



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 859 599  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: 09.04.2025

### 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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948859599

---

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		5 873 247	5 577 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 873 247</b>	<b>5 577 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 910 468	2 755 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 668</b>	<b>2 984 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 734 579</b>	<b>2 593 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 851	64 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 851</b>	<b>64 693</b>
Annen finanskostnad		2 509 042	2 062 630
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 509 042</b>	<b>2 062 630</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 446 191</b>	<b>-1 997 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 388	595 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</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		902 292	902 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		238 377	238 377
Sum varige driftsmidler		1 140 669	1 140 669
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 273	147 734
Sum finansielle anleggsmidler		24 273	147 734
Sum anleggsmidler		1 164 942	1 288 403
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			110 704
Sum fordringer		0	110 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 683	1 556 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 683	1 556 500
Sum omløpsmidler		1 321 683	1 667 204
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 625</b>	<b>2 955 607</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		43 370 832	43 659 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 370 832</b>	<b>-43 659 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 361 232</b>	<b>-43 649 620</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		44 614 342	45 256 875
Øvrig langsiktig gjeld		1 144 813	1 272 090
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 759 155</b>	<b>46 528 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 759 155</b>	<b>46 528 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 652	15 838
Leverandørgjeld		75 049	60 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 701</b>	<b>76 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 847 856</b>	<b>46 605 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 486 625</b>	<b>2 955 608</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378751

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 859 599  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: 09.04.2025

#### 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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 948 859 599  
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 873 247	5 577 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 873 247</b>	<b>5 577 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 910 468	2 755 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 668</b>	<b>2 984 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 734 579</b>	<b>2 593 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 851	64 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 851</b>	<b>64 693</b>
Annen finanskostnad		2 509 042	2 062 630
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 509 042</b>	<b>2 062 630</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 446 191</b>	<b>-1 997 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 388	595 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>



Organisasjonsnr: 948 859 599  
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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		902 292	902 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		238 377	238 377
Sum varige driftsmidler		1 140 669	1 140 669
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 273	147 734
Sum finansielle anleggsmidler		24 273	147 734
Sum anleggsmidler		1 164 942	1 288 403
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			110 704
Sum fordringer		0	110 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 683	1 556 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 683	1 556 500
Sum omløpsmidler		1 321 683	1 667 204
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 625</b>	<b>2 955 607</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	43 370 832	43 659 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-43 370 832</b>	<b>-43 659 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-43 361 232</b>	<b>-43 649 620</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 614 342	45 256 875
Øvrig langsiktig gjeld	1 144 813	1 272 090
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>45 759 155</b>	<b>46 528 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>45 759 155</b>	<b>46 528 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 652	15 838
Leverandørgjeld	75 049	60 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>88 701</b>	<b>76 262</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 847 856</b>	<b>46 605 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 486 625</b>	<b>2 955 608</b>



Organisasjonsnr: 948 859 599  
OVENBAKKEN 27 OG 31 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. 6472

OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i OVENBAKKEN 27 OG 31 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Østerås Skole.

### 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. Etablering av felles beredskapslager i Ovenbakken 27-31
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i OVENBAKKEN 27 OG 31 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Wenche Braathen som møteleder.

### Forslag til vedtak

Wenche H. C. Braathen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



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.

Styrets innstilling  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport for 2024.pdf
2. Styrets beretning.pdf
3. Kommentar regnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 6472 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag Revisjonsberetning.pdf
5. 6472 Årsregnskap 2024 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.





Bernt Heyerdahl Follestad                      Ovenbakken 27A

Erlend Kjetil Kristoffersen Rooth              Ovenbakken 31C

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Theodor Skeie-Larsen                              Ovenbakken 31A

Magid Mamdu Nybakk                              Ovenbakken 31A

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Wenche Braathen                                      Ovenbakken 27A

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

Tine Bleken    Ovenbakken 27

Dato 10.03.2025

I valgkomiteen for Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Mikkel Mørch Sollie Ingeborg Dalen Øverhaug

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche H. C. Braathen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Heyerdahl Follestad
- Erlend Kjetil Kristoffersen Rooth
- Tine Bleken

