



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 167 588	16 809 170
Sum inntekter		32 167 588	16 809 170
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	265 862
Annen driftskostnad		8 980 784	7 665 709
Sum kostnader		9 323 084	7 931 571
Driftsresultat		22 844 504	8 877 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 922	68
Sum finansinntekter		2 922	68
Annen finanskostnad		13 571 767	8 515 316
Sum finanskostnader		13 571 767	8 515 316
Netto finans		-13 568 845	-8 515 248
Ordinært resultat før skattekostnad		9 275 659	362 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 275 659	362 350
Årsresultat		9 275 659	362 350
Totalresultat		9 275 659	362 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 275 659	362 350
Sum overføringer og disponeringer		9 275 659	362 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		228 419	
Sum finansielle anleggsmidler		228 419	0
Sum anleggsmidler		1 134 270 919	1 134 042 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 440	293
Andre fordringer		1 804 063	1 631 727
Sum fordringer		1 810 503	1 632 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184	1 627 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184	1 627 044
Sum omløpsmidler		1 810 687	3 259 064
SUM EIENDELER		1 136 081 606	1 137 301 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		88 236 595	78 960 936
Sum opptjent egenkapital		88 236 595	78 960 936
Sum egenkapital		89 296 595	80 020 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		591 503 505	602 541 000
Øvrig langsiktig gjeld		453 839 282	453 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 045 342 787	1 056 153 000
Sum langsiktig gjeld		1 045 342 787	1 056 153 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		330 299	49 524
Leverandørgjeld		1 111 925	1 077 704
Annen kortsiktig gjeld			400
Sum kortsiktig gjeld		1 442 224	1 127 628
Sum gjeld		1 046 785 011	1 057 280 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 081 606	1 137 301 564



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393819

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 167 588	16 809 170
Sum inntekter		32 167 588	16 809 170
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	265 862
Annen driftskostnad		8 980 784	7 665 709
Sum kostnader		9 323 084	7 931 571
Driftsresultat		22 844 504	8 877 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 922	68
Sum finansinntekter		2 922	68
Annen finanskostnad		13 571 767	8 515 316
Sum finanskostnader		13 571 767	8 515 316
Netto finans		-13 568 845	-8 515 248
Ordinært resultat før skattekostnad		9 275 659	362 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 275 659	362 350
Årsresultat		9 275 659	362 350
Totalresultat		9 275 659	362 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 275 659	362 350
Sum overføringer og disponeringer		9 275 659	362 350



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer			
		228 419	
Sum finansielle anleggsmidler		228 419	0
Sum anleggsmidler		1 134 270 919	1 134 042 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		6 440	293
Andre fordringer		1 804 063	1 631 727
Sum fordringer		1 810 503	1 632 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		184	1 627 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184	1 627 044
Sum omløpsmidler		1 810 687	3 259 064
SUM EIENDELER		1 136 081 606	1 137 301 564
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	88 236 595	78 960 936
Sum opptjent egenkapital	88 236 595	78 960 936
Sum egenkapital	89 296 595	80 020 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	591 503 505	602 541 000
Øvrig langsiktig gjeld	453 839 282	453 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 045 342 787	1 056 153 000
Sum langsiktig gjeld	1 045 342 787	1 056 153 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	330 299	49 524
Leverandørgjeld	1 111 925	1 077 704
Annen kortsiktig gjeld		400
Sum kortsiktig gjeld	1 442 224	1 127 628
Sum gjeld	1 046 785 011	1 057 280 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 136 081 606	1 137 301 564



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kværnertoppen Borettslag

3. mai 2023

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 2023 kl. 18:00, Auditoriet - Oslo K. 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 i 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 et flertall på årsmøtet 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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Avfallsbeholder for glass og metall
5. Anskaffelse av Hjertestartere
6. Sikkerhet i borettslaget, overvåking
7. Sikkerhet i borettslaget, låssystemer
8. Tillegg på husordensreglene § 5 Dyrehold - Nytt punkt 6
9. Bytte løsning for garasjeportåpner
10. Refinansiering av lånet til borettslaget
11. Parkeringstillatelse
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité
15. Grøntkomité
16. Arrangementskomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Kværntoppen 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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Aslak Skorpen velges som møteleder

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 320 000.

Styrets innstilling

Det har vært økt arbeidsmengde for styret det siste året, men mye befaringer i forbindelse med innbrudd, inngåelse av nye avtaler, og oppfølging av reklamasjoner i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000.

