



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 833 189	4 324 507
Sum inntekter		4 833 189	4 324 507
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	344 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		4 823 635	37 570 177
Sum kostnader		4 994 786	37 914 477
Driftsresultat		-161 598	-33 589 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 805	38 811
Sum finansinntekter		50 805	38 811
Annen finanskostnad		1 207 873	503 160
Sum finanskostnader		1 207 873	503 160
Netto finans		-1 157 068	-464 349
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 318 666	-34 054 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 318 666	-34 054 319
Årsresultat		-1 318 666	-34 054 319
Totalresultat		-1 318 666	-34 054 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 318 666	-34 054 319
Sum overføringer og disponeringer		-1 318 666	-34 054 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		902 292	902 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		238 377	238 378
Sum varige driftsmidler		1 140 669	1 140 670
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 435	
Sum finansielle anleggsmidler		103 435	0
Sum anleggsmidler		1 244 104	1 140 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36	
Andre fordringer		15 916	311
Sum fordringer		15 952	311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 520 901	3 878 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 520 901	3 878 858
Sum omløpsmidler		3 536 853	3 879 169
SUM EIENDELER		4 780 957	5 019 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 500
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		44 254 577	46 017 112
Sum opptjent egenkapital		-44 254 577	-46 017 112
Sum egenkapital		-44 244 977	-46 007 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 548 961	49 112 917
Øvrig langsiktig gjeld		1 230 920	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 779 881	50 228 917
Sum langsiktig gjeld		48 779 881	50 228 917
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 030	4 709
Leverandørgjeld		236 023	719 175
Skyldige offentlige avgifter			74 650
Sum kortsiktig gjeld		246 053	798 534
Sum gjeld		49 025 934	51 027 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 780 957	5 019 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 533837

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 833 189	4 324 507
Sum inntekter		4 833 189	4 324 507
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	344 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		4 823 635	37 570 177
Sum kostnader		4 994 786	37 914 477
Driftsresultat		-161 598	-33 589 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 805	38 811
Sum finansinntekter		50 805	38 811
Annen finanskostnad		1 207 873	503 160
Sum finanskostnader		1 207 873	503 160
Netto finans		-1 157 068	-464 349
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 318 666	-34 054 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 318 666	-34 054 319
Årsresultat		-1 318 666	-34 054 319
Totalresultat		-1 318 666	-34 054 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 318 666	-34 054 319
Sum overføringer og disponeringer		-1 318 666	-34 054 319



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

902 292

902 292

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

238 377

238 378

Sum varige driftsmidler

1 140 669

1 140 670

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

103 435

Sum finansielle

anleggsmidler

103 435

0

Sum anleggsmidler

1 244 104

1 140 670

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

36

Andre fordringer

15 916

311

Sum fordringer

15 952

311

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 520 901

3 878 858

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 520 901

3 878 858

Sum omløpsmidler

3 536 853

3 879 169

SUM EIENDELER

4 780 957

5 019 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	9 600	9 500
Sum innskutt egenkapital	9 600	9 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	44 254 577	46 017 112
Sum opptjent egenkapital	-44 254 577	-46 017 112
Sum egenkapital	-44 244 977	-46 007 612
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 548 961	49 112 917
Øvrig langsiktig gjeld	1 230 920	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld	48 779 881	50 228 917
Sum langsiktig gjeld	48 779 881	50 228 917
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 030	4 709
Leverandørgjeld	236 023	719 175
Skyldige offentlige avgifter		74 650
Sum kortsiktig gjeld	246 053	798 534
Sum gjeld	49 025 934	51 027 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 780 957	5 019 839



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 2023

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 6472





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:

20. april 2023 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite
10. Innkomne saker

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Wenche H. C. Braathen som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

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

Velges på generalforsamling.

