-9 039 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>362 350</b>	<b>41 192 573</b>	<b>867 600</b>	<b>4 914 431</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		362 350	41 192 573		



## KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 134 042 500</b>	<b>1 134 042 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		293	293
Forskuddsbetalte kostnader		250 406	229 457
Andre kortsiktige fordringer	16	155 468	8 014
Energiavregning	20	1 225 853	0
Driftskonto OBOS-banken		1 584 952	3 434 900
Sparekonto OBOS-banken		42 092	15 510
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 259 064</b>	<b>3 688 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 137 301 564</b>	<b>1 137 730 674</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 212 * 5000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	17	78 960 936	78 598 586
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>80 020 936</b>	<b>79 658 586</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	602 541 000	603 419 000
Borettsinnskudd	19	453 612 000	453 612 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 056 153 000</b>	<b>1 057 031 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 077 704	354 782
Påløpte renter		49 524	47 812
Energiavregning		0	242 812
Annen kortsiktig gjeld	21	400	395 682
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 127 628</b>	<b>1 041 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 137 301 564</b>	<b>1 137 730 674</b>



Pantstillelse	22	2 268 060 000	3 134 030 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022,  
Styret i Kvæmertoppen Borettslag

Marit Charlotte Kværnbraaten /s/ Anna Maria Lovisa Magnusson /s/ Robert Stephen Millner /s/

Jon Magnus Stavik Vold /s/ Alessandro Ragnoli Winger /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	6 716 184
Garasje	487 500
Eiendomsskatt	71 348
Strøm elbil	37 800
Leie tidl.år	-3 250
Kapitalkostnader på IN-lån	8 443 857
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	71 459
Overført til kapitalkostnader	-8 515 316
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 309 582</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturering garasjeplass	6 300
Viderefakturering påkjørt port	5 329
Bod	1 000
Erstatning mekkeprodukter	10 000
Nøkler	500
Mc Plass	18 000
Skilt	1 500
Tilskudd klimaetaten, sykkelparkering	6 933
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>49 562</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-53 862
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-53 862</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 212 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 418, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 715.

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

Juridisk bistand, retts hjelp erstatning fra forsikring	12 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-454
Multiconsult Norge AS	-36 750
GK Inn klima AS	-76 494
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 473</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-228 721
Drift/vedlikehold VVS	-118 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-292 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-348 077
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-306 727
Egenandel forsikring	-26 844
Kostnader dugnader	-6 716
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 738 215</b>

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

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

Eiendomsskatt	-71 444
Vann- og avløpsavgift	-1 073 073
Renovasjonsavgift	-493 108
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 637 625</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Utomhusarealer	-369 720
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-369 720</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-369 720****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-618 883
Fjernvarme	-288 578



---

**SUM ENERGI / FYRING** **-907 461**

---

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 543
Vaktmestertjenester	-587 250
Vakthold	-133 950
Renhold ved firmaer	-408 870
Snørydding	-62 188
Andre fremmede tjenester	-70 783
Kontor- og datarekvisita	-2 856
Trykksaker	-1 439
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 418
Andre kontorkostnader	-650
Telefon, annet	-1 121
Porto	-3 565
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-3 019
Velferdskostnader	-2 700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 339 123</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	68
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>68</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 515 316
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 515 316</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	859 857 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>859 857 800</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.236/bnr.234

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

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	155 468
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>155 468</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 083 936
Egenkapital fra IN tidligere	76 999 000
Egenkapital fra IN 2021	878 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>78 960 936</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019	-680 418 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	76 999 000
Nedbetalt i år, IN	878 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-602 541 000</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025</b>	<b>Første avdrag er 28/02-2025</b>
111		300
3029		600
6006		1 100
103		2 650
2025		2 950
3024, 6021		3 100
3018, 4019		3 200
109, 201, 204, 205, 4013, 5019		3 300
101, 104, 105, 6019		3 400
110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013		3 500
7008		3 500
1017, 2011		3 600
5004		3 650
2004, 2005, 2019		3 700
6013, 8005		3 750
3008		3 800
2017, 4002, 8004		3 850
3017		3 900
4008		4 050
1003, 1013, 2020, 3015		4 100
202, 207, 1015		4 150
1016, 1025, 3019		4 200
102		4 250
112, 2026, 5008		4 300
4014		4 350
2027		4 400
2015		4 450
2016, 3025, 3026		4 500
5012		4 550
203, 6008		4 600
4020, 4021, 5014		4 650
206, 3013		4 700
106, 1014, 3014, 5020, 5021		4 750
1008, 1009		4 800
1022, 1028		4 900
208, 1024, 2008, 6014, 6020		4 950
1012, 2009		5 000
1023, 1027, 2013, 2023		5 050
7009, 7010, 7014		5 100
1020, 4006		5 150
1002, 1018		5 200
3006, 5010		5 250
2012, 2014		5 300
1007, 2030, 8006, 8007		5 350