Sak 4

Avfallsbeholder for glass og metall

Forslag fremmet av:

Mathias Greve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er alt for langt til nærmeste glass/metall beholder

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke beholdere for glass og metall i borettslaget. Det er kort vei å gå opp til eksisterende beholdere i krysset ved Nærbutikken.

Avfallbeholdere medfører støy ved kasting av glass, og det blir ofte mye søppel og glasskår rundt beholderene.

Forslag til vedtak

Bestille avfallsbeholder for glass/metall fra Oslo kommune.



Sak 5

Anskaffelse av Hjertestartere

Forslag fremmet av:

Jannicke Husebye/ Ted Eileng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne få komme med innspill om anskaffelse av Hjertestartere, som f.eks. kan plasseres i annen hver oppgang.

Tilbudet på kr.12.490,- eks.mva. inkluderer en 10 års garanti, kun med batteri/ elektrode skifte til kr.1.990,- eks.mva. hvert 4 år.

Med 2 batteri/elektrode skifter og innen garantien på 10 år, vil dette utgjøre:

Årlig kostnad for hvert husnummer/ oppgang som følger:

- Installert i hver oppgang:
- 1.647,- eks.mva. pr. år
- (kr. 62 pr. leilighet hos oss i nr.18)

Installert i annen hver oppgang:

- 824,- eks.mva. pr. år
- (kr. 31 pr. leilighet hos oss i nr.18)

Erfaringene fra Røde Kors er at disse hjertestarteren så godt som aldri stjeles!

Jeg synes dette er en rimelig sum å betale for den ekstra trygghet det gir.

Vedlegg: Tilbud fra Røde Kors

Styrets innstilling

Styret ønsker pr i dag ikke å anskaffe hjertestarter i borettslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer hjertestartere

Vedlegg

2. Tilbud_Kvaernertoppen_Borettslag_A4_CE.pdf



Sak 6

Sikkerhet i borettslaget, overvåking

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det siste året har det vært en markant økning av uønskede besøk i våre fellesarealer. I den forbindelse må det gjøres noen tiltak for å øke sikkerheten.

Styret har hentet inn tilbud på følgende:

Overvåkningskamera løsning fra Avarn Security (Forslag 1)

- Tilsvarende bomiljøvakt fra Avarn (14.464,- kr) er dyrere enn Securitas (10.781,- kr). Denne må vi ha med fra Avarn som del av kontrakten.
- Kameraovervåking 10 stk er 2.383,- kr i mnd. (ekskl. mva)
- Kameraovervåking 20 stk kr 3.344,- kr i mnd. (ekskl. mva)

5 års bindingstid

Overvåkningskamera løsning fra Securitas (Forslag 2)

- Kameraovervåking 16 stk er kr 13.283,- i mnd.

5 års bindingstid

Vår egen falske overvåkningskamera løsning (Forslag 3)

- Kamera 10 stk er 2.384,- kr
- Kamera 20 stk kr 4.768,- kr.

Vi ber vaktmester tjensten vår om å sett opp kameraene. Pris hentet fra Jula pr 30.3.2023

Styrets innstilling

Styret tror ikke kameraovervåking vil hjelpe på innbrudd. Det er i tillegg veldig dyrt, og borettslaget må øke fellesgjelden for å finansiere kameraovervåking.

Styret ønsker heller Sak 7, forslag 2 Liten sikkerhetspakke, da vi mener denne vil dekke sikkerhetsbehovet bedre.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sikkerhet i borettslaget, overvåking
- Mot Sikkerhet i borettslaget, overvåking

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Overvåkningskamera løsning fra Avarn Security
2. Overvåkningskamera løsning fra Securitas
3. Vår egen falske overvåkningskamera løsning

Sak 7

Sikkerhet i borettslaget, låssystemer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Stor lås pakke (Security Expert/Forslag 1) fra EDA er et komplett sikkerhets system med integrert innbruddsalarm, dette systemet har høy grad av fleksibilitet som gjør at det er lett å kunne utvide systemet i fremtiden og kunne integrere systemet mot andre adgangssystemer, heis systemer eller andre BMS systemer.

Kommunikasjonen mellom kortleseren, kontrolleren og serveren krypteres i henhold til bransjestandardene. Når Security Expert kombineres med en kryptert kortløsning, gir det en fullstendig kryptert kommunikasjonsbane rett fra kortet til serveren

Liten lås pakke (Salto/Forslag 2) fra Oslo Låsservice vil kun innholde Salto låser og serveren vil være i skyen.