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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2022 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder 1 år : Wenche H. C. Braathen

Styremedlemmer 2 år: Tine Bleken og Bernt H. Follestad

Styremedlem 1 år : Erlend K. K. Rooth

Varamedlemmer 1 år: Bjørnar Kvinge og Elin Andresen Hofstad

Bærum, 17.03.2023

Mikkel M. Sollie og Kirsti Owe

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche H. C. Braathen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Heyerdahl Follestad
- Tine Bleken

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erlend K. Krist Rooth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Kvinge
- Elin Andresen Hofstad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår Wenche H.C. Braathen og Tine Bleken som delegat og vara til OBOS' generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Wenche H.C. Braathen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tine Bleken

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen



Sak 10

Innkømne saker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ingen innkomne saker.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Elin Andresen Hofstad	Ovenbakken 27 C
Varamedlem	Bjørnar Kvinge	Ovenbakken 31 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bernt Heyerdahl Follestad Ovenbakken 27 A

Varadelegert

Tine Bleken Ovenbakken 27 A

Valgkomiteen

Kirsti Owe Ovenbakken 31 A
Mikkel Mørch Sollie Ovenbakken 31 A

Kontaktinformasjon

Styret

Henvendelser til styret bes sendt til styret2731@gmail.com. Henvendelser via Vibbo vil ikke bli besvart. Telefonnummer til styrets medlemmer henger på oppslagstavlene i hver oppgang. Se vibbo.no/ovenbakken-27-og-31 for informasjon og nyheter om borettslaget og din bolig.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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 m².

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter i 2022. 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 2022 hatt mye møtevirksomhet og arbeid med etterarbeid.

For første gang på noen år ble det avviklet fysisk generalforsamling.

Det ble igjen arrangert dugnad våren 2022. Selv om været var helt elendig var det brukbar deltakelse. Dugnaden ble avsluttet med litt mat og drikke i kjelleren i 27.

- Styret har hatt 2 forsikringsaker det siste året.
- Som avklart på generalforsamlingen 2021 ble utleieleiligheten solgt i 2022.
- Satt på blikkenslag på pipene.
- Skiftet ut enkelte bord på garasjen og bod samt beiset garasjen.
- Undersøkt ventilasjon og avdekket ulike problemer.
- Fikset takviftene
- Reparert plen etter VVS rehabilitering
- Oppfølging av Selvaag Prosjekt
- Videreført oppgradering av det elektriske anlegget i blokkene som bl.a feilsøking og reparasjon/utskifting av utelys. Utskifting av lamper i kjelleren og endret til tidsstyrt bryter for lys ved inngangspartiene.
- Smørebodene har fått nye strømkontakter.
- Reparasjon av rekkverk ved kjellernedgang i 27-blokken.
- Skiftet slitte låssylindere i alle 6 hovedinngangene.
- Anskaffet nye hageslanger med tromler, trillebår og høytrykkspylers
- Det ble gjennomført skjeggkresanering i 27-blokken våren 2022.



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

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 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 ønsker å rette en spesiell takk til Tone Steinum som i 2022 påtok seg ansvaret for å heise flagg på årets merkedager.

Styret minner om

- Søppel/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.
- 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.
- Annet søppelet må pakkes forsvarlig inn og legges i korrekt container.
- Det **skal ikke** oppbevares sko, skoskap barnevogner, sportsutstyr o.l. i oppgangene. Det må oppbevares inne i leilighetene eller i egen bod i kjelleren.
- 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.
- 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.
- Alle beboere som bruker fellesrommene må rydde og rengjøre etter seg.

Borettslagets utfordringer

1. 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 felleskapet 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 anvisse plass.



2. 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 768 811 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak beregning av tilskudd fra Enova, Selvaag hadde benyttet et annet beregningsgrunnlag enn det som var korrekt. Borettslaget har hatt til vurdering via juridisk avdeling i OBOS om dette kunne gi grunnlag for krav om erstatning, men da dette ikke dreier seg om tap av penger er dette vanskelig.

Driftskostnadene er kr 1 394 936 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak siste faktura vedr. rehabilitering som ikke var inntatt i budsjett 2022.