3012	5 400
1006, 3022, 6010	5 450
4017, 4024, 5006, 7002	5 650
2024	5 800
3009	5 850
4004, 4018, 5024	5 900
1026, 3003, 3023, 5017, 6001	6 000
2006	6 050
6024	6 100
2002, 4003, 5018	6 150
1029, 2003, 2029	6 200
2028	6 250
2007, 6017, 7013	6 350
3028	6 400
2018, 2031, 3011, 3027, 4009	6 450
108, 4023	6 550
4022, 8010	6 600
107, 1021, 3030, 5023, 6004	6 750
5022, 5025	6 800
1010, 5009, 6018	6 850
2021, 4025	7 000
3016	7 050
4015	7 100
6009	7 150
2010, 3020, 6023	7 200
5011	7 300
6025, 7007	7 550
6011	7 650
7001, 7012	7 700
3007, 7011	7 750
2022, 8001	7 850
7003, 7004	7 950
4007, 5015	8 050
3002, 3021, 8002	8 200
1001, 6015, 7005, 8009	8 400
8008	8 450
3005, 4005, 4012, 4016	8 500
5005	8 600
6016	8 650
2001, 5016, 6002	8 750
5007	8 950
6005	9 050
6012	9 700
7006, 8003	10 800

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

Opprinnelig 2019	-183 924 500
Opprinnelig 2018	-269 687 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-453 612 000</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 411 632
<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-1 411 632</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	136 182
Fjernvarme	2 501 304
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 637 485</b>

Uoppgjorte avregninger 0

**SUM ENERGIAVREGNING 1 225 853**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Dobbelbetalt postkasse skilt, tilbakebetalt 2022	-400
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-400</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	602 541 000
Beregnete IN-forpliktelser	77 877 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 134 030 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:



Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700
<b>TOTALT</b>	<b>1 134 042 500</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret har bestått av:

<b>Styreleder</b>	Marit Charlotte Kværnbraaten
<b>Nestleder</b>	Alessandro Ragnoli Winger
<b>Styremedlem</b>	Anna Maria Lovisa Magnusson
<b>Styremedlem</b>	Jon Magnus Stavik Vold
<b>Styremedlem</b>	Robert Millner
<b>Varamedlem</b>	<i>Kirsti Nessjøen</i>
<b>Varamedlem</b>	<i>Cecilie Johansen</i>
<b>Varamedlem</b>	<i>Alexander Skage</i>

Styret har avholdt 20 styremøter og et styreseminar siden forrige ordinære generalforsamling.

I tillegg til styremøtene har det vært daglig kontakt mellom styremedlemmene, med fordeling og oppfølging av løpende oppgaver. Regnskapsmøtet ble gjennomført på Teams 23 mars 2022. Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.

2 dugnader er gjennomført etter liste og frivillig deltagelse.

Det er solgt og overtatt 29 leiligheter i 2021.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har fulgt opp 675 reklamasjoner mot Vedal og OBOS, hvorav 33 er nye mellom januar 2021 og mars 2022. Det gjennomført flere befaringer, med representanter fra Vedal, Obos Ettermarked og styret. Sakene styret fortsatt jobber med mot OBOS/Vedal:
  - Oppfølging av 1 årsbefaring i fellesarea.
  - Ventilasjon, styret har engasjert MULTICONSULT som rådgivende ingeniør. Styret venter pr 23.03 på rapporten fra Multiconsult. Vedal og GK Inneklima mener utfordringene er beboere som har endret på anlegget i sine leiligheter.
  - Varmtvann
  - Mye små feil som har dukket opp fortløpende
  - Vannlekkasje i 2 bodområder
  - Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode. Medlemmer av styret har deltatt på følgende kurs i regi av OBOS:
    - Oppfriskning før generalforsamling og årsmøte
    - Høstseminar
    - HMS-internkontroll i boligselskap
    - Styrearbeidskurs
    - OBOS Nøkkel
- Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2021.
  - Følgende vedtak er gjennomført:
    - Sykkelbur i øvre garasje.
    - Bedre sikring av sykkelbod i øvre garasje, med metallist mot vegg istedenfor trelist.
    - Engasjert Multiconsult til å se på utfordringer med vannsøl på balkonger
  - Følgende vedtak er ikke ferdige pr mars 2022:



