



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920667058

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		101 578 127	54 092 505
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 578 127</b>	<b>54 092 505</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		365 120	365 120
Annen driftskostnad		10 399 355	9 475 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 764 475</b>	<b>9 840 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 813 652</b>	<b>44 251 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 652	18 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 652</b>	<b>18 349</b>
Annen finanskostnad		29 460 311	25 927 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 460 311</b>	<b>25 927 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 379 659</b>	<b>-25 908 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 433 993	18 343 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 134 229 107	1 134 227 323
Sum varige driftsmidler		1 134 229 107	1 134 227 323
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		263 986	326 246
Sum finansielle anleggsmidler		263 986	326 246
Sum anleggsmidler		1 134 493 094	1 134 553 569
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			433
Andre fordringer		756 333	1 168 043
Sum fordringer		756 333	1 168 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 908 670	4 932 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 908 670	4 932 075
Sum omløpsmidler		4 665 003	6 100 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 139 158 097</b>	<b>1 140 654 120</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		168 013 693	106 579 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>168 013 693</b>	<b>106 579 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 073 693</b>	<b>107 639 701</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		515 431 159	575 542 505
Øvrig langsiktig gjeld		453 855 927	453 930 198
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>969 287 086</b>	<b>1 029 472 703</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>969 287 086</b>	<b>1 029 472 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 095	2 649 072
Leverandørgjeld		645 187	892 644
Annen kortsiktig gjeld		35	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>797 317</b>	<b>3 541 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>970 084 404</b>	<b>1 033 014 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 139 158 097</b>	<b>1 140 654 120</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442525

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 920 667 058  
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		101 578 127	54 092 505
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 578 127</b>	<b>54 092 505</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		365 120	365 120
Annen driftskostnad		10 399 355	9 475 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 764 475</b>	<b>9 840 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 813 652</b>	<b>44 251 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 652	18 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 652</b>	<b>18 349</b>
Annen finanskostnad		29 460 311	25 927 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 460 311</b>	<b>25 927 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 379 659</b>	<b>-25 908 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 433 993	18 343 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>



Organisasjonsnr: 920 667 058  
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	134 229 107	1 134 227 323
Sum varige driftsmidler	1	134 229 107	1 134 227 323
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		263 986	326 246
Sum finansielle anleggsmidler		263 986	326 246
Sum anleggsmidler	1	134 493 094	1 134 553 569
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			433
Andre fordringer		756 333	1 168 043
Sum fordringer		756 333	1 168 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 908 670	4 932 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 908 670	4 932 075
Sum omløpsmidler		4 665 003	6 100 551
SUM EIENDELER	1	139 158 097	1 140 654 120
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000
Sum innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	168 013 693	106 579 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>168 013 693</b>	<b>106 579 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>169 073 693</b>	<b>107 639 701</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	515 431 159	575 542 505
Øvrig langsiktig gjeld	453 855 927	453 930 198
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>969 287 086</b>	<b>1 029 472 703</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>969 287 086</b>	<b>1 029 472 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	152 095	2 649 072
Leverandørgjeld	645 187	892 644
Annen kortsiktig gjeld	35	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>797 317</b>	<b>3 541 716</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>970 084 404</b>	<b>1 033 014 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 139 158 097</b>	<b>1 140 654 120</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 709

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG



## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/709>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkong glass
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Patrick Schneider er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## 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. 0709 Kværnertoppen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-709.pdf
3. 2025 02\_Styrets arbeid generalforsamling 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

#### Sak 6

### Balkong glass

#### Forslag fremmet av:

Ole Børge Thiis

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vet ikke om andre irriterer seg over det men glass på balkong er mer eller mindre umulig å rengjøre. 1 det er utvendig glass men 2. Det er dobbeltglass så skitten legger seg mellom glassplatene. Dette må jo være århundrets dårligste patent. Kanskje vi kan gå til noe firma og få tilbud på bedre løsninger.

#### Styrets innstilling

Å bytte ut alt glasset på balkongene kan fort koste over 5 millioner kroner og vil kreve å ta opp et nytt kapitallån – uten garanti for at beboerne blir mer fornøyde med resultatet, da TEK-krav trolig fortsatt vil kreve bruk av laminert glass. Styret mener dette ikke vil øke byggets verdi i tilstrekkelig grad til å forsvare kostnaden og anbefaler derfor å stemme imot forslaget. Styret vil i stedet undersøke kostnadene for utvendig vask av byggene i 2026 og vurdere om dette er noe som bør gjennomføres.