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magid Mamdu[] Nybakk
- Theodor[] Skeie-Larsen

Sak 9

## **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:

- Wenche Helene C Braathen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tine Bleken

Sak 10

## **Valg av valgkomité**

**Innstilling**

Velges på generalforsamling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på generalforsamling.
- Velges på generalforsamling



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wenche Helene C Braathen	Ovenbakken 27 A
Nestleder	Tine Bleken	Ovenbakken 27 A
Styremedlem	Bernt Heyerdahl Follestad	Ovenbakken 27 A
Styremedlem	Erlend Kjetil Krist Rooth	Ovenbakken 31 C
Varamedlem	Magid Mamdu Nybakk	Ovenbakken 31 A
Varamedlem	Theodor Skeie-Larsen	Ovenbakken 31 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Wenche Helene C Braathen	Ovenbakken 27 A
Varadelegert	Tine Bleken	Ovenbakken 27 A

### Valgkomiteen

Ingeborg Dalen Øverhaug	Ovenbakken 31 B
Mikkel Mørch Sollie	Ovenbakken 31 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Henvendelser til styret bes sendt til [styret2731@gmail.com](mailto:styret2731@gmail.com).

Henvendelser via Vibbo vil ikke bli besvart. Telefonnummer til styrets medlemmer henger på oppslagstavlene i hver oppgang.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjon om borettslaget og oppdateringer fra styret.

### Generelle opplysninger om Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859599, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 35 / 58

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten ble kjøpt i 1966 og er på 8 380 m<sup>2</sup>

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Ovenbakken 27 og 31 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 arbeid 2024

Styret har avholdt 12 styremøter i 2024. I tillegg har vi hatt løpende kontakt via meldingsgruppe, e-post, sms og telefon. Selv om selve rehabiliteringsprosjektet for beboere ble avsluttet i 2021 har styret også i 2024 hatt møtevirksomhet og arbeid med etterarbeid.

Det ble arrangert dugnad 7.5.24. Som vanlig var det godt oppmøte og vi fikk utført mye forefallende arbeid. Stor takk til dere som stiller opp for fellesskapet. Det betyr mye for både for vår felles økonomi og ikke minst for det sosiale utbytte for nye og gamle beboere.

Garasjetaket ble lappet.

Fellesområdet mellom blokkene ble gravd opp og beplantet. I tillegg plantet vi et kirsebærtre.

Styret jobber med en avtale for feilparkerte biler.

Reparasjon av porttelefon.

Videreført oppgradering av det elektriske anlegget i blokkene som bl.a. feilsøking og reparasjon/utskifting av utelys. Utskifting av lamper i kjelleren.

Det har vært utført årlig service og månedlig rens av vaskemaskinene i kjellere.

Flagget ble hengt opp på de fleste flaggdagene. I juni hadde vi Prideflagg oppe. Det ble forsøkt stjålet, men vi fikk reddet det.

Styret ønsker kontakt med beboer(e) som kan påta seg å heise flagget på årets merkedager.

Styret har ikke hatt forsikringssaker det siste året.



Det ble i 2022 etablert en hagegruppe som skal gjøre det trivelig på uteområdet. Er du interessert i å være med kontakt styret på [styret2731@gmail.com](mailto:styret2731@gmail.com) med hagegruppe i emnefeltet.

For ytterligere informasjon om borettslaget og din bolig, <https://vibbo.no/ovenbakken-27-og-31>. Styret legger ut viktig informasjon på Vibbo på både temasider og som nyheter.