- Annet dekke på gangveier i midtre plattå bakgård. Vil bli utført i 2022.
  - Dialog med Plan og bygningsetaten ang fasadeendringer og regelverk (Frostring av balkongrekkverk, beslag under balkonger, innglassing av balkonger).
- Styret har hentet inn tilbud på reforhandling av flere eksisterende kontrakter. Følgende kontrakter er reforhandlet pr februar 2022:
    - Grønt og Hvit
    - Renhold
  - Det ble gjennomført et anbud på refinansiering av felleslånet i høst 2021. I den forbindelse ble det avholdt både fysiske og telefonmøter med rådgiver i hver bank. Vi fikk tilbud fra 4 forskjellige banker (DNB, Handelsbanken, Nordea, Danske Bank og OBOS-banken) på både lån med flytende rente og lån med Nibor basert rente. Etter en vurdering av betingelser og risiko, var OBOS mest konkurransedyktig med dagens betingelser.
  - Styret har besvart ca 2200 henvendelser på vibbo og epost og via direkte kontakt.

## Styret

Styret kan treffes via VIBBO og på [kvaernertoppen@styrerommet.no](mailto:kvaernertoppen@styrerommet.no). Borettslagets Facebookgruppe skal ikke benyttes til å kontakte styret.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## 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.

## Vaktmester

Kvæmertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkelte andel.

## Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.

Salg og/eller bruksoverlating av garasjeplasser er regulert av vedtektene § 4-1 (8) andre avsnitt (Utdrag):

«Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side»

Denne bestemmelsen er det ikke mulig å endre, og det er derfor slik at garasjeplasser kun kan følge andelen ved salg.

Dette betyr at det ikke er mulig å bytte garasjeplass innad i borettslaget.



## Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører. Navn til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos styret via Vibbo. Tilgang til OBOS nøkkel skjer automatisk når eierskifte av andelen er registrert hos OBOS.

## Bomiljøvakt

Styret har inngått kontrakt med Securitas bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt er til for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt.

Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg på deres område. Er vekteren i tvil om hvem du er, vil han/hun spørre om du har nøkkel som gir adgang til fellesarealer eller lignende. Vi er her for deres trygghet.

Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren!

Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 97 10 70. Dette er et eget, dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen.

Med vekterens tilstedeværelse vil vi redusere uønsket ferdsel og adferd i deres borettslag, men denne tjenesten blir enda bedre hvis du ringer oss når du opplever eller føler utrygghet eller ser/hører noe unormalt i ditt borettslag.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118269. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

#### **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 22865500.

#### **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.

#### **Bærekraft**

Boligselskapet gjennomførte første del av OBOS sin Bærekraftmodul i 2021. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Styret svarte på disse spørsmålene, og svarene gir et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

#### **Kabel-TV**

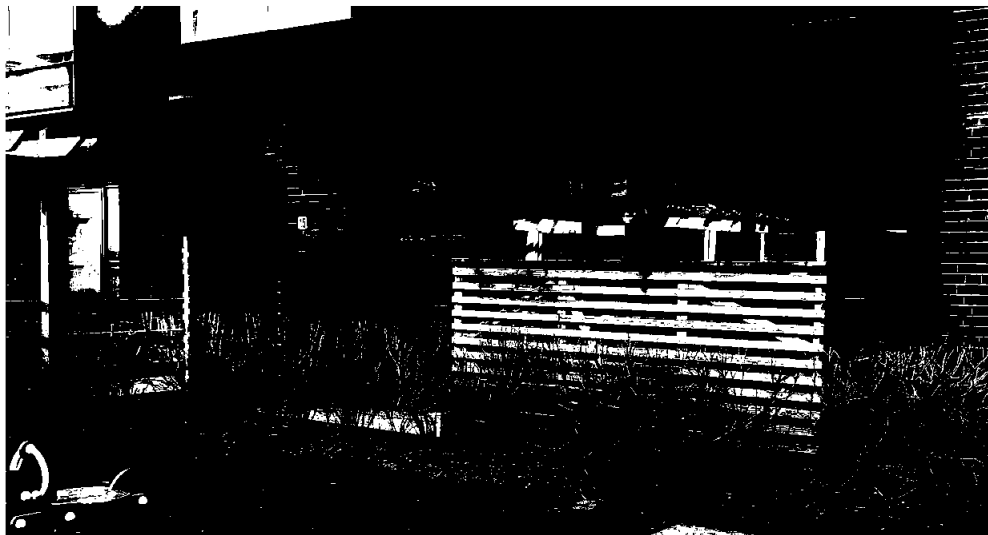
Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