Finanskostnader er kr 429 068 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket av 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

For 2023 er det lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp iht budsjettforslag fra kommunen.

Energikostnader

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

Forsikring

Styret har innhentet nytt tilbud fra Gjensidige, forsikringspremien er justert ned for 2023 iht. tiltak gjennomført i rehabilitering 2021.

Lån

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har ett lån i Handelsbanken per 03.03.2023, per 31.12.2022 hadde borettslaget tre lån i Handelsbanken som ble samlet i ett lån i februar 2023, se egen note.

Borettslaget nedbetalte i februar 2023 kr 1,5 mill. av samlet gjeld etter salg av utleiebolig i 2022.

Per 03.03.2023 har eksisterende lån flytende rente på 3,85%. Lånet har månedlig forfall, opprinnelig lån løper fram til 30.01.51.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er holdt på samme nivå som i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med regnskap 2022 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 080 635	2 505 726	3 080 635	3 290 800
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 318 666	-34 054 319	1 274 150	507 010
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	145 452	36 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 709 408	-1 370 772	-1 369 000
Salg leilighet 10400		3 081 201	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		12 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-515	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	210 165	574 909	-454 850	-861 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 290 800	3 080 635	2 625 785	2 428 810
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 536 853	3 879 169		
Kortsiktig gjeld	-246 053	-798 534		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 290 800	3 080 635		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 711 727	4 273 439	4 692 000	5 510 000
Andre inntekter	3	121 462	51 068	910 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 833 189	4 324 507	5 602 000	5 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-44 300	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 850	-7 170	-6 300	-9 500
Andre honorarer		0	-150 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-260 340	-253 990	-253 900	-260 340
Konsulenthonorar	7	-60 743	-92 239	-50 000	-40 000
Kontingenter		-19 000	-19 000	-19 000	-19 200
Drift og vedlikehold	8	-2 495 481	-35 179 960	-1 000 000	-350 000
Forsikringer		-219 796	-289 475	-290 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-554 610	-514 929	-535 500	-624 800
Energi/fyring		-191 048	-162 088	-250 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-594 336	-574 291	-580 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-405 432	-477 035	-444 000	-436 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 994 786	-37 914 477	-3 599 850	-3 044 990
DRIFTSRESULTAT		-161 598	-33 589 970	2 002 150	2 615 010
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 805	38 811	0	35 000
Finanskostnader	12	-1 207 873	-503 160	-728 000	-2 143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 157 068	-464 349	-728 000	-2 108 000
ÅRSRESULTAT		-1 318 666	-34 054 319	1 274 150	507 010
Overføringer:					
Udekket tap		-1 318 666	-34 054 319		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	555 027	555 027
Tomt		347 265	347 265
Andre varige driftsmidler	14	238 377	238 378
Miljøbankkonto, øremerket		103 435	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 244 104	1 140 670
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		36	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 916	311
Driftskonto OBOS-banken		674 376	318 006
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	53 500
Sparekonto OBOS-banken		2 846 525	3 507 352
SUM OMLØPSMIDLER		3 536 853	3 879 169
SUM EIENDELER		4 780 957	5 019 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 500
Udekket tap	15	-44 254 577	-46 017 112
SUM EGENKAPITAL		-44 244 977	-46 007 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 548 961	49 112 917
Borettsinnskudd	17	1 128 000	1 116 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	102 920	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 779 881	50 228 917
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		236 023	719 175
Skyldige offentlige avgifter		0	74 650
Påløpte renter		10 030	4 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 053	798 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 780 957	5 019 839



	13	Ovenbakken 27 og 31 Borettslag	
Pantstillelse	19	56 128 000	56 128 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2023,

STYRET I OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

Wenche Helene C Braathen/s/

Bernt Heyerdahl Follestad/s/

Erlend Kjetil Krist Rooth/s/

Tine Bleken/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 490 472
Parkeringsleie	107 700
Garasjeleie	99 000
Lokaler	15 200
Leie	49 571