## Forslag til vedtak

Få tilbud på bedre balkongglass

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Freda-Jamilla Johansen
- Fredrik Flatland
- Robert Stephen Millner

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Wergeland
- Tommy Førum

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

Følgende stiller til valg som valgkomité leder:

- Berit Simenstad

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Juey Nguyen
- Mari Steig

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

2. Kandidatpresentasjoner.pdf

Sak 8

## 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:

- Patrick Schneider

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asbjørn Bydal



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 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 920667058 Kværner toppen Borettslag.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, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 558 835</b>	<b>368 463</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 433 993	18 343 105
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 250 000	-750 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-58 861 346	-17 711 000
Innsk. øremerk. bankkto		-12 011	-6 911
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 784	-184 823
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 308 852</b>	<b>2 190 371</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 867 687</b>	<b>2 558 835</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 665 004	6 100 551
Kortsiktig gjeld		-797 317	-3 541 716
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 867 687</b>	<b>2 558 835</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		29 373 278	25 851 256	30 124 704	30 124 704
Innkrevde felleskostnader	2	13 063 759	10 553 764	12 361 296	12 839 308
Andre inntekter	3	279 744	-23 515	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>42 716 781</b>	<b>36 381 505</b>	<b>42 486 000</b>	<b>42 964 012</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-45 120	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 750	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-259 660	-246 595	-261 400	-274 000
Konsulenthonorar	7	-36 717	-194 269	-85 000	-85 000
Kontingenter		-42 400	-156 880	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-2 636 804	-1 891 087	-2 234 000	-2 345 000
Forsikringer		-626 791	-238 952	-460 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-2 409 160	-2 272 089	-2 248 000	-2 608 000
Andre anlegg	10	-321 758	0	0	0
Kostnader sameie	16	-57 851	-277 702	-622 000	-520 000
Energi/fyring	11	-1 331 975	-1 472 554	-1 550 000	-1 610 000
TV-anlegg/bredbånd		-942 902	-1 178 563	-1 028 000	-735 608
Andre driftskostnader	12	-1 719 587	-1 532 960	-1 856 600	-1 940 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 764 475</b>	<b>-9 840 521</b>	<b>-10 768 520</b>	<b>-11 094 728</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>31 952 306</b>	<b>26 540 984</b>	<b>31 717 480</b>	<b>31 869 284</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		58 861 346	17 711 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>90 813 652</b>	<b>44 251 984</b>	<b>31 717 480</b>	<b>31 869 284</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	80 652	18 349	0	0
Finanskostnader	14	-29 460 311	-25 927 227	-30 267 000	-29 473 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 379 659</b>	<b>-25 908 879</b>	<b>-30 267 000</b>	<b>-29 473 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 433 993</b>	<b>18 343 105</b>	<b>1 450 480</b>	<b>2 396 284</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		61 433 993	18 343 105		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	186 607	184 823
Miljøbankkonto, øremerket		263 986	326 246
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 134 493 093</b>	<b>1 134 553 569</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	433
Forskuddsbetalte kostnader		189 309	386 068
Andre kortsiktige fordringer	17	114 158	456 042
Energiavregning	18	452 867	325 933
Driftskonto OBOS-banken		2 664 140	3 730 956
Sparekonto OBOS-banken		1 244 530	1 201 119
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 665 004</b>	<b>6 100 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 139 158 096</b>	<b>1 140 654 120</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 212 * 5 000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	19	168 013 693	106 579 701
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>169 073 693</b>	<b>107 639 701</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	515 431 159	575 542 505
Borettsinnskudd	21	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	243 927	318 198
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>969 287 086</b>	<b>1 029 472 703</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		645 187	892 644
Påløpte renter		152 095	2 649 072
Annen kortsiktig gjeld	23	35	0



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>797 317</b>	<b>3 541 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 139 158 096</b>	<b>1 140 654 120</b>
Pantstillelse	24	1 136 530 000	1 136 530 000



Garantiansvar 16 207 809 318 582

Oslo, 01.04.2025  
Styret i Kværner toppen Borettslag

Patrick Eugene Schneider/s/ Asbjørn Bydal/s/ Milutin Miljus/s/

Robert Stephen Millner/s/ Anna Maria Lovisa Magnusson/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 719 915
Garasjeleie	620 021
Kabel-TV	428 876
Eiendomsskatt	185 308