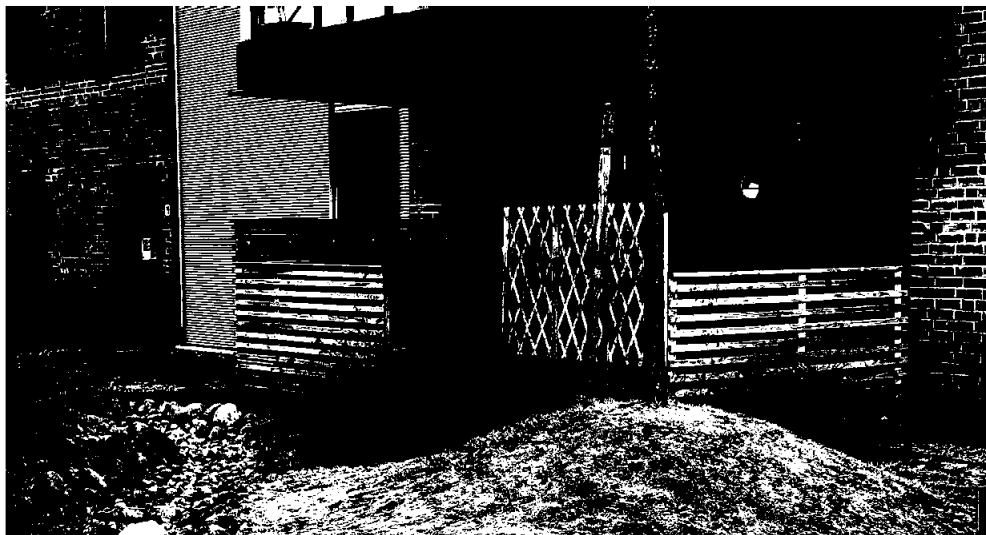
Vedlegg 2 til sak 13. Oppsett av levegg på terrasse



Vedlegg 3 til sak 13. Oppsett av levegg på terrasse



Vedlegg 4 til sak 13. Oppsett av levegg på terrasse



Vedlegg 5 til sak 13. Oppsett av levegg på terrasse





Vedlegg 6 til sak 13. Oppsett av levegg på terrasse



## Tilgangsbegrensning i nedre bakgård.

### Bakgrunn:

Vi har en drøm om å kunne slippe barna fri i bakgården, uten å må konstant være på vakt for uansvarlige sjofører, spesielt budbiler som kjører fort i bakgården vår. Derfor ønsker vi å begrense bilkjøring i bakgården til kun nødvendig bilkjøring, som ved flytting etc.

### Forslag A:

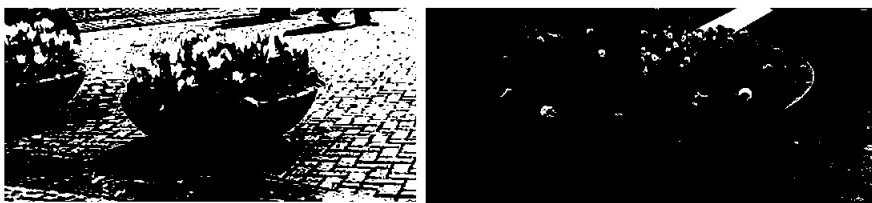
Generalforsamlingen ber styret iverksette tilgangsbegrensning i bakgården.

Styret står fritt til å velge og finne forskjellige løsninger.

Maks budsjettamme på 40 000,-

### Forslag B:

Generalforsamlingen ber styret flytte juletrefooten, til platået foran vaktmester boden, og sette opp ett eller to blomsterbedd ala slik som er på Karl Johann i samsvar med Oslo brann- og redningsetat, med mål om å senke farten til biler. Maks budsjett ramme 25 000,-



### Forslag C:

Generalforsamlingen ber styret sette opp en enkel bom, rett før brannbil platået.

Bommen sin låse mekanisme er tilsvarende som Heis låsen, hvor vanlige leilighetsnøkkel kan benyttes.



