



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 092 505	32 167 588
Sum inntekter		54 092 505	32 167 588
Kostnader			
Lønnskostnad		365 120	342 300
Annen driftskostnad		9 475 401	8 980 784
Sum kostnader		9 840 521	9 323 084
Driftsresultat		44 251 984	22 844 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 349	2 922
Sum finansinntekter		18 349	2 922
Annen finanskostnad		25 927 227	13 571 767
Sum finanskostnader		25 927 227	13 571 767
Netto finans		-25 908 879	-13 568 845
Resultat før skattekostnad		18 343 105	9 275 659
Årsresultat		18 343 105	9 275 659
Totalresultat		18 343 105	9 275 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 343 105	9 275 659
Sum overføringer og disponeringer		18 343 105	9 275 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 134 227 323	1 134 042 500
Sum varige driftsmidler		1 134 227 323	1 134 042 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		326 246	228 419
Sum finansielle anleggsmidler		326 246	228 419
Sum anleggsmidler		1 134 553 569	1 134 270 919
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		433	6 440
Andre fordringer		1 168 043	1 804 063
Sum fordringer		1 168 476	1 810 503
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 932 075	184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 932 075	184
Sum omløpsmidler		6 100 551	1 810 687
SUM EIENDELER		1 140 654 120	1 136 081 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		106 579 701	88 236 595
Sum opptjent egenkapital		106 579 701	88 236 595
Sum egenkapital		107 639 701	89 296 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		575 542 505	591 503 505
Øvrig langsiktig gjeld		453 930 198	453 839 282
Sum annen langsiktig gjeld		1 029 472 703	1 045 342 787
Sum langsiktig gjeld		1 029 472 703	1 045 342 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 649 072	330 299
Leverandørgjeld		892 644	1 111 925
Sum kortsiktig gjeld		3 541 716	1 442 224
Sum gjeld		1 033 014 420	1 046 785 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 140 654 120	1 136 081 606



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370631

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 092 505	32 167 588
Sum inntekter		54 092 505	32 167 588
Kostnader			
Lønnskostnad		365 120	342 300
Annen driftskostnad		9 475 401	8 980 784
Sum kostnader		9 840 521	9 323 084
Driftsresultat		44 251 984	22 844 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 349	2 922
Sum finansinntekter		18 349	2 922
Annen finanskostnad		25 927 227	13 571 767
Sum finanskostnader		25 927 227	13 571 767
Netto finans		-25 908 879	-13 568 845
Resultat før skattekostnad		18 343 105	9 275 659
Årsresultat		18 343 105	9 275 659
Totalresultat		18 343 105	9 275 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 343 105	9 275 659
Sum overføringer og disponeringer		18 343 105	9 275 659



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	1	134 227 323	1 134 042 500
Sum varige driftsmidler	1	134 227 323	1 134 042 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		326 246	228 419
Sum finansielle anleggsmidler		326 246	228 419
Sum anleggsmidler	1	134 553 569	1 134 270 919
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		433	6 440
Andre fordringer	1	168 043	1 804 063
Sum fordringer	1	168 476	1 810 503
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 932 075	184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 932 075	184
Sum omløpsmidler		6 100 551	1 810 687
SUM EIENDELER	1	140 654 120	1 136 081 606
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000
Sum innskutt egenkapital	1	1 060 000	1 060 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	106 579 701	88 236 595
Sum opptjent egenkapital	106 579 701	88 236 595
Sum egenkapital	107 639 701	89 296 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	575 542 505	591 503 505
Øvrig langsiktig gjeld	453 930 198	453 839 282
Sum annen langsiktig gjeld	1 029 472 703	1 045 342 787
Sum langsiktig gjeld	1 029 472 703	1 045 342 787
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 649 072	330 299
Leverandørgjeld	892 644	1 111 925
Sum kortsiktig gjeld	3 541 716	1 442 224
Sum gjeld	1 033 014 420	1 046 785 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 140 654 120	1 136 081 606



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. TV/ Internett
8. TV/ Internett - Saken stemmes KUN over hvis Telia blir valgt på
9. Fjernovervåking av ventilasjon
10. Avløp i nedre gårdsplassen
11. Forslag til vedtektsendring 4-1 (10) - Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk
12. Forslag til nytt punkt i vedtektene 8-1 (4)
13. Sperre trafikk baksiden øverst.
14. Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass
15. Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang
16. Forbedring av vaktmestertjenester i Kværnertoppen
17. Forbedring av vaktmestertjenesten og innføring av ansvarlighets- og transparensprotokoller.
18. Fjerning av vedtekt 1-2(2)
19. Innføring av nytt vedtak under vedtekt 9-4



- 20. Økt økonomisk transparens og fleksibilitet i valg av forretningsfører
- 21. Effektivisering og rettferdig kostnadsfordeling for garasjelegget i borettslaget
- 22. Valg av tillitsvalgte
- 23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 24. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværner toppen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet



Sak 4

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 5

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 s.u.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000,-



Sak 7

TV/ Internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på ny avtale for TV/ Internett.

Vi har landet på 2 leverandører som det skal stemmes over.

- Velges Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker.
- Velges GlobalConnect er det en avtale.

Forslag til vedtak 1

Fortsette avtale med Telia (Må stemmes over hvilken avtale - se sak 8)

Forslag til vedtak 2

GlobalConnect 189,- pr mnd

Vedlegg

2. Tilbud GlobalConnect.pdf
3. Tilbud - Telia.pdf

Sak 8

TV/ Internett - Saken stemmes KUN over hvis Telia blir valgt på

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om vi fortsetter avtale med Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker å inngå.