### Styret minner om

- Sjøppel/papir/papp/plast o.l. må ikke settes på utsiden av containerne. Ei heller i oppgangene. Er det fullt (noe det ikke burde bli dersom alle kvitter seg med søppel på en forsvarlig og korrekt måte), må dere ta det med inn igjen.
  - Papp/papir-containerne er for vanlig hushold. **Avfall etter oppussing/flytting må kjøres bort for egen regning.**
  - Papp/papir må deles opp i mindre biter så de ikke stenger/sperrer nedløpet. Det gjelder spesielt store pizzaesker i hardpapp og papp etter ODA eller andre matleveranser.
1. Det **må** brukes grønne tynne poser til matavfall. De finnes utenfor vaskerommet i kjelleren. Dersom det begynner å bli tomt må det meldes til styret umiddelbart.
  2. Annet søppelet må pakkes forsvarlig inn og legges i korrekt container.
  3. Det **skal ikke** oppbevares sko, skoskap, barnevogner, sportsutstyr o.l. i oppgangene. Det må oppbevares inne i leilighetene eller i egen bod i kjelleren.
  4. Det er båndtvang på borettslagets område, samt plikt til å plukke opp ekskrementer umiddelbart.  
Katter skal ikke være til sjenanse for naboene, og ikke slippes løs i oppgangene.  
Dyrehold **MÅ** søkes om.
  5. Det må søkes om fremleie på forhånd, og at dette ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget og at de som leier ut til enhver tid plikter å holde sine leietakere orientert om borettslagets husordensregler og vedtekter.
  6. Alle beboere som bruker fellesrommene må rydde og rengjøre etter seg.



## Borettslagets utfordringer

- Det er fortsatt et problem at noen beboere velger å etterlate møbler, hvitevarer, el-artikler og annet skrot i fellesrommene i kjellerne våre. Dette utgjør en stor brannfare, noe ABVK har påpekt gjentatte ganger. Det er også lite hyggelig. I tillegg må fellesskapet betale for opprydding, bortkjøring og avlevering av skrotet.
- Det er kun tillatt å oppbevare møbler, utstyr ol. i en kortere periode og da kun etter en skriftlig avtale med styret, som vil anwise plass.
- Vi i styret får en god del henvendelser om unødvendig kjøring på stikkveiene foran blokkene. Vi minner om at kjøring på disse veiene kun er ment til av- og pålessing av større utstyr og varer samt ved evt. sykdom/funksjonsnedsettelse hos beboer. Innleide håndverkere og bestilte vareleveringer er selvfølgelig unntatt. Vedvarer denne økte kjøringen vil vi måtte vurdere å sette inn bommer noe vi helst vil unngå, så forsøk å begrense kjøring på disse veiene. Innleide håndverkere må til enhver tid ikke sperre for søppeltømming og må legge igjen telefonnummer i vindu.

## Styret

Henvendelser til styret bes sendt til [styret2731@gmail.com](mailto:styret2731@gmail.com).

Henvendelser via Vibbo vil ikke bli besvart.

Telefonnummer til styrets medlemmer henger på oppslagstavlene i hver oppgang.

Se <https://vibbo.no/ovenbakken-27-og-31> for informasjon og nyheter om borettslaget og din bolig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

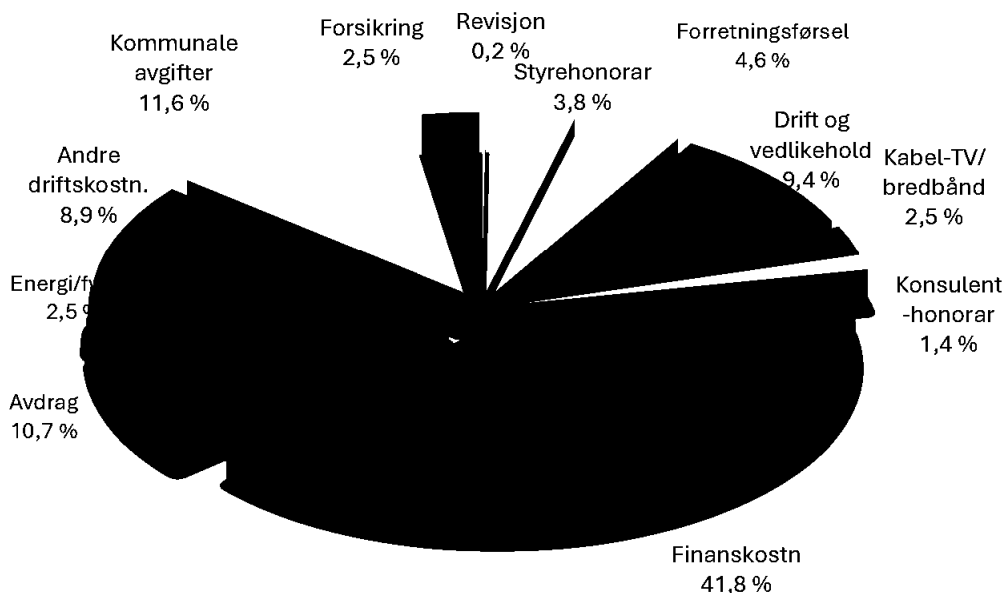
### Resultat

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

### 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.

## Kostnadsdiagram 2024





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til vedlikeholdsoppgaver.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