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 761 943**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-31 616
Parkeringsleie	-18 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 711 727**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	850
Erstatningskrav for merkostnader	113 352
Nettinnbetalinger	1 660
Nøkler, bombrikke, portåpner	3 600
Skilt	2 000

SUM ANDRE INNETEKTER **121 462**

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 761, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 453
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 540
Stila Interiør & Stayling	-23 000
Takstmann	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-60 743

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Selvaag, baderom og rørfornying	-2 042 744
Tilskudd fra Enova	105 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 937 144
Drift/vedlikehold bygninger	-69 910
Drift/vedlikehold VVS	-535
Drift/vedlikehold elektro	-76 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 275
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 225
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-282 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 188
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 495 481

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-313 728
Feieavgift	-1 659
Renovasjonsavgift	-239 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-554 610

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

Container	-24 117
Driftsmateriell	-9 474
Lyspærer og sikringer	-1 064
Vaktmestertjenester	-280 898
Renhold ved firmaer	-52 541
Snørydding	-24 774
Andre fremmede tjenester	-1 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-761
Andre kontorkostnader	-2 480
Telefon, annet	-623
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-4 869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-405 432

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 787
Kundeutbytte Gjensidige	29 020
SUM FINANSINNTEKTER	50 805

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

HANDELSBANKEN renter/gebyr lån 2	-814 424
HANDELSBANKEN renter/gebyr lån 3	-49 772
HANDELSBANKEN renter/gebyr lån 1	-343 609
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-1 207 873

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	555 027
SUM BYGNINGER	555 027

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
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	37 000 550



Kostnadsføring prosjekt 2021	-35 058 627
Kostnadsføring prosjekt 2022	-1 941 923
SUM KOSTNADSFØRING REHABILITERING	-37 000 550

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utstyr

Tilgang 2011	25 995	
Avskrevet tidligere	-25 994	
Avskrevet i år	-1	0

Garasjeanlegg

Kostpris	238 377	238 377
----------	---------	---------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	238 377
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1
--------------------------------	-----------

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.

EGENKAPITAL

IB fra 2021	-46 017 112
Salg leil 10400	3 081 201
Årets underskudd	-1 318 666
SUM EGENKAPITAL	-44 254 577

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-17 000 000	
Økning i år	-145 452	
Nedbetalt tidligere	3 167 935	
Nedbetalt i år	466 780	-13 510 737

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-34 000 000	
Nedbetalt tidligere	848 236	
Nedbetalt i år	1 037 012	



	-32 114 752
Handelsbanken lån 3	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	16 364
Nedbetalt i år	60 164
	-1 923 472

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-47 548 961**

NOTE: 17

Opprinnelig i år Leil 10400	-12 000
Opprinnelig 1967	-1 116 000

SUM BORETTSSINNSKUDD **-1 128 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 920
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-102 920**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 000
Pantelån	47 548 961
TOTALT	48 676 961

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

Bygninger	555 027
Tomt	347 265
TOTALT	902 292



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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Div. oppgaver:	Beiset garasjen, sjekket takviftene, blikkenslag på pipene.
2022	Oppfølging av rehabilitering	Bl.a. reetablering av plen etter rehabilitering
2022	Oppgradering EL-anlegg	
2021-2022	Skjeggkresanering begge blokker	
2021	Rehabilitering av VVS/våtrom	Rørfornyelse av vann og avløpsrør i bad og kjøkken samt innstallering av strømpe i taknedløp for regnvann.
2021	Etablering av teknisk rom for bergvarme	
2021	Oppgradering el. i forbindelse med rehabilitering	Skifte til 3-fas strømmålere
2020	Forberedelser til rør- og sanitær rehabilitering	
2020	Klargjøring for EI-billading.	Avtale med Ladeklar
2020	Maling og lakking. Pussing av gavlvegger.	Maling av vegg på balkonger, lakking av terskler, og maling inngangspartiene.
2020	Fasadevask	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 6472 **Selskapsnavn:** Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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