Forslag til vedtak 1

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten TV- & Strømmeboks 179,-

Forslag til vedtak 2

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd inkl. TV- & Strømmeboks 209,-

Forslag til vedtak 3

Kollektiv pris 1000MB + TV & Strømming m/5 poeng og Telia box 289,-



Sak 9

Fjernovervåking av ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært flere tilfeller der en eller flere ventilasjonssystemer har stanset uventet. Installering av et fjernovervåkingsystem vil tillate styret å bli varslet automatisk i stedet for å måtte vente på at beboerne legger merke til det.

Kostnaden for å installere et slikt system forventes ikke å overstige 100 000 kr, da den eksisterende maskinvaren allerede støtter slik integrasjon.

Forslag til vedtak

Styret kan kan installere overvåking av ventilasjonsanlegget

Sak 10

Avløp i nedre gårdsplassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Den nedre gårdsplassen har betydelige problemer med vann og isansamling om vinteren.

Styret bør undersøke muligheter for å holde avløpene klare, inkludert bruk av varmekabler hvis det kan gjøres for mindre enn 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styret kan kan finne en løsning for å holde avløp i nedre bakgård åpne om vinteren

Sak 11

Forslag til vedtektsendring 4-1 (10) - Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser en økt forskjell på forbruk av elektrisitet på elbilladere i garasjene.

Styret ønsker å inngå en avtale med billader.no så laderene knyttes til en app og brukerne selv kan skru av elbillader og kun betale for eget forbruk og et lite påslag fra billader.no isteden for et fast beløp pr måned.

For å få til dette må vi ha en endring av vedtektene Dagens tekst : 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10) *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket*



knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

Endres til: 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10) *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.*

Forslag til vedtak

Vedtektene 4-1 (10) endres til: Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

Sak 12

Forslag til nytt punkt i vedtektene 8-1 (4)

Forslag fremmet av:

Valgkomite ved leder Berit Simenstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et nytt underpunkt til vedtektenes punkt 8. Styret og dets vedtak

Under 8 -1 Styret legges inn et punkt (4):

«En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»

Forslag til vedtak

Vedtektene 8-1 Styret får et avsnitt (4) med følgende tekst: «En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»



Sak 13

Sperre trafikk baksiden øverst.

Forslag fremmet av:

Rune Løkken Ellingsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Daglig trafikk inn på baksiden skaper farlige situasjoner for barn og beboere.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det må begrenses kjøring i øvre bakgård.

Styret støtter forslaget og vil gjerne se på enkle løsninger som skjermer bakgården i sommermånedene og ikke vanskeliggjør vintervedlikehold.

Forslag til vedtak

Fysisk sperring.

Styret kan vurdere kostnadseffektive tiltak for å begrense trafikk.

Sak 14

Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass

Forslag fremmet av:

Ida Kristine Lindkvist

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vedtok i 2022, med knapt flertall å gjerde inn deler av bakgården til løpegård/hundelekeplass, selv om husordensreglene ikke tillot hunder å løpe fritt. Borettslaget vedtok ikke endring i husordenreglene i 2023 og behovet for å gjerde inn deler av bakgården falt dermed bort. Borettslaget er dyrevennlig og det er flott at fellesområdene brukes til å luften de flotte firbeinte vennene våre, men dette kan gjøres uten at man bruker felleskostnadene til å gjerde inn deler av bakgården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å ikke gjennomføre oppsett av gjerde til hundeløpegård/lekeplass.



Sak 15

Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang

Forslag fremmet av:

Trine Werner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økt sikkerhet:

Elektroniske nøkler gir en høyere grad av sikkerhet enn fysiske nøkler.

Bedre oversikt og kontroll:

Ved å bytte til elektroniske nøkler via en app, kan borettslaget enkelt ha oversikt over hvem som har tilgang til bygningen til enhver tid. Dette gir bedre kontroll over sikkerheten.

Raskere reaksjon på tapte nøkler:

Hvis en beboer mister en fysisk nøkkel, kan det ta tid før tapet blir oppdaget og rapportert. Låsesystemene blir ikke byttet ut hver gang en nøkkel kommer på avveie. Med elektroniske nøkler kan tilgangen umiddelbart deaktiveres, redusere risikoen for uautorisert adgang.

Redusert risiko for tyveri og uvedkommende inne i leilighetsbygg:

Elektroniske nøkler reduserer risikoen for at fysiske nøkler blir kopiert eller misbrukt. Dette kan bidra til å redusere innbrudd og tyveri i borettslagets fellesområder som kjellerboder og sykkelboder.

Kostnadsbesparelser:

Over tid kan overgangen til elektroniske nøkler føre til kostnadsbesparelser, da det eliminerer behovet for å erstatte fysiske nøkler og låsesystemer. Det kan også redusere kostnadene forbundet med innbrudd og tyveri.

Kostnad ved bytte av låsekasser er ukjent.

Forslag til vedtak

Gi styret fullmakt til innhenting av tilbud og igangsette arbeidet med å bytte eksisterende låsekasser med nye.- Alle dører får elektronisk nøkkeltilgang fra Unlock eller evt. annen aktuell leverandør. 1 fysisk universalnøkkel oppbevares trygt hos styret.

Sak 16

Forbedring av vaktmestertjenester i Kværnertoppen

Forslag fremmet av:

Kai Chen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I løpet av vinteren 2023/2024 har det blitt rapportert flere tilfeller av utilfredsstillende utførelse av vaktmestertjenester levert av Vaktmestercompagniet eller Coor?. Dette er basert på egne opplevelser og flere tilbakemeldinger innhentet fra borettslagets Facebook-gruppe. Viktige problemer som har blitt identifisert inkluderer:

1. Treg respons på strøing ved inngangspartiene, som har ført til utvikling av speilglatt is, noe som representerer en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne.

2. Mangelfull måking av gangveier, som har begrenset bevegelsesfriheten og sikkerheten i borettslaget.

Disse problemene har ført til økt frustrasjon og bekymring blant beboerne, samt potensielt økt risiko for ulykker og skader.