For 2025 ca. 11% for vann- og avløp iht kommunens nettsider.

### Energikostnader

Vi forventer at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av bl.a. indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.

### Lån

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har ett lån i Handelsbanken.

Per 03.03.2025 har eksisterende lån flytende rente på 5,6%. Lånet har månedlig forfall, opprinnelig lån løper fram til 30.01.53. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 4% iht informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### 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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ovenbakken 27 og 31 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 rettvisende 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 rettvisende 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 4  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 20 | 2024 | Ovenbakken 27 og 31 Borettslag | Revisjonsberetning.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, 1. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG ORG.NR. 948 859 599, KUNDENR. 6472 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>1 590 942</b>	<b>3 290 800</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	288 388	595 357
Tillegg for nye langsiktige lån	0	47 548 961
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-642 533
Innsk. øremerk. bankkto	-3 816	-3 129
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-357 961</b>	<b>-1 699 858</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 232 981</b>	<b>1 590 942</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	1 321 683	1 667 204
Kortsiktig gjeld	-88 701	-76 262
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 232 982</b>	<b>1 590 942</b>



## OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG ORG.NR. 948 859 599, KUNDENR. 6472

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 659 154	5 553 968	5 670 000	5 670 000
Ladeinntekter EL-bil		16 299	0	0	0
Andre inntekter	3	197 794	23 370	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 873 247</b>	<b>5 577 338</b>	<b>5 682 000</b>	<b>5 682 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styreonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-274 140	-260 340	-273 350	-287 000
Konsulentonorar	7	-82 541	-20 618	-30 000	-30 000
Kontingenter		-19 200	-19 200	-19 200	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-566 405	-416 507	-350 000	-350 000
Forsikringer		-153 041	-284 410	-213 650	-256 000
Kommunale avgifter	9	-694 260	-619 714	-695 565	-799 000
Energi/fyring		-152 472	-187 406	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 436	-454 166	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	10	-537 098	-483 608	-479 600	-497 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 138 668</b>	<b>-2 984 044</b>	<b>-2 949 565</b>	<b>-3 143 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 734 579</b>	<b>2 593 294</b>	<b>2 732 435</b>	<b>2 539 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	62 851	64 693	0	0
Finanskostnader	12	-2 509 042	-2 062 630	-2 519 415	-2 482 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 446 191</b>	<b>-1 997 937</b>	<b>-2 519 415</b>	<b>-2 482 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>288 388</b>	<b>595 357</b>	<b>213 020</b>	<b>57 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		288 388	595 357		



## OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG ORG.NR. 948 859 599, KUNDENR. 6472

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	555 027	555 027
Tomt		347 265	347 265
Andre varige driftsmidler	14	238 377	238 377
Miljøbankkonto, øremerket		24 273	147 734
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 164 942</b>	<b>1 288 403</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	110 704
Driftskonto OBOS-banken		411 048	529 868
Sparekonto OBOS-banken		910 635	1 026 632
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 321 683</b>	<b>1 667 204</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 625</b>	<b>2 955 608</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Udekket tap	15	-43 370 832	-43 659 220
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-43 361 232</b>	<b>-43 649 620</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 614 342	45 256 875
Borettsinnskudd	17	1 128 000	1 128 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	16 813	144 090
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 759 155</b>	<b>46 528 965</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		75 049	60 424
Påløpte renter		13 652	13 268
Påløpte avdrag		0	2 570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 701</b>	<b>76 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 486 625</b>	<b>2 955 608</b>