Det vil bli brukt en kombinasjon mellom Salto låser og SX låser da det er mest hensiktsmessig i forhold til avstander mellom dørene og føring av signalkabler.

- **Stor lås/sikkerhetspakke (Forslag 1)** har en estimert pris på kr 2 459 780,- eks mva.
- **Liten lås/sikkerhetspakke (Forslag 2)** har en estimert pris på kr 403 768,- eks mva.

Begge forslag vil medføre låneopptak, noe som gir økte felleskostnader, på grunn av borettslaget krevende finansiell situasjon.



Ved vedtak gir generalforsamlingen styret godkjenning til låneopptak.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak **Liten lås pakke (Forslag 2)**, dette vil kunne dekke borettslags sikkerhetsutfordringer tilfredsstillende nok.

Videre vil **Stor lås/sikkerhetspakke (Forslag 1)** være for omfattende og kostbart for borettslaget.

Borettslaget må ta opp lån for å finansiere begge løsningene.

- **Liten lås pakke (Forslag 2) ca 500 000,-**
- **Stor lås/sikkerhetspakke (Forslag 1) ca 3 200 000,-**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sikkerhet i borettslaget, låssystemer
- Mot Sikkerhet i borettslaget, låssystemer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Stor lås/sikkerhetspakke
2. Liten lås/sikkerhetspakke

Sak 8

Tillegg på husordensreglene § 5 Dyrehold - Nytt punkt 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg på husordensreglene § 5 Dyrehold - Nytt punkt 6

6. Dyr kan luftes uten bånd i inngjerdet området i øvre bakgård. Om noen allerede er innenfor gjerdet, skal disse godkjenne at du kan luften uten bånd før båndet tas av.

Området kan kun benyttes av beboere på Kværnertoppen.
Regler for bruk av angitt område skal være synlig på port.

Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om bruk av området ved behov, og vil utarbeide et oppdatert skjema for dyrehold i borettslaget.



Forslag til vedtak

Det legges til et tillegg på husordensreglene § 5 Dyrehold - Nytt punkt: 6. Dyr kan luftes uten bånd i inngjerdet området i øvre bakgård. Om noen allerede er innenfor gjerdet, skal disse godkjenne at du kan lufte uten bånd før båndet tas av. Området kan kun benyttes av beboere på Kværnertoppen. Regler for bruk av angitt område skal være synlig på port. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om bruk av området ved behov.

Sak 9

Bytte løsning for garasjeportåpner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget er nødt til å bytte modem for garasjeportåpner løsning, fordi Telenor legger ned 2G nettverket i løpet av 2023.

Vår eksisterende løsning er både dyr, dårlig og usikker. Styret har innhentet tilbud på hva det vil koste oppgradere eksisterende løsning. Tilbudet er på kr 12 286,25.

Styret har hentet inn tilbud for å endre garasjeportåpner løsning til OBOS nøkkel.

Styrets innstilling

Styre mener dagens løsning ikke er god nok med tanke på sikkerhet, oversikt og administrasjon og stiller seg bak **Forslag 2**.

Forslag til vedtak 1

Oppgradere dagens telefonløsning til ny standard

Forslag til vedtak 2

Installere OBOS nøkkel på garasjeportene

Sak 10

Refinansiering av lånet til borettslaget

Forslag fremmet av:

Kirsti Nessjøen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Neste år vil det begynne å påløpe avdrag på felles lånet til borettslaget. Det betyr at andelseiere med fellesgjeld vil få en stor økning i utgiftene sine.



Obosbankens lån er et annuitetslån som er ganske dyrt og upraktisk. Hvis f.eks. borettslaget om noen år har behov for å finansiere et større prosjekt, må bl.a. hele lånet refinansieres. Og annuiteten begynner igjen. Se vedlagt eksempel i regneark.

Jeg forslår at styret får fullmakt til å undersøke muligheten til å finansiere fellesgjelden gjennom andre typer lån med lengre løpetid.

Borettslag i USBL har ofte en annen finansiering. F.eks. i et borettslag like i nærheten har de 2 lån, ett med med avdragsfrihet i 15 år og 50 års nedbetaling og ett serielån med 50 års nedbetaling.