Styrets innstilling

Styret reforhandler kontrakter på årlig basis. Vaktmestertjenester og hva disse inkluderer inngår i denne rutinen.

Styret anbefaler å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak

1. Styret anmodes om å gjennomføre en grundig evaluering av de nåværende vaktmestertjenestene som leveres av Coor, med spesielt fokus på deres responstid og kvaliteten på utført arbeid.

2. Styret bør vurdere å innhente tilbud fra alternative leverandører av vaktmestertjenester, for å sammenligne tjenestekvalitet og priser.

3. Etablere en klarere kommunikasjonslinje mellom beboerne og vaktmesteren for å sikre raskere rapportering og løsning av problemer.

3. Implementere et mer strukturert overvåkingssystem som inkluderer regelmessige inspeksjoner og beboerfeedback, for å sikre at vaktmestertjenestene holder en tilfredsstillende standard.

4. Det bes om at styret rapporterer tilbake til beboerne med en oppdatering på situasjonen og eventuelle forbedringer innen for eksempel innen to måneder etter generalforsamlingen.

Sak 17

Forbedring av vaktmestertjenesten og innføring av ansvarlighets- og transparensprotokoller.

Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår borettslags vaktmestertjeneste oppfattes som usynlig og ineffektiv av mange beboere, med oppdrag som ofte rapporteres som ufullstendig utført. Dette forslaget har som mål å adressere disse bekymringene ved å forbedre tilsyn og ansvarlighet i vaktmestertjenesten.



Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å gjennomføre en grundig gjennomgang av nåværende avtale med vaktmestertjenesten for å sikre at den møter borettslagets behov og forventninger til vedlikehold og tjenester.
2. Innføring av en transparent oppgaveliste, lett tilgjengelig i fellesarealene, der vaktmesteren kvitterer for fullførte oppdrag. Dette vil øke synligheten av utført arbeid og tillate beboere å verifisere at tjenestene er levert som avtalt.
3. Etablering av tydelige retningslinjer og frister for utbedring av oppgaver som er rapportert som utført, men hvor kvaliteten er bestridt av beboerne. Dersom oppgaven ikke utbedres innen den fastsatte fristen, skal borettslaget ha rett til å engasjere eksterne aktører for å fullføre arbeidet, med kostnadene viderefakturert til vaktmestertjenesten.

Sak 18

Fjerning av vedtekt 1-2(2)

Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget står overfor økonomiske utfordringer som har nødvendiggjort et midlertidig likviditetslån, delvis grunnet uventede økninger i driftskostnader og styret sin økonomistyring. Disse utfordringene har understreket behovet for større økonomisk transparens, samt fleksibilitet i valg av forretningsfører for å sikre best mulig forvaltning av borettslagets ressurser

Styrets innstilling

Styret er for sak om fjerning av vedtekt 1-2(2)

Forslag til vedtak

Fjerning av vedtekt 1-2 (2) om obligatorisk tilknytning til OBOS som forretningsfører.

Sak 19

Innføring av nytt vedtak under vedtekt 9-4

Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"



Styrets innstilling

Styret er mot sak 2 - 2. Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"- Dette er regulert av Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-19. Fordeling av felleskostnader

Forslag til vedtak

Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"

Sak 20

Økt økonomisk transparens og fleksibilitet i valg av forretningsfører

Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en gjennomgang av forretningsføreravtalen og sette tjenesten ut på anbud. Dette skal sikre at borettslaget får den beste mulige servicen og forvaltningen av sine økonomiske ressurser, med mål om å forebygge lignende økonomiske utfordringer i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret er i mot saken - Styret vil gå igjennom alle avtaler på jevnlig basis og sikre best mulig avtaler for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en gjennomgang av forretningsføreravtalen og sette tjenesten ut på anbud. Dette skal sikre at borettslaget får den beste mulige servicen og forvaltningen av sine økonomiske ressurser, med mål om å forebygge lignende økonomiske utfordringer i fremtiden.

Sak 21

Effektivisering og rettferdig kostnadsfordeling for garasjelegget i borettslaget

Forslag fremmet av:

Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt borettslag opplever vi utfordringer knyttet til utilstrekkelig antall parkeringsplasser i garasjelegget, noe som fører til at noen beboere må leie parkeringsplass eksternt. Videre er dagens kostnadsmodell for bruk av garasjeplasser basert på en flat strømkostnad og en standard garasjeplassavgift. Dette forslaget søker å adressere disse problemene gjennom en mer rettferdig og effektiv fordeling av kostnadene knyttet til garasjelegget.



Styrets innstilling

Styret mener dette ikke kan stemmes over da dette er dekket av vedtektene 6-1 Felleskostnader (5) *Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.*

Pris for elbillading er en egen sak på Årsmøte - Sak 11

Forslag til vedtak

1. Prinsippvedtak om at kun andelseiere med tildelt garasjeplass skal dekke kostnader knyttet til garasjeplassene i borettslaget, inkludert vedlikehold og drift av garasjeanlegget (som garasjevask og eventuelle fremtidige kostnader).
2. Innføring av en kostnadsfordeling basert på individuell bruk av garasjeplasser, hvor strømkostnader skal betales per garasjeplass basert på faktisk forbruk. Dette krever en årlig gjennomgang og etterfakturering fra styret til de andelene som disponerer garasjeplass, for å sikre en rettferdig kostnadsdeling.
3. Vedtak om at de andelseiere som ikke disponerer garasjeplass ikke skal belastes for noen kostnader relatert til garasjeanlegget.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG 4. APRIL 2024

- Styreleder: Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026)
- Styremedlemmer: Robert Stephen Milner – ikke på valg (2023 – 2025)
- Anna Magnusson (2024 – 2026)
- Miljus Milutin (2024 – 2026)
- Asbjørn Bydal (2024 – 2026)

Varamedlemmer:

- Freda-Jamilla Johansen (2024 – 2025)
- Jimmy Sandstad (2024 – (2025) Oslo 11.03.2024

Valgkomiteen

Berit Simenstad

Mari Steig

Jørgen Olsson

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Patrick Eugene Schneider



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Maria Lovisa Magnusson
- Asbjørn Bydal
- Milutin Miljus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Freda-Jamilla Johansen
- Jimmy Sandstad

Sak 23

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:

- Nyvalgt styreleder 2024-2026 Kværner toppen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder 2023-2024 Kværner toppen

Sak 24

Valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Berit Simenstad
Leder av valgkomite 2023/2024 og 2021/2022
- Juey Nguyen
Er løsningsorientert og effektiv.
- Mari Steig
Medlem av valgkomite 2023/2024





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Charlotte Kværnbraaten	Freserveien 29
Nestleder	Patrick Eugene Schneider	Ingeniørveien 20
Styremedlem	Robert Stephen Millner	Ingeniørveien 14
Styremedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Fredrik Flatland	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Miljus Milutin	Ingeniørveien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marit Charlotte Kværnbraaten Freserveien 29

Varadelegert

Thorbjørn Fritzøe Nielsen Ingeniørveien 10

Valgkomiteen

Lars Jørgen Olsson	Ingeniørveien 18
Berit Simenstad	Ingeniørveien 8
Mari Steig	Ingeniørveien 8

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

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

Kværnertoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets årsberetning 2023

Styret har bestått av:

Styreleder	Marit Charlotte Kværnbraaten
Nestleder	Patrick Schneider
Styremedlem	Kirsti Nessjøen – Trakk seg høsten 2023
Styremedlem	Thorbjørn Nielsen
Styremedlem	Robert Millner
Varamedlem	Fredrik Flatland
Varamedlem	Milutin Miljus – Møtt fast i styret etter at Kirsti Nessjøen trakk seg

Styret har avholdt 22 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 28.02.2024.

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 22 leiligheter i 2023. Flere av disse er omsatt internt.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:

- Fulgt opp 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 og nedre garasje
 - Mye små feil som har dukket opp fortløpende
 - Vannlekkasje i bodområder (radiator med lekkasje og vann som har funnet en ukjent vei inn)
 - Vannlekkasje fra tak i Ingeniørveien 6
 - Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode.
- Hentet inn tilbud på reforhandling av flere eksisterende kontrakter.
- Styret har i 2023 besvart ca 1500 henvendelser på Vibbo, epost og via direkte kontakt
- Oppfølging av flere tilfeller av innbrudd, hærverk og uhell som har krevd oppfølging med takstmann og forsikring
- Naboklager
- Likviditetslån - I henhold til vedtak fra den ekstraordinære generalforsamlingen i 2023 tok vi opp et lån på kr 2 500 000,-
Lånets vilkår er avdragsfrie utbetalinger gjennom 2024 og en nedbetalingsdato 30. mai 2027 med mulighet til å betale det ned fortere. Planen vår var å tilbakebetale kr 500 000,- innen utgangen av 2023, men på grunn av besparelser i andre utgifter har vi tilbakebetalt kr 750 000,- i 2023.
Ved behov kan vi utsette ytterligere ekstraordinære betalinger for å finansiere bygningsforbedringer (som elektroniske låser), ellers kan vi forvente å tilbakebetale resten av lånet innen utgangen av 2024.
- Fellesgjeld - Styret inngikk avtale med BankAdvisor for å se på muligheter for å senke renten på kapitallånet / fellesgjelden). BankAdvisor tror situasjonen vil bedre seg senere i

år, men vi har på nåværende tidspunkt ikke klart å sikre en lavere rente enn det OBOSbanken allerede gir oss.

Etter vedtak på ordinær generalforsamling 2023, har styret også undersøkt alternativer med hensyn til å endre vilkårene for lånet for å forlenge avdragsfri betalingsperiode helt eller delvis. Dette viser seg å være svært vanskelig på grunn av vilkårene i avtalen med IN-ordning, og vil sannsynligvis bare være mulig med enstemmig avstemning. (Vi mister da mulighet for IN ordning)

- **Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023:**
 - Følgende vedtak er gjennomført:
 - Byttet til OBOS nøkkel på garasjeportene
 - Sett på muligheten for bedre vilkår for borettslagets fellesgjeld (Se eget avsnitt)
 - Følgende vedtak er ikke ferdige pr mars 2024:
 - Bestilt gjerde og port til øvre platå i bakgården (fra 2022 møte). Dette er ikke gjennomført på grunn av borettslagets økonomi. Skulle borettslaget likevel ønske å få dette gjort, vil 2024-styret måtte innhente nye tilbud og planlegge dette dersom de økonomiske forhold tillater det.

Styret

Styret kan treffes via VIBBO og på 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

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

Gartner

Kvæmertoppen Borettslag har avtale om gartneritjeneste med Grønt Og Hvitt Eiendomsservice AS. Avtalen inkluderer kun uteområder.

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. 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.

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. 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 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 bærekraftmål 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 nærområdet 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 busstruter med mere.

Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.

Du finner velforeningen på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1006>



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 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 kortsikt 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæmertoppen Borettslag.