Pantstillelse	19	56 128 000	56 128 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.03.2025  
Styret i Ovenbakken 27 Og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen/s/

Tine Bleken/s/

Bernt Heyerdahl Follestad/s/

Erlend Kjetil Krist Rooth/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	5 388 144
Parkeringsleie	138 450
Garasjeleie	126 700
Lokaler	16 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 669 854</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-10 000
Garasje	-700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 659 154</b>

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

Automatpenger	1 100
Miljøfond	147 734
Nettinnbetalinger	550
Nøkler	14 000
Skilt	3 000
Tvangssalg	29 610
Utleie	1 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>197 794</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 120, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

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

Juridisk bistand	-72 469
------------------	---------

OBOS Prosjekt AS	-6 436
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-82 541</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-27 308
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-6 834
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 702
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-101 236
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-79 373
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 690
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-15 647
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 615
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-566 405</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-451 200
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 518
------------	--------

Renovasjonsavgift	-241 542
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-694 260</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-19 649
Diverse leiekostnader/leasing	-16 512
Driftsmateriell	-5 862
Vaktmestertjenester	-358 626
Vakthold	-4 725
Renhold ved firmaer	-61 110
Snørydding	-53 335
Andre fremmede tjenester	-4 114
Andre kostnader tillitsvalgte	-120
Andre kontorkostnader	-4 641
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-1 136
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-537 098</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 251
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 819
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 781
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>62 851</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 509 042
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 509 042</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	555 027
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>555 027</b>

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.35/bnr.58

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



## REHABILITERING

Oppstartskostnader	217 475
Andre konsulent honorar	55 587
Bygningsgebyr	9 450
Hovedentreprenør I	35 660 781
Hovedentreprenør II	2 649
Elektroinstallatør	925 264
Andre elektroarbeider	129 344
<b>SUM REHABILITERINGSKOSTNADER</b>	<b>37 000 550</b>
Kostnadsføring prosjekt 2021	-35 058 627
Kostnadsføring prosjekt 2022	-1 941 923
<b>SUM KOSTNADSFØRING REHABILITERING</b>	<b>-37 000 550</b>

**SUM REHABILITERING** **0**

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	238 377
	<b>238 377</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>238 377</b>

## NOTE: 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-47 548 961
Nedbetalt tidligere	2 292 086
Nedbetalt i år	642 533
	<b>-44 614 342</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-44 614 342</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-1 116 000
Økt 2022	-12 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 128 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-16 813
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 813</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 000
Pantelån	44 614 342
<b>TOTALT</b>	<b>45 742 342</b>

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

Bygninger	555 027
Tomt	347 265
<b>TOTALT</b>	<b>902 292</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89193721. 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.

### **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](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rensing av ventilasjon i nr 31	
2023	Oppussing og maling av gavlvegg i nr 31C	
2022	Div. oppgaver:	Beiset garasjen, sjekket takvifter, blikkenslag på pipene.
2022	Oppfølging av rehabilitering	Bl.a. reetablering av plen
2022	Oppgradering EL-anlegg	
2021-2022	Skjeggkresanering av begge blokker	
2021	Rehabilitering av VVS/våtrom	Rehabilitering av VVS/våtrom med overgang til felles bereder og bergvarme
		Rørfornyelse av vann og avløpsrør i bad og kjøkken samt innstallering av strømpe i taknedløp for regnvann.
2021	Oppgradering el i forbindelse m. rehabilitering.	Skifte til 3-fas strømmålere
2020	Nye brannslukningsapparater	
2019	Serviceavtale og ny vaskemaskin	Ny vaskemaskin i 27. Opprettelse av serviceavtale for renhold av containere.
2017	Etablering av nedgravde søplebrønner	
2017	Oppussing av gavlvegger og oppganger	
2016 - 2017	Belysning oppganger, boder og uteområder	
2015	Elektriske porter garasjer	
2015	Omfattende vedlikehold grøntområder	
2015	LED-lamper	Fellesrom i kjellere og i inngangspartier
2015	Beiset garasjeanlegg	
2015	Ny vaskemaskin i nr. 27	
2013	Rehabilitering av tak	



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6472 Selskapsnavn: OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.