Maks budsjettamme på 35 000,-



## Varslings rutiner ved vedlikeholdsplikt.

Bakgrunn:

Mandag den 15 November sendte styret ut følgende melding til andelseiere:

**Ny innstilling av ventilasjon Hus B og Hus C**

GK må inn i samtlige leiligheter i Hus B (Ingeniørveien 2, 16-20) og Hus C (Ingeniørveien 12-14) i slutten av november/ begynnelsen av desember. Er du ikke hjemme på oppsatt dato **MÅ** du sørge for at GK kommer inn i din leilighet.

Om ikke er dette brudd på vedtaktene i borettslaget og borettslagslovern § 5-17

Om du leier ut er du ansvarlig for å kontakte leietager så GK inneklime får tilgang til leiligheten.

MERK: Får du beskjed om at GK Inneklime må inn i din leilighet er dette obligatorisk, selv om du ikke opplever problemer med ventilasjon i din leilighet, ref "Vedtekter for Kværner toppen borettslag".....

....

Brudd på dette **kan medføre krav om salg av andelen**

....

Videre den 17 November, kom det en spiss formulering, med litt mer konkret informasjon:

For system 360.03 trenger vi tilgang i tidsperioden 22.11.21-26.11.21 i uke 47, **System 360.03 er for 31 Leiligheter.**

I både loven, og vedtektene våre står det følgende;

*"..Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden."*

**Er det greit med en epost, som truer med "krav om salg av andelen" hvor 31 familier får 5 dagers varsel på å gi full tilgang, til sine leiligheter i 4 dager?**

**FORSLAG A:**

Generalforsamlingen pålegger styret å minimum varsle 31 dager før planlagt arbeid skal utføres i leilighetene.

**FORSLAG B:**

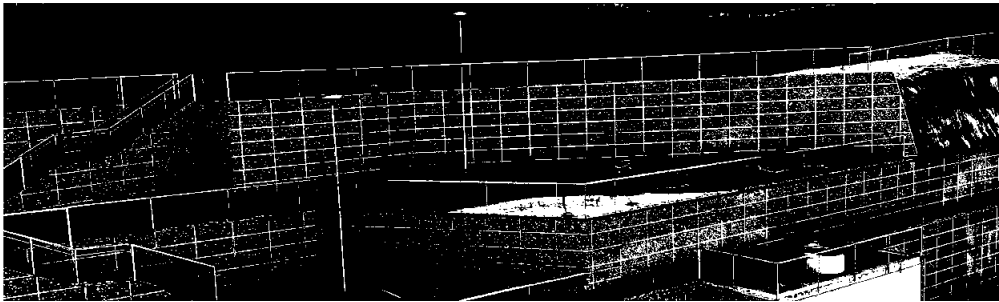
Generalforsamlingen pålegger styret at tilgang til leiligheter skal planlegges og at andelseierene skal kunne registrere ønsket tidsrom for arbeid som skal utføres.

## Utbedre fellesareal med utegrill og samlings sted.

### Bakgrunn:

Arealet på andre platå blir skjeldent brukt, og det er lite som fremmer sosial aktivitet der. Dette forslaget går ut på å gjøre arealet mer sosialt, hvor vi kan sette opp felles grill sted, kanskje et uttaks sted for Vann, m.m.

Forslaget har forskjellige nivåer av både budsjett og inngrep, så generalforsamlingen må ta til ordet for hvilket nivå vi legger oss på.



### FORSLAG A1:

Generalforsamlingen ønsker at styret skal få bestilt en felles kull grill, som kan plasseres som erstatning for "turbin kunsten", med følgende egenskaper:

- Grill platen skal være rustfritt syrefast stål.
- Den skal være enkelt å holde rent
- Det er god kapasitet for oppsamling av aske.
- Den skal forhindre varme på utsiden. (barn kan lett leke rundt)
- Den skal være fastmontert.
- Den skal kunne stå ute hele året.



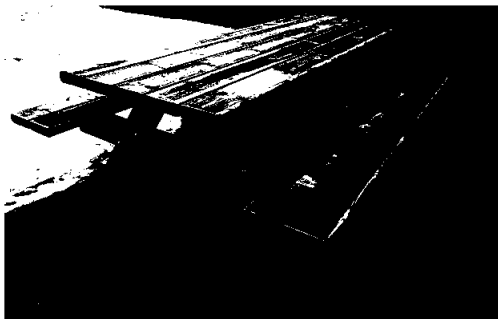
Dette er da ikke en "Jernia" grill men grill bygget for borettslag, det gies et maks budsjett på 50 000,-

### FORSLAG A2:

Generalforsamlingen ønsker at styret skal få bestilt en felles kull grill, som kan plasseres som erstatning for "turbin kunsten", med følgende egenskaper:

- Grill platen skal være rustfritt syrefast stål.
- Den skal være enkelt å holde rent
- Grillen skal sikkres.