Lån

Kvæmertoppen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 s.u.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, 5. mars 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	368 463	2 131 436	368 463	2 558 835
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	18 343 105	9 275 659	22 030	1 450 480
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -750 000	0	2 500 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -17 711 000	-11 037 495	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-6 911	-1 137	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-184 823	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 190 371	-1 762 973	2 522 030	1 450 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 558 835	368 463	2 890 493	4 009 315
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 100 551	1 810 687		
Kortsiktig gjeld	-3 541 716	-1 442 224		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 558 835	368 463		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTÆKTER:					
Kapitalkostnader		25 851 256	13 559 174	19 224 456	30 124 704
Innkrevde felleskostnader	2	10 553 764	7 448 768	8 961 544	12 361 296
Ladeinntekter EL-bil		0	56 710	0	0
Andre inntekter	3	-23 515	65 441	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		36 381 505	21 130 093	28 186 000	42 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-42 300	-45 100	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-300 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-246 595	-236 655	-248 500	-261 400
Konsulenthonorar	7	-194 269	-40 190	-40 000	-85 000
Kontingenter		-156 880	-42 400	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-1 891 087	-2 044 125	-1 552 000	-2 234 000
Forsikringer		-238 952	-385 280	-432 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-2 272 089	-1 785 607	-1 841 000	-2 248 000
Andre anlegg		0	-369 720	-369 720	0
Kostnader sameie	22	-277 702	0	0	-622 000
Energi/fyring	10	-1 472 554	-1 697 578	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 178 563	-1 012 487	-965 000	-1 028 000
Andre driftskostnader	11	-1 532 960	-1 353 743	-1 539 250	-1 856 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 840 521	-9 323 084	-8 939 970	-10 768 520
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		26 540 984	11 807 009	19 246 030	31 717 480
Innbetalt andel fellesgjeld		17 711 000	11 037 495	0	0
DRIFTSRESULTAT		44 251 984	22 844 504	19 246 030	31 717 480
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 349	2 922	0	0
Finanskostnader	13	-25 927 227	-13 571 767	-19 224 000	-30 267 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 908 879	-13 568 845	-19 224 000	-30 267 000
ÅRSRESULTAT		18 343 105	9 275 659	22 030	1 450 480
Overføringer:					
Til annen egenkapital		18 343 105	9 275 659		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	184 823	0
Miljøbankkonto, øremerket		326 246	228 419
SUM ANLEGGSMIDLER		1 134 553 569	1 134 270 919
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		433	6 440
Forskuddsbetalte kostnader		386 068	281 865
Andre kortsiktige fordringer	15	456 042	805 733
Energiavregning	20	325 933	716 465
Driftskonto OBOS-banken		3 730 956	-1 000 000
Sparekonto OBOS-banken		1 201 119	184
Trukket kassekreditt (kassekreditten utløp 01.06.2023, ikke innvilget per 31.12.2023)		0	1 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		6 100 551	1 810 687
SUM EIENDELER		1 140 654 120	1 136 081 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5 000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	16	106 579 701	88 236 595
SUM EGENKAPITAL		107 639 701	89 296 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	575 542 505	591 503 505
Borettsinnskudd	18	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	318 198	227 282
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 029 472 703	1 045 342 787
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		892 644	1 111 925
Trukket kassekreditt (kassekreditten utløp 01.06.2023, ikke innvilget per 31.12.2023)		0	216 860
Påløpte renter		2 649 072	113 439
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 541 716	1 442 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 140 654 120	1 136 081 606
Pantstillelse	21	1 136 530 000	1 135 030 000
Garantiansvar	22	318 582	0



Oslo, 28.02.2024
Styret i Kvæmertoppen Borettslag

Marit Charlotte Kværnbraaten/s/ Robert Stephen Millner/s/

Thorbjørn Fritzøe Nielsen/s/

Patrick Eugene Schneider/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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	9 510 025
Garasjeleie	565 596
Eiendomsskatt	351 120
Strøm motorvarmere	113 860
Feil bruk av garasjeanlegg	13 163
Kapitalkostnader på IN-lån	24 111 207
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 740 049
Overført til kapitalkostnader	-25 851 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 553 764

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling	-48 614
Størm elbil	140
Korrigerings tilbakeføring	454
Nettinnbetalinger	12 000
Nøkler	500
Skilt	1 205
Utleie	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	-23 515

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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 2022/2023, og er på kr 320 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Juridisk bistand	-167 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 113
Solibo AS	-18 969
SUM KONSULENTHONORAR	-194 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-317 454
Drift/vedlikehold VVS	-10 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 274
Drift/vedlikehold heisanlegg	-400 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-370 035
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-280 544
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 891 087

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-351 351
Vann- og avløpsavgift	-1 357 953
Renovasjonsavgift	-562 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 272 089

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-695 426
Fjernvarme	-777 128
SUM ENERGI / FYRING	-1 472 554

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 006
Vaktmestertjenester	-636 855
Vakthold	-187 886
Renhold ved firmaer	-528 312
Snørydding	-66 724
Andre fremmede tjenester	-62 580
Trykksaker	-3 591
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700



17

Kvæmertoppen Borettslag

Andre kontorkostnader	-1 364
Telefon, annet	-1 763
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-14 919
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 532 960

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 030
Andre renteinntekter	-2 781
SUM FINANSINTEKTER	18 349

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 856 679
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 462
Renter på leverandørgjeld	-696
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 378
Andre rentekostnader	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-25 927 227

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto for IN-lån årsslutt	456 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	456 042

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-45 794
Egenkapital fra IN tidligere år	88 914 495
Egenkapital fra IN 2023	17 711 000
Reduksjon EK fra IN	0

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **106 579 701**

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-	2 500 000	
Nedbetalt tidligere		0	
Nedbetalt i år		750 000	
			- 1 750 000

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-680 418 000		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0	
Nedbetalt tidligere		88 914 495	
Nedbetalt i år		17 711 000	
			-573 792 505

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-575 542 505****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**OBOS-banken AS** **OBOS-banken AS****Første avdrag er 28/02-2025** **Første avdrag er 30/12-2024**