For å beholde Kværner toppen som ett attraktivt borettslag bør styret undersøke og forslå annen finansiering enn Obosbankens annuitetslån.

Styrets innstilling

Styret vil se på refinansiering i neste styreperiode, og ønsker å legge frem en plan for refinansiering til avstemming på generalforsamling 2024.

Forslag til vedtak

Styret skal legge frem et forslag til refinansiering av borettslagets gjeld med lengre nedbetalingstid og mindre avdrag innen utgangen av 2023.

Sak 11

Parkeringsstillatelse

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Strømmen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkeringsstillatelse ved hovedinngangen. Ett tilbud til alle beboere at de kan ha mulighet til å kunne parkere utenfor blokkene ved ekstra behov, f.eks. av og pålastning av varer, besøk av handikappede, småbarns foreldre barn, eldre besøkende ol.

Det er ikke alle beboere som har parkering i borettslaget, noen må låne bil for større innkjøp ol, og vi trenger at det er en god praktisk løsning for dette i vårt bomiljø. Det bør være unødvendig å melde til styret hver gang en trenger parkeringsstillatelse, 48 timer førut, og at reglene sier at tillatelsen ikke gjelder privat bil. Det å spørre naboen er ikke alltid lett, og med denne muligheten unngår vi unødvendig bryderi for alle berørte parter.



Dette vil fremme alle beboerne positivt, og det er med til å skap ett attraktivt og godt miljø i borettslaget vårt.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke mulighet for parkering i bakgårdene.

Styret låner ut parkeringsbevis ved behov, f.eks ved flytting, men bakgårdene våre er ikke en parkeringsplass.

Våre bakgårder skal være en trygg lekeplass for barna i borettslaget, Derfor ble det på generalforsamling i 2022 vedtatt at det monteres bom til nedre bakgård for å hindre uønsket ferdsel med bil.

Forslag til vedtak

Skilt: Parkeringstillatelse maks en time ved av og pålastning.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal i 2023 velges 3 styremedlemmer for perioden 2023-2025 og 2 varamedlemmer for perioden 2023-2024.

Valgkomité's innstilling ligger vedlagt.

Innstilling

Styret ønsker seg engasjerte styremedlemmer som vil gjøre en innsats for borettslaget.

Kandidatene til styreverv kan presentere seg under generalforsamlingen, og det er mulig å stille benkeforslag på styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsti Nessjøen
- Patrick Eugene Schneider
- Robert Stephen Millner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Miljus Milutin



- Rich Edwin Stratford

Vedlegg

1. Valgkomiteens beretning .pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling.

Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Kom gjerne med benkeforslag på kandidater til OBOS sin generalforsamling.

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:

- Thorbjørn Nielsen

Sak 14

Valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre, samt til valgkomiteen selv.

Valgkomiteen skal nominere et antall kandidater slik at alle verv fylles opp.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg før innkalling til generalforsamling gikk i trykken. Kom gjerne med benkeforslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder av valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 medlem av valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 15

Grøntkomité

Borettslagets grønntkomité har i oppgave å holde våre felles grøntområder i orden.

Komiteen jobber mot en helhetlig plan for utforming av grøntområdene våre i samarbeide med innleid gartnertjeneste.

Grøntkomiteen har ikke beslutningsmandat, men formidler videre til styret, som avgjør saker og iverksetter eventuelle tiltak. Visse typer saker skal også legges fram for generalforsamlingen.

Vi arrangerer både egne og felles dugnader om våren, høsten og etter behov.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg før innkalling til generalforsamling gikk i trykken. Kom gjerne med benkeforslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder av grønntkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 16

Arrangementskomité

Borettslagets Arrangementskomité, jobber for et sosialt og hyggelig miljø i borettslaget.

De jobber tett med styret og planlegger og gjennomfører forskjellige sosiale arrangementer til de forskjellige årstidene, bistår med servering til dugnaden og er bindeleddet mellom borettslaget og Kværnerbyen Vel

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg før innkalling til generalforsamling gikk i trykken. Kom gjerne med benkeforslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder av arrangementskomité Velges for 1 år



Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Fredrik Flatland	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Patrick Eugene Schneider	Ingeniørveien 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Oskar Lindøe Ingeniørveien 20

Varadelegert

Andreas Martin Aanerud Ingeniørveien 16

Valgkomiteen

Andreas Martin Aanerud Ingeniørveien 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kvaernertoppen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

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

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.



Kvæmertoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 552 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæmertoppen Borettslag.

Lån

Kvæmertoppen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023. I budsjettet for 2023 er det lagt til grunn 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23 og 15 % økning fra 01.06.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværner toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværner toppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport med regnskap.pdf



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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 131 436	2 647 086	2 131 436	368 463
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 275 659	362 350	4 914 431	22 030
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-11 037 495	-878 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 137	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 762 973	-515 650	4 914 431	22 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 463	2 131 436	7 045 867	390 493
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 493 827	3 259 064		
Kortsiktig gjeld		-2 125 364	-1 127 628		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 463	2 131 436		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		13 559 174	8 515 316	9 038 712	19 224 456
Innkrevde felleskostnader	2	7 448 768	7 309 582	12 884 288	8 961 544
Ladeinntekter EL-bil		56 710	56 710	0	0
Andre inntekter	3	65 441	49 562	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 130 093	15 931 170	21 923 000	28 186 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-53 862	-42 300	-45 100
Styrehonorar	5	-300 000	-212 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-7 715	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-236 655	-230 880	-238 000	-248 500
Konsulenthonorar	7	-40 190	-101 473	-150 000	-40 000
Kontingenter		-42 400	-42 400	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-2 044 125	-1 738 215	-2 005 000	-1 552 000
Forsikringer		-385 280	-362 282	-388 000	-432 000
Kommunale avgifter	9	-1 785 607	-1 637 625	-1 614 469	-1 841 000
Andre anlegg	10	-369 720	-369 720	-405 000	-369 720
Energi/fyring	11	-1 697 578	-907 461	-600 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 012 487	-928 814	-956 700	-965 000
Andre driftskostnader	12	-1 353 743	-1 339 123	-1 211 700	-1 539 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 323 084	-7 931 571	-7 969 569	-8 939 970
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 807 009	7 999 598	13 953 431	19 246 030
Innbetalt andel fellesgjeld		11 037 495	878 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 844 504	8 877 598	13 953 431	19 246 030
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 922	68	0	0
Finanskostnader	14	-13 571 767	-8 515 316	-9 039 000	-19 224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 568 845	-8 515 248	-9 039 000	-19 224 000
ÅRSRESULTAT		9 275 659	362 350	4 914 431	22 030
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 275 659	362 350		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Miljøbankkonto, øremerket		228 419	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 134 270 919	1 134 042 500
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 440	293
Forskuddsbetalte kostnader		281 865	250 406
Andre kortsiktige fordringer	16	805 733	155 468
Energiavregning	21	716 465	1 225 853
Driftskonto OBOS-banken		-216 860	1 584 952
Sparekonto OBOS-banken		184	42 092
SUM OMLØPSMIDLER		1 810 687	3 259 064
SUM EIENDELER		1 136 081 606	1 137 301 564
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	17	88 236 595	78 960 936
SUM EGENKAPITAL		89 296 595	80 020 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	591 503 505	602 541 000
Borettsinnskudd	19	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	227 282	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 045 342 787	1 056 153 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 111 925	1 077 704
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		216 860	0
Påløpte renter		113 439	49 524
Annen kortsiktig gjeld		0	400



SUM KORTSIKTIG GJELD		1 442 224	1 127 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 081 606	1 137 301 564
Pantstillelse	22	1 135 030 000	2 268 060 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Kvæmertoppen Borettslag

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

Thorbjørn Fritzøe Nielsen /s/ Alessandro Ragnoli Winger /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto 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 andelseierne 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	509 396
Eiendomsskatt	181 388
Strøm elbil	41 800
Kapitalkostnader på IN-lån	11 734 723
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 824 451
Overført til kapitalkostnader	-13 559 174
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 448 768

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 528
Skilt	2 200
Sykelrom	37 000
Utleie	24 713
SUM ANDRE INNTEKTER	65 441

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2021/2022, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 8 847, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 096
Andre konsulentonorarer	-36 094
SUM KONSULENTHONORAR	-40 190

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-201 724
Drift/vedlikehold VVS	-126 656
Drift/vedlikehold elektro	-6 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-564 837
Drift/vedlikehold heisanlegg	-348 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 303
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-265 264
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-224 417
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-7 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 044 125

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-186 797
Vann- og avløpsavgift	-1 100 771
Renovasjonsavgift	-498 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 785 607

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Utomhusarealer	-369 720
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-369 720