Strøm elbil	67 680
Nedbetaling	41 959
Kapitalkostnader på IN-lån	29 236 399
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	136 879
Overført til kapitalkostnader	-29 373 278



---

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 063 759</b>
--------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	18 897
Miljøfond	119 448
Nøkler	8 125
Skilt	956
Refusjon TRYG for 2023	109 038
Utleie	23 280
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>279 744</b>

---

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 120</b>

---

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 411
Andre konsulentonorarer	-10 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 717</b>

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-945 498
Drift/vedlikehold VVS	-222 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-443 490
Drift/vedlikehold heisanlegg	-352 180
Drift/vedlikehold brannsikring	-305 060
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 061
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 407
Kostnader leiligheter, lokaler	28 355



Egenandel forsikring	-5 117
Kostnader dugnader	-2 112
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 636 804</b>

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



bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-149 723
Vann- og avløpsavgift	-1 646 002
Renovasjonsavgift	-613 435
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 409 160</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader	-321 758
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-321 758</b>

**SUM ANDRE ANLEGG**

**-321 758**

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-572 160
Fjernvarme	-759 815
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 331 975</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 761
Driftsmateriell	-776
Vaktmestertjenester	-649 698
Vakthold	-215 464
Renhold ved firmaer	-666 148
Snørydding	-68 763
Andre fremmede tjenester	-63 271
Kontor- og datarekvisita	-1 579
Trykksaker	-6 180
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-2 156
Telefon, annet	-343
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-9 592
Avsetning tap på fordringer	-293
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 719 587</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 422
Andre renteinntekter	3 381
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>80 652</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 373 278
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 813
Renter på leverandørgjeld	-209
Andre rentekostnader	-11
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-29 460 311</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****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier Kværnerbyen Utomhussameie 9,3 % / deler av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie og utgjør kr 207 809. Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kværnerbyen Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

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

Avregningskonto for IN-lån årsslutt	114 158
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>114 158</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 744 686
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 744 686</b>

**KOSTNADER**

Techem	171 509
Fjernvarme	2 026 044



<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 197 553</b>
----------------------	------------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>452 867</b>
----------------------------	----------------

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: 19

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 526 852
Egenkapital fra IN tidligere år	106 625 495
Egenkapital fra IN 2024	58 861 346
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>168 013 693</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 20

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	750 000	
Nedbetalt i år	1 250 000	
		-500 000

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

Opprinnelig 2020	-680 418 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere IN	106 625 495	
Nedbetalt i år, IN	58 861 346	
		-514 931 159

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-515 431 159**

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert 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.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/01-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
111		100
3029		300
7004, 7014		450
4019, 6006		500
5018		800
1016		850
7013		900
5012		1 000
1025		1 150
103, 3021, 7006		1 200
2005		1 300
2025		1 350
3012, 3024, 6021		1 400
109, 201, 204, 205, 3008, 3018		1 450
4013		1 450
101, 104, 105, 2019, 6019		1 500
110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013		1 550
7008		1 550
1017, 2011, 8007		1 600
1003, 2004, 2029, 5004, 6013, 8005		1 650
2017, 4002		1 700
102, 3017		1 750
3015, 4008		1 800
202, 1013, 2020, 2026		1 850
1023, 2027, 3013, 4014		1 950
2015, 2016, 3007, 3025, 3026		2 000
203, 4016		2 050
106, 206, 4020, 4021, 5014		2 100
1008, 1009, 1014, 1022, 1028, 3014		2 150
5020, 5021		2 150
208, 1024, 2008, 6014, 6020		2 200
1012, 2009, 2013, 2023, 7009, 7010		2 250
1002, 1018, 1020, 4004, 4006		2 300
2012, 2014, 3006, 5010, 5025		2 350
1007, 2030, 8006		2 400
1006, 3022, 6010		2 450
4018		2 500
4017, 4024, 5006, 7002		2 550
2024, 3009, 5024		2 600
1026, 3023, 5017, 6001		2 650
2006, 6024		2 700
1029, 2002, 2003, 4003		2 750
2028, 2031, 6017		2 800



2018, 3011, 3027, 3028, 4009, 5011	2 850
108, 4023	2 900
8010	2 950
107, 1021, 3030, 5023, 6004	3 000
1010, 5009, 6018	3 050