	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025
1015, 1015	0	250
3001, 3001, 3004, 3004, 3010, 3010	0	300
4001, 4001, 4010, 4010, 4011, 4011	0	300
4022, 4022, 5001, 5001, 5003, 5003	0	300
6003, 6003, 6022, 6022, 8011, 8011	0	300
9001, 9001, 9002, 9002	0	300
2007, 2007, 5002, 5002, 6007, 6007	0	350
111, 111	100	250
3029, 3029	300	300
6006, 6006	500	300
7004, 7004	850	300
103, 103	1250	300
2005, 2005	1350	250
2025, 2025	1400	250
3024, 3024, 6021, 6021	1450	250
5012, 5012	1450	400
3018, 3018, 4019, 4019	1500	250
109, 109, 201, 201, 204, 204	1550	250
205, 205, 1025, 1025, 2019, 2019	1550	250
4013, 4013, 5019, 5019	1550	250
101, 101, 104, 104, 105, 105	1600	250
6019, 6019	1600	250
110, 110, 1004, 1004, 1005, 1005	1650	250
1011, 1011, 1017, 1017, 1019, 1019	1650	250
3008, 3008, 5013, 5013, 7008, 7008	1650	250
7008, 7008, 8007, 8007	1650	250
7007, 7007	1650	300
2004, 2004, 2011, 2011	1700	250
2029, 2029, 5004, 5004	1700	300
6013, 6013, 8005, 8005	1750	250
2017, 2017, 3017, 3017	1800	250
8004, 8004	1800	300
4002, 4002	1800	350
2020, 2020, 3015, 3015, 4008, 4008	1900	250
102, 102, 202, 202, 1013, 1013	1900	300
3012, 3012	1900	300
1003, 1003	1900	350
1016, 1016, 2026, 2026, 3019, 3019	1950	250
207, 207	1950	300
112, 112, 4014, 4014, 5008, 5008	2000	250
8001, 8001	2000	300
2015, 2015, 2027, 2027	2050	250
3007, 3007	2050	350



2016, 2016, 3025, 3025, 3026, 3026	2100	250
203, 203	2100	300
4020, 4020, 4021, 4021, 5014, 5014	2150	250
6008, 6008	2150	250
206, 206	2150	300
3014, 3014, 5020, 5020, 5021, 5021	2200	250
106, 106, 1008, 1008, 1009, 1009	2200	300
1014, 1014, 1023, 1023, 3013, 3013	2200	300
1022, 1022, 1028, 1028	2250	300
6014, 6014, 6020, 6020	2300	250
1012, 1012, 1024, 1024, 2008, 2008	2300	300
2009, 2009	2300	300
208, 208	2300	350
7009, 7009, 7010, 7010	2350	250
1027, 1027, 2013, 2013, 2023, 2023	2350	300
7014, 7014	2350	300
1002, 1002, 1018, 1018, 1020, 1020	2400	300
4006, 4006	2400	300
2012, 2012, 2014, 2014, 3006, 3006	2450	300
5010, 5010, 5025, 5025	2450	300
8006, 8006	2500	250
1007, 1007, 2030, 2030, 5018, 5018	2500	300
1006, 1006, 6010, 6010	2550	300
3022, 3022	2550	350
4017, 4017, 4018, 4018, 4024, 4024	2650	300
5006, 5006, 7002, 7002	2650	300
4016, 4016	2650	350
2024, 2024, 3009, 3009	2700	300
4004, 4004, 5024, 5024	2750	300
1026, 1026, 3003, 3003, 3023, 3023	2800	300
5017, 5017, 6001, 6001	2800	300
2006, 2006	2800	350
4003, 4003, 6024, 6024	2850	300
2002, 2002	2850	350
1029, 1029, 2028, 2028	2900	300
2003, 2003	2900	350
3028, 3028, 6017, 6017, 7013, 7013	2950	300
2018, 2018, 2031, 2031, 3011, 3011	3000	300
3027, 3027, 4009, 4009	3000	300
4023, 4023, 8010, 8010	3050	300
108, 108	3050	350
3030, 3030, 5009, 5009, 5022, 5022	3150	300
5023, 5023, 6004, 6004	3150	300
107, 107, 1021, 1021, 6016, 6016	3150	350
6018, 6018	3200	300
1010, 1010	3200	350
3016, 3016	3250	250



4025, 4025	3250	300
2021, 2021	3250	350
6009, 6009	3300	300
4015, 4015	3300	350
3020, 3020	3350	250
6023, 6023	3350	300
2010, 2010	3350	350
5011, 5011, 6025, 6025	3400	300
6011, 6011, 7001, 7001, 7012, 7012	3550	300
7011, 7011	3600	300
2022, 2022	3650	350
7003, 7003	3700	300
4007, 4007	3700	350
5015, 5015	3750	350
8002, 8002	3800	300
3002, 3002, 3021, 3021	3800	350
7005, 7005, 8008, 8008, 8009, 8009	3900	300
6015, 6015	3900	350
1001, 1001	3900	400
3005, 3005, 4005, 4005, 5005, 5005	3950	350
4012, 4012	3950	400
6012, 6012	4000	400
5016, 5016, 6002, 6002	4050	350
2001, 2001	4050	400
5007, 5007	4150	350
6005, 6005	4200	350
7006, 7006, 8003, 8003	5000	350

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-183 924 500
Opprinnelig 2018	-269 687 500
SUM BORETTSSINNSKUDD	-453 612 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-318 198
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-318 198

NOTE: 20**ENERGIÅVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 958 616
----------------------------------	------------



SUM INNTEKTER	-1 958 616
----------------------	-------------------

KOSTNADER

Techem	151 238
--------	---------

Fjernvarme	2 133 524
------------	-----------

SUM KOSTNADER	2 284 762
----------------------	------------------

Uoppgjorte avregninger	-213
------------------------	------

SUM ENERGIAVREGNING	325 933
----------------------------	----------------

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: 21

PANTSTILLELSE	1 136 530 000
----------------------	----------------------

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
-----------------	-------------

Pantelån	575 542 505
----------	-------------

Beregnete IN-forpliktelser	106 625 495
----------------------------	-------------

Nedbetaling lån	750 000
-----------------	---------

TOTALT	1 136 530 000
---------------	----------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	859 857 800
-----------	-------------

Tomt	274 184 700
------	-------------

TOTALT	1 134 042 500
---------------	----------------------

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/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 318 582.

Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital 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.



Annen informasjon om borettslaget

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.



Tilbud til Kværnertoppen Borettslag

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgfrihet på TV- og internettjenester til boligsekskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trykkghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist:
30 dager

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1.466.379,-.

Bindingstid:
36mnd

GlobalConnect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligsekskapets etablering blir kr 0,-.

Utstedt dato:
27.10.2023

Forutsetninger for tilbudet:

- Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.
- GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

Antall leiligheter:
212

Oppstartsdato:
01.06.2024

Kontaktperson:
Sandra Kristin Stryken
Andreas Lindborg

Boligsekskapets kollektive pakke: Kr 189,-

Boligsekskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Home_Collective Surf	Kr. 189,-
Home_Collective Wifi Basic	Kr. 0,-
Home_TV Free	Kr. 0,-

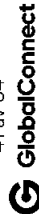
Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggsjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
Internett GIGA (1000/1000 mbps)		Inkludert
Wifi 6 Basic		Inkludert
Wifi 6 Premium		Kr. 49,-
RiksTV Flekspakken	(249,-/ 12mnd)	Kr. 349,-
RiksTV Strømmepakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 469,-
RiksTV SportsPakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 499,-
RiksTV RiksPakken	(459,-/ 12mnd)	Kr. 709,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	Kr. 299,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	Kr. 429,-
Sirrim Mye	14 dager gratis	Kr. 332,-
Sirrim Mest	14 dager gratis	Kr. 380,-

Vedlegg 2

41 av 54



Tilbud GlobalConnect.pdf



Tilbud til Kværner toppen

23. februar 2024

Ved

a.pdf



Revidert tilbud til Kværner toppen

Alternativ 1 – Kun Bredbånd

- Kollektiv avtale med Bredbånd 1000MB
- TV- og Strømmetjenester kjøpes individuelt etter behov

Alternativ 2 - TV og Bredbånd

- Kollektiv avtale med Bredbånd 1000 MB + Telia box og TV-pakke inkl. 5 valgpoeng
- Individuell fleksibilitet mht valg av større TV pakker

Felles for begge alternativer

Telia er totalleverandør av TV & bredbånd m/ kundefordelsprogram	Valgfrihet for den enkelte	Egen support for styret	Nyeste teknologi med Smart Wifi 6
Enklere for beboere med 1 leverandør for både TV & bredbånd	Enkel tilgang til strømmetjenester	Deiligert support fra KAM	Nye fibersentraler, modem routere og TV- & Strømmebokser
God total økonomi for Kværner toppen og beboere	Digitale selvbetjeningsløsninger	Høy bredbåndshastighet	Forbedret TV opplevelse

Ved

a.pdf

Status pr 23.02.24 over bruk av TV og Bredbåndstjenester på Kværner toppen

TV er sentralt for mange

- 86% bruker dagens kollektive TV løsning med 50 valgpoeng
- 6% har oppgradert til større TV pakker
- 116 boenheter bruker sine valgpoeng til å velge premium strømmejenester som HBO, Netflix og Viaplay
- Totalt 66 boenheter har oppgradert bredbåndhastighet utover det som er inkludert i dagens kollektive avtale

Bredbåndstjenestene

- 70% av beboerne benytter dagens kollektive basis hastighet (200 MB)
- 3% har Bredbånd 500 MB
- 22% har Bredbånd 750 MB (21 av 46 har valgt bort/flexet bort TV-tjenestene for å ha 750MB = inkl. i kollektiv avt.)
- 5% har Bredbånd 1000 MB

Mobil gir fordeler

- 36 beboere har privat mobilabonnement fra Telia
- Disse kunder nyter fordeler med dobbel data på mobilabonnementet og 10 ekstra TV valgpoeng



Vedlegg

Alternativ 1: 1000 MB kollektiv Bredbånd – m/ eller uten TV- & Strømmeboks



Høy bredåndshastighet – TV pakker kjøpes individuelt iht behov

45

1 stk Tjella TV- & Strømmeboks, veil 49,- (se alternativ)	Inkludert
Smart Wifi 6 - nyeste teknologi WIFI	Inkludert
Individuelt oppkjøp av TV pakker (rabatt på pakkene m/30 og 50 poeng)	6 mndr -50% rabatt
Avtaleperiode for ny kollektiv avtale	3 år
KPI unntak på kollektiv avtale	3 år
Avtalen trer i kraft 1 kalendermåned etter signering av ny kollektiv avtale	

Individuelle TV priser- Norges mest innholdsrike og fleksible TV løsning

TV & Strømming inkl. 5 valgpoeng	259,- mnd
TV & Strømming inkl. 30 valgpoeng, første 6 mndr 174,5 pr mnd	349,- mnd
TV & Strømming inkl. 50 valgpoeng, første 6 mndr 229,5 pr mnd	459,- mnd
Ekstra TV & Strømmeboks ved behov for flere TV bokser i husholdningen	49,- mnd

Tilbud - Tjella.pdf

Tilbudet er gyldig til og med 5. april 2024

Alternativ 1A: Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten TV- & Strømmeboks

Pris Kr. 179,- pr mnd pr boenhet

Veil: 455,- pr mnd

Alternativ 1B: Kollektiv pris 1 GB Bredbånd inkl. TV- & Strømmeboks

Pris Kr. 209,- pr mnd pr boenhet

Veil: 504,- pr mnd

Ved

Alternativ 2: 1000 MB kollektiv Bredbånd + TV & Strømming inkl 5 valgpoeng og Telia box