SUM ANDRE ANLEGG	-369 720
-------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-793 164
Fjernvarme	-904 414
SUM ENERGI / FYRING	-1 697 578

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 799
Verktøy og redskaper	-3 002
Driftsmateriell	-6 275
Vaktmestertjenester	-617 048
Vakthold	-158 123
Renhold ved firmaer	-287 520
Snørydding	-64 578
Andre fremmede tjenester	-132 753
Trykksaker	-8 794
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-20 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 847
Andre kontorkostnader	-1 346
Telefon, annet	-1 964
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-3 044
Velferdskostnader	-180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 353 743

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 321
SUM FINANSINNTEKTER	2 922

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 559 176
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
RENTER	-190
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 401
SUM FINANSKOSTNADER	-13 571 767

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	859 857 800
SUM BYGNINGER	859 857 800



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	805 733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	805 733

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-677 900
Egenkapital fra IN tidligere år	77 877 000
Egenkapital fra IN 2022	11 037 495
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	88 236 595

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.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-680 418 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere	77 877 000
Nedbetalt i år	11 037 495
	-591 503 505
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-591 503 505

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. Estimateret forutsetter at avdragsvil 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.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 28/02-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025		
111		100
3029		400
6006		700
7004		1 200
103		1 700
2025		1 900
3024		1 950
6021		2 000
3018, 4019		2 050
109, 201, 204, 205, 1025, 4013		2 100
5019		2 100
101, 104, 105, 6019		2 200
110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013		2 250
7008		2 250
1017, 2011		2 300
2004, 2005, 2019, 5004		2 350
3008, 6013, 8005		2 400
2017, 4002, 8004		2 450
3017		2 500
1013, 3015, 4008		2 600
202, 207, 1003, 2020, 2026		2 650
102, 1016, 3019		2 700
112, 4014, 5008		2 750
2027, 5012		2 800
2015		2 850
2016, 3025, 3026		2 900
203, 6008		2 950
206, 3013, 4020, 4021, 5014		3 000
106, 1008, 1009, 1014, 3014, 5020		3 050
5021		3 050
1022, 1028		3 100
1023, 1024, 6014, 6020		3 150
208, 1012, 1027, 2008, 2009, 2023		3 200
2013, 7009, 7010, 7014		3 250
1002, 1020, 4006		3 300
1018, 3006, 5010		3 350



1007, 2012, 2014, 2030	3 400
3012, 8006, 8007	3 450
1006, 3022, 5018, 6010	3 500
3007	3 550
4017, 4024, 5006, 7002, 8001	3 650
2024, 4018	3 700
3009, 4004, 5024	3 750
1026, 2006, 3003, 3023, 5017, 6001	3 850
6024	3 900
2002, 4003	3 950
1029, 2003, 2028, 2029	4 000
2007, 6017, 7013	4 050
2031, 3011, 3027, 3028, 4009	4 100
2018	4 150
108, 4022, 4023, 8010	4 200
107, 1021, 3030, 5023, 6004	4 300
5009, 5022, 5025, 6016	4 350
1010, 6018	4 400
2021, 4025	4 450
3016	4 500
4015, 4016	4 550
2010, 3020, 6009, 6023	4 600
5011	4 650
6025, 7007	4 800
6011, 7012	4 900
7001, 7011	4 950
2022	5 000
7003	5 100
4007, 5015	5 150
3002, 3021, 8002	5 250
1001, 6015, 7005, 8009	5 350
8008	5 400
3005, 4005, 4012	5 450
5005	5 500
2001, 5016, 6002	5 550
5007	5 700
6005	5 800
6012	6 200
7006, 8003	6 900

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019 -183 924 500

Opprinnelig 2018 -269 687 500

SUM BORETTSINNSKUDD -453 612 000

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-227 282
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-227 282

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 747 516
SUM INNETEKTER	-1 747 516

KOSTNADER

Administrasjon	141 590
Fjernvarme	2 322 391
SUM KOSTNADER	2 463 981

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 716 465

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.

Ettersom 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: 22**PANTSTILLELSE****1 135 030 000**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	591 503 505
Bregnede IN-forpliktelser	88 914 495
Obos-banken AS	1 000 000
TOTALT	1 135 030 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700
TOTALT	1 134 042 500



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 17 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 15 mars 2023.

Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.