2021, 4025	3 100
3016, 4015	3 150
2010, 3020, 6009, 6023	3 200
6015, 6025	3 250
3005, 6011, 7012	3 400
7001, 7011	3 450
2022	3 500
4007, 7003	3 550
5015	3 600
3002, 6012, 8002	3 650
1001, 7005, 8008, 8009	3 750
4005, 4012, 5005	3 800
2001, 6002	3 900
5007	4 000
8003	4 800

#### NOTE: 21

##### BORETTSINNSKUDD

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

#### NOTE: 22

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-243 927
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-243 927</b>

#### NOTE: 23

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>

#### NOTE: 24

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	515 431 159
Beregnete IN-forpliktelser	165 486 841
Nedbetaling lån	2 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 136 530 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700



**TOTALT**

**1 134 042 500**



## Styrets årsberetning 2024

Styret har bestått av:

Styreleder	Patrick Schneider
Nestleder	Anna Maria Lovisa Magnusson
Styremedlem	Asbjørn Bydal
Styremedlem	Milutin Miljus
Styremedlem	Robert Stephen Millner
Varamedlem	Freda-Jamilla Johansen
Varamedlem	Jimmy Sandstad

Styret har avholdt 18 styremøter 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 01.04.2025.

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

2 dugnader er gjennomført. Med godt-oppmøte fikk vi gjennomført mange av de planlagte oppgavene.

Det er solgt og overtatt 29 leiligheter i 2024. Noen av disse er omsatt internt.

### Styrets arbeid i perioden

- **Heisvedlikehold:** Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
- **Brannalarm og ventilasjon:** Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Vi har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlis og det elektriske anlegget.
- **Utemiljø:** Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av vegetasjonen på takene.
- **VVS-vedlikehold:** Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVS-anlegg.
- **Port i øvre gårdsrom:** Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.
- **Likviditetslån:** I 2024 nedbetalte vi 1 250 000,- av det gjenværende lånebeløpet på 1 750 000,-. Ved utgangen av 2024 gjensto 500 000,- å tilbakebetale.
- **Reklamasjoner:** Fulgt opp reklamasjonssaker med Vedal og OBOS, samt hatt flere møter med Vedal. Flere saker er fortsatt åpne, og vi fortsetter oppfølgingen.
- **Beboerkontakt:** Besvart over 1000 henvendelser via e-post, Vibbo og personlig oppmøte.



## Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

- **TV og internett:** Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.
- **Elbillading:** Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har vi også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkter.
- **Elektroniske låser:** Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.
- **Drenering i nedre gårdsrom:** Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

## Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid

- **Fjernovervåking av ventilasjonssystemene:** Arbeidet med dette pågår, men den største utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe vi fortsatt jobber med å løse.

## Styret

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

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

## Gartner

Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnerertjeneste med Gartnerhagen As. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

## 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 garasje plass innad i borettslaget.

## Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører. Det er mulig å bestille OBOS nøkkel til egen inngangsdør. Dette kan gjøres via Oslo Låsservice.

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 felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via 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 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.

## Kværnerbyen Utenomhussameie

Kværnerbyen Utenomhussameie er eid i felleskap av alle borettslag og sameier i Kværnerbyen. Utenomhussameiet har ansvaret for fellesareal og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. De er også ansvarlig for vintervedlikehold (måking) av Ingeniørveien.

## Kværnerbyen velforening

Kværnerbyen Velforening ble stiftet i 2023, og er i utgangspunktet ment til å ta opp "arven" etter kulturgeneral Per Andersen fra OBOS, og hans mangeårige innsats for kulturprogrammet i Kværnerbyen.

Kulturprogrammet i Kværnerbyen har siden 2009, med unntak av corona-årene, gitt beboere både i Kværnerbyen og nabolaget unike og gode opplevelser "mellom blokkene", og dette håper vi at vi kan videreføre i beste ånd.

Av arrangementer som planlegges for årlig gjennomføring, og som også tidligere med stor suksess har vært gjennomført er følgende:

- Kværnerbylekene i mars
- Julegrantenning i desember
- St. Hans-feiring i juni
- Fellesarrangement etter dugnad for hele Kværnerbyen i april/mai.

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre.

Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mere.

Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nabolaget.