Dette er da en Jernia type grill det gies et maks budsjett på 10 000,-



**FORSLAG B1:**

Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn to stykk kraftige utebenker med inkludert bord av impregnert heltre.

Bordene skal plasseres slik at det kan være mulig med to separate familier som deler området.

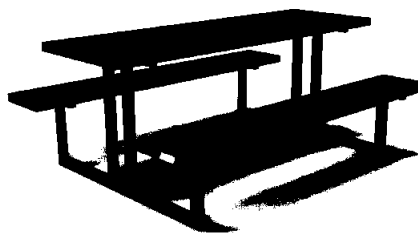
Budsettrammen er på 5 000,- per bord.

**FORSLAG B2:**

Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn to stykk utebenker med bord, hvor understell er i behandlet stål, og toppen er massiv behandlet treverk.

Bordene skal plasseres slik at det kan være mulig med to separate familier som deler området.

Budsettrammen er på 15 000,- per bord.



## Vedlegg 10 til sak 27. Lekeplass/ løpegård for hund

### Opparbeide en løpegrind.

**Bakgrunn:**

Top-arealet på borettslaget sin tomt blir i dag ofte brukt som et løfte sted for dyr. Ved å sette opp et lite gjerde ved den røde markeringen, eller der det er hensiktsmessig og en benk ved den lilla markeringen så kan det bli både et sosialt samlested, mens dyrene kan løpe uten bånd på platået.

Dette vil gi borettslaget noe unikt som ikke andre borettslag har.



**FORSLAG A:**

Generalforsamlingen ber styret gjennomføre oppsett av gjerde der det er hensiktsmessig med port i/a 2022, med maks budsjettamme på 15 000,-

## Vedlegg 11 til sak 28. Sitteplass ved lekeplass/ løpegrind for hund

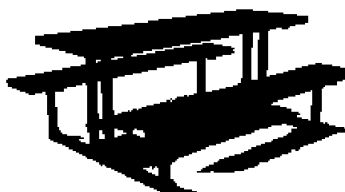


### **FORSLAG B1:**

Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn en kraftig utebenk med inkludert bord av impregnerert heltre, og plassere det ved porten, enten innenfor eller utenfor med maks budsjettamme på 5 000,-

### **FORSLAG B2:**

Generalforsamlingen ber styret kjøpe inn en utebenk med bord, hvor understell er i behandlet stål, og toppen er massiv behandlet treverk. Benken skal plasseres ved porten, enten innenfor eller utenfor, med maks budsjettamme på 15 000,-





## Valgkomiteens innstilling

Verv	Person
Styreleder	Marit Kværnbraaten
Styremedlem	Andreas Aanerud
Varamedlem	Patrick Schneider
Varamedlem	

*Kværnertoppens valgkomité er enstemmig i alle fremsatte nominasjoner.*

I innstillingene ble styrets uttalte ønsker om styreefaring og tid til å delta vektlagt, samt at nytt engasjement skal få slippe til. Valgkomiteen har også vektlagt at meningsmangfoldet i borettslaget skal representeres i borettslagets styre. Avslutningsvis har representasjon i styret av ulike bakgrunner, oppganger og kjønn inngått i nominasjonsprosessen. Valgkomitéen tror at det nye styret kan styrke Kværnertoppen borettslag gjennom sterkt engasjement og gjensidig samarbeidsvilje.

Dette året har det vært lite engasjement om plassene på valg i borettslaget. Vi håper det vil bedre seg i takt med økt sosialt samvær når vi nå ser ut til å gå mot en normalisering av samfunnet. I mellomtiden oppfordrer vi deltakere på den fysiske generalforsamlingen til å melde seg til deltakelse i styret, for eksempel som vara. Det vil være en god mulighet for å få nyttig og verdifull trening i styrearbeid, en vei mot en styreplass ved neste valg, og i tillegg en fin sosial arena.

Hilsen valgkomitéen

*Alexander Skage (leder)*

*Berit Simenstad*

*Oskar Lindøe*

*Oslo, 7. april 2022*



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 3.05.22

**Selskapsnummer:** 709 **Selskapsnavn:** Kværnertoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.