2 dugnader er gjennomført. Med rekord-oppmøte i høst fikk vi gjennomført mange av de planlagte oppgavene. Benker ble montert, bodområder støvsugd og flekk-malt. Vi kan snart glede oss over vårblomstrende løk som ble satt i høst.

Det er solgt og overtatt 17 leiligheter i 2022.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har fulgt opp resterende reklamasjoner mot Vedal og OBOS.
Det gjennomført flere befaringer, med representanter fra Vedal, Obos Ettermarked og styret.
Sakene styret fortsatt jobber med mot OBOS/Vedal:
 - Vann i øvre garasje
 - Mye små feil som har dukket opp fortløpende
 - Vannlekkasje i bodområder
 - Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode.
- Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2022.
 - Følgende vedtak er gjennomført:
 - Innkjøp av benker til bakgården
 - Montering av bom til nedre bakgård
 - Følgende vedtak er ikke ferdige pr mars 2022:
 - Bestilt gjerde og port til øvre platå i bakgården
- Styret har hentet inn tilbud på reforhandling av flere eksisterende kontrakter.
Følgende kontrakter er reforhandlet pr mars 2023:
 - Ny renholdsavtale med Hagens Renhold.
 - Styret har hentet tilbud fra Securitas og Avarn Security for kameraovervåking
 - Styret har hentet tilbud for låssystem
- Styret har i 2022 besvart ca 2000 henvendelser på Vibbo, epost og via direkte kontakt.

Kvæernerbyen Utomhussameie

Kvæernerbyen Utomhussameie er opprettet og utearealene er overtatt fra OBOS.

Borettslaget eier en ideell andel av Kvæernerbyen Utomhussameie tilsvarende 15 405/165 020. Sameierne i Kvæernerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.



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 enkeltes 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.

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.

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. 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.

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 via epost oef@obos.no 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 felleslån. 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. 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. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



TILBUD PÅ HJERTESTARTER

Hjertestartere redder liv!

Siden oppstarten av Røde Kors Førstehjelp i 2008 har vi solgt hjertestartere til bedrifter, offentlig sektor, organisasjoner og privatpersoner i hele Norge. Utplassering av hjertestartere er en viktig faktor for å øke sjansen for å overleve.

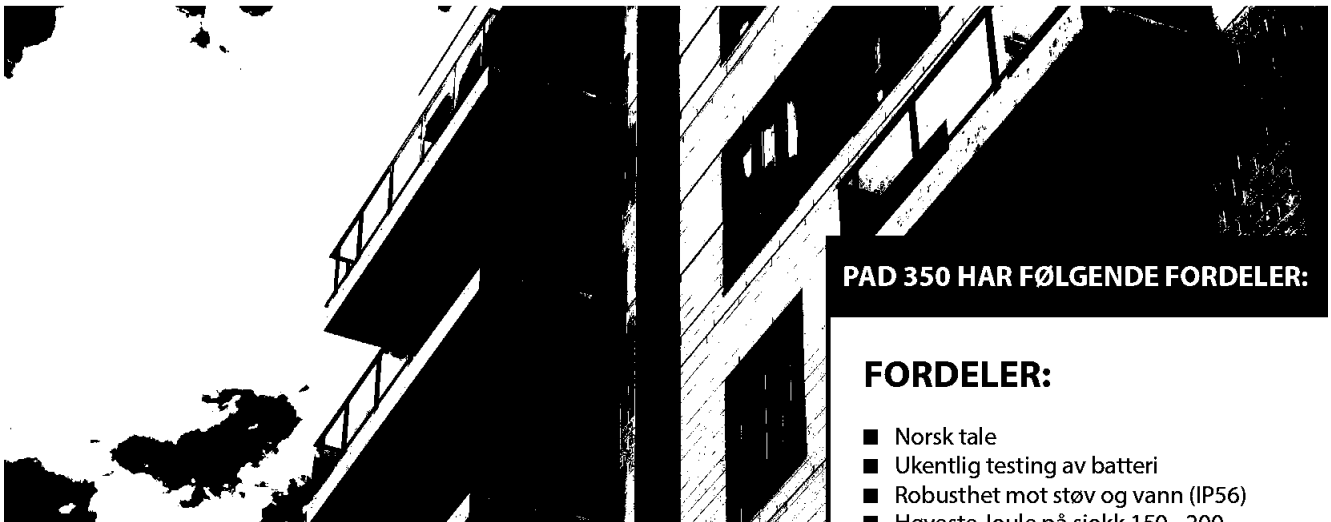
Vi har gleden av å kunne tilby Kværnertoppen Borettslag følgende løsning.