Du finner velforeningen på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1006927376935480>



## **VALG**

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. På årets generalforsamling skal det velges et styremedlem og to varamedlemmer. Valgkomiteen innstiller *Freda-Jamilla Johansen* som nytt styremedlem. Hun har vært varamedlem i foregående periode. Som varamedlemmer innstiller valgkomiteen *Tommy Førum* og *Ellen Wergeland*.

### **VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

#### **Styreleder:**

Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026) **Ikke på valg**

#### **Styremedlemmer:**

*Freda-Jamilla Johansen* (2025 – 2027)

Anna Magnusson (2024 – 2026). **Ikke på valg**

Miljus Milutin (2024 – 2026) **Ikke på valg**

Asbjørn Bydal (2024 – 2026) **Ikke på valg**

#### **Varamedlemmer:**

*Tommy Førum* (2025 – (2026)

*Ellen Wergeland* (2025– 2026)

#### **Delegat til OBOS' generalforsamling:**

Styreleder Patrick Schneider

#### **Varadelegat til OBOS' generalforsamling:**

Styremedlem Asbjørn Bydal

Oslo 03.04.2025

Valgkomiteen  
*Berit Simenstad*  
*Juey Nguyen*  
*Mari Steig*





## **Freda Johansen - Styrekandidat**

Etter et år som aktivt varamedlem, har valgkomiteen valgt å anbefale meg som kandidat til en plass i styret.

Jeg tror jeg kan gjøre en god jobb, og har veldig lyst til å bidra! For meg er det viktig at vi har et borettslag som fungerer godt, hvor hver eneste kr blir brukt fornuftig, at vi planlegger vedlikehold i god tid, og at vi tar hensyn til både de aller minste og de eldre – slik at alle trives der vi bor.

Jeg har seks års erfaring som styremedlem og nestleder i et tidligere boligsameie - en rolle jeg trivdes veldig godt i - og jeg driver også et lite firma ved siden av.

Jeg håper du vil gi meg stemmen din!

Vennlig hilsen,

Freda

After a year as an active Deputy Member, the nomination committee has recommended me as their candidate for a seat on the Board.

I truly believe I can do a good job and would love the chance to contribute. It's important to me that we have a well-run housing cooperative, where every Kr is used wisely, where we plan ahead for future maintenance, and where we make sure both the youngest and the oldest among us feel happy and at home.

I have six years of experience as a board member and deputy chair in a former Co-op — a role I really enjoyed — and I also run a small business.

I would be very grateful for your vote.

Best,

Freda

## **Fredrik Flatland – Styrekandidat**

Jeg har bodd i Kværner toppen borettslag siden 2019 og ønsker nå å bidra videre som styremedlem etter å ha vært varamedlem i styret. Til daglig jobber jeg som prosjektleder innen byggautomasjon og har fagbrev som automatiker. Dette gir meg en solid teknisk bakgrunn og god forståelse for drift, vedlikehold og tekniske anlegg. Jeg har lang erfaring med å lede større prosjekter og kjenner borettslaget godt. Som en allsidig og løsningsorientert person ønsker jeg å bidra til en trygg, effektiv og fremtidsrettet utvikling av borettslaget vårt.



## **Robert Millner - Styrekandidat**

Jeg har vært styremedlem de siste 3 årene. Jeg ønsker å fortsette å bidra til en effektiv drift av Kværnertoppen.

Evnen til å samarbeide med andre styremedlemmer og eksterne partnere er avgjørende. Jeg mener jeg har disse egenskapene. Aktiv deltakelse i styremøter, bidra med innsikt og konstruktiv utfordrende beslutninger er med på å forme Borettslagets drift og fremtid. Sterke kommunikasjonsferdigheter er avgjørende for effektivt engasjement med eiere, beboere og tjenesteytere, lokalsamfunn og reguleringsorganer.

Ved å omfavne ansvaret for rollen som styremedlem, tilegne meg relevant kompetanse og fremme effektivt samarbeid, kommer jeg til å ha en meningsfull innvirkning på livene til innbyggerne i Kværnertoppen.

Hilsen, Robert



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 709 Selskapsnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Patrick Schneider er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Balkong glass**

Få tilbud på bedre balkongglass

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Freda-Jamilla Johansen  
 Fredrik Flatland  
 Robert Stephen Millner

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Ellen Wergeland  
 Tommy Førum

Valgkomité leder (kun 1 skal velges)

- Berit Simenstad

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Juey Nguyen  
 Mari Steig



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Patrick Schneider

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Asbjørn Bydal



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.