Fleksible løsninger tilpasset hver og en sitt behov

1 stk Telia TV- & Strømmeboks, veil 49,-	Inkludert
Smart WiFi 6 - nyeste teknologi WiFi	Inkludert
Fleksibilitet for enkelt beboere mht valg av større TV pakker	Enkelt & oversiktlig
Avtaleperiode for ny kollektiv avtale	3 år
KPI unntak på kollektiv avtale	3 år
Avtalen trer i kraft 1 kalendermåned etter signering av ny kollektiv avtale	

Individuelle TV priser- Norges mest innholdsrike og fleksible TV løsning

TV & Strømming inkl. 5 valgpoeng	Inkludert
TV & Strømming inkl. 30 valgpoeng	N/A
TV & Strømming inkl. 50 valgpoeng	199,- mnd
Ekstra TV & Strømmeboks ved behov for flere TV bokser i husholdningen	49,- mnd

Tilbud [Telia.pdf](#)

Tilbudet gjelder til og med 5. april 2024

Alternativ 2: Kollektiv pris 1000MB + TV & Strømming m/5 poeng og Telia box

Pris Kr. 289,- pr mnd pr boenhet

Tilgang til Norges råeste strømme- og TV-tilbud

Med Telia Play får dere strømmetjenester og TV-kanaler i ett og samme abonnement. Enkelt for beboer, enkelt for styret og med penger spart.

Strømming og TV i ett abonnement

Få tilgang til et bredt underholdningsunivers med over 100 strømme-tjenester og kanaler.

Valgfrihet

Bruk TV-poengene til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Bytt inn og ut når dere vil, rett fra fjernkontrollen.

Mulighet til å se hvor du vil

Se Telia Play med Telia Box, på smart-TV, mobil, nettbrettet eller pcen. Hjemme, på nytta – eller til og med på reise, innenfor EØS.



Telia Play

De store strømmetjenestene

Med Telia Play får beboerne tilgang til alle favorittene i ett og samme abonnement.

NETFLIX	50 poeng
skySHOWTIME	20 poeng
HBOmax	30 poeng
2 Play Basis uten reklame	20 poeng
viaplay	45 poeng

Over 100 strømmetjenester og kanaler →

Robbie Williams
UNCHARTED
MAD DOGS
K.../ler

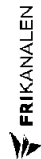
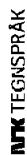
ALT LYSET
VIL IKKE SER

Vedlegg

a.pdf



Vedlegg 3



49 av 54

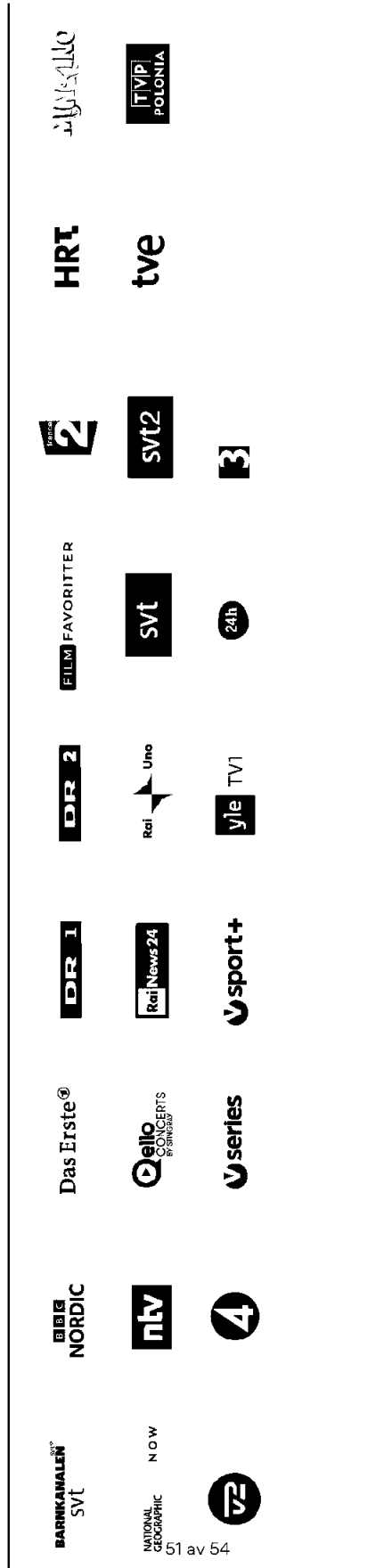


Tilbud - Telia.pdf





Vedlegg 3



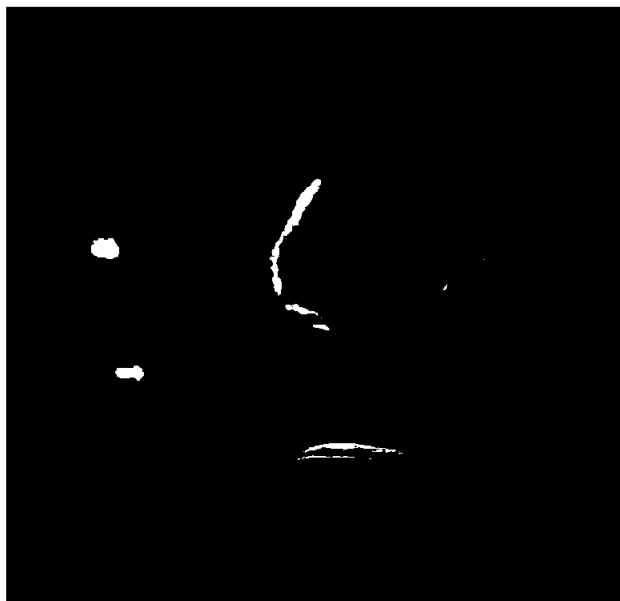
51 av 54



Tilbud - Telia.pdf



**Telia ønsker å
oppretholde langsiktig
partnerskap med
Kværnertoppen**



Vedlegg 3

Tilbud - Telia.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

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: _____

53 av 54

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.