Pakkeløsning KUN kr. 12.490,- eks. mva og frakt.

Pakken inneholder: Hjertestarter, hjertestarterskap, skilt og startkit.

Gratis påminnelse når det er dags å bytte batterier/elektroder.

Ordinærpris kr. 16.768,- eks. mva.



PAD 350 HAR FØLGENDE FORDELER:

FORDELER:

- Norsk tale
- Ukentlig testing av batteri
- Robusthet mot støv og vann (IP56)
- Høyeste Joule på sjokk 150 - 200
- Følger de strengeste godkjenningene: NRR og FDA.
- Markedets minste og letteste hjertestarter (1,1 kg).
- Batteri og elektroder sitter i en og samme pakke, bytte vart 4 år
- Markedets lengste garanti (10 år).
- Norges **desidert** mest solgte hjertestarter.

Om hjertestarteren Heartine PAD350

Hjertestarteren trenger ingen vedlikehold, med unntak av bytte av batteri- og elektrodepakke hvert 4. år. Batteri/elektroder kan enkelt skiftes av hvem som helst, og koster 1990,- eks. mva. Ved en eventuell hendelse, hvor vi kan hente ut data fra hjertestarteren, sender vi ny batteri- og elektrodepakke kostnadsfritt.

For bestilling av hjertestartere eller mer informasjon, ta kontakt med Chris Eileng E-post chris@rodekorsforstehjelp.no Telefon 400 45 440

For mer informasjon om hjertestarterkurs ta kontakt for tilbud.

Vedlegg 2

37 av 40

Tilbud_Kvaernertoppen_Borettslag_A4_CE.pdf



Kontaktperson: Chris Eileng | Telefon: (+47) 400 45 440 | E-post: chris@rodekorsforstehjelp.no



Valgkomiteens beretning

Valgkomiteen i Kværner toppen Borettslag har jobbet aktivt med å finne kandidater til styreverv og varamedlemmer for den kommende generalforsamlingen. I år har vårt fokus hvert på å finne kompetente og engasjerte personer som kan bidra til å styrke styret og sikre kontinuitet i arbeidet.

Spesielt søker vi etter kandidater med sterk økonomisk kompetanse, regnskap, budsjett og forhandling av avtaler, ettersom flere avtaler skal reforhandles eller ut på anbud i perioden 2023-2025. Styreefaring er et stort pluss for denne rollen. Vi ser også etter en allsidig styremedlem som kan bidra på flere områder og en praktiker som kan ivareta praktiske oppgaver i borettslaget. Varamedlemmer skal også velges, og kandidater til delegat og vara for OBOS generalforsamling søkes.

Valgkomiteen har vært synlig både skriftlig i alle oppganger og digitalt på Vibbo og på borettslagets facebookgruppe. Målet var å være tilgjengelig og åpen for forslag fra alle beboere og vurdere alle kandidater opp mot styrets kompetanse ønske. Det har vært viktig å forsøke å finne personer som er dedikerte og villige til å investere tid og energi i borettslagets beste.

Kandidatene.

Kandidatene som ønsker å bidra i styret kommer fra ulike bakgrunner og har variert kompetanse. Noen har erfaring innen arkitektur og eiendomsdrift, mens andre har bakgrunn i IT, økonomi og undervisning. Flere har tidligere styreefaring, både i Kværner toppen og andre borettslag, og har også vært involvert i frivillige verv. Kandidatene er generelt dyktige på økonomi, forhandling av avtaler og praktisk arbeid. Felles for dem alle er ønsket om å forbedre borettslaget, enten gjennom å skape et sterkere fellesskap, bedre kommunikasjon, økt effektivitet eller forbedring av sikkerheten og områdetets verdier.

Bassert på kandidatene sine svar, og styrets kompetanse ønske og kontinuitet av medlemmer, fremmer vi følgende forslag til generalforsamlingen.

Det har ikke kommet inn noen delegat ønsker til OBOS generalforsamling.

Patrick Schneider - styremedlem 2 år. Robert Millner - styremedlem 2 år. Kirsti Nessjoeen - styremedlem 2 år.	Milutin Miljus - 1. varamedlem for 1 år. Edwin Stratford - 2. Varamedlem for 1 år.
---	---



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

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
E-post: oef@obos.no

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