



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 486 741	3 490 536
Sum inntekter		3 486 741	3 490 536
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		3 634 902	2 423 719
Sum kostnader		3 800 052	2 594 869
Driftsresultat		-313 311	895 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 986	28 892
Sum finansinntekter		14 986	28 892
Annen finanskostnad		330 798	390 667
Sum finanskostnader		330 798	390 667
Netto finans		-315 812	-361 775
Ordinært resultat før skattekostnad		-629 123	533 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-629 123	533 892
Årsresultat		-629 123	533 892
Totalresultat		-629 123	533 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-629 123	533 892
Sum overføringer og disponeringer		-629 123	533 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		238 378	238 378
Sum varige driftsmidler		1 140 670	1 140 670
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 140 670	1 140 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			258 899
Sum fordringer		0	258 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 891 173	3 587 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 891 173	3 587 139
Sum omløpsmidler		2 891 173	3 846 038
SUM EIENDELER		4 031 843	4 986 708

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 500	9 500
Sum innskutt egenkapital		9 500	9 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 962 793	11 333 670
Sum opptjent egenkapital		-11 962 793	-11 333 670
Sum egenkapital		-11 953 293	-11 324 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 483 689	14 930 599
Øvrig langsiktig gjeld		1 116 000	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 599 689	16 046 599
Sum langsiktig gjeld		15 599 689	16 046 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-756	2 413
Leverandørgjeld		380 514	261 866
Annen kortsiktig gjeld		5 690	
Sum kortsiktig gjeld		385 447	264 279
Sum gjeld		15 985 136	16 310 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 031 843	4 986 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447005

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 486 741	3 490 536
Sum inntekter		3 486 741	3 490 536
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		3 634 902	2 423 719
Sum kostnader		3 800 052	2 594 869
Driftsresultat		-313 311	895 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 986	28 892
Sum finansinntekter		14 986	28 892
Annen finanskostnad		330 798	390 667
Sum finanskostnader		330 798	390 667
Netto finans		-315 812	-361 775
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-629 123	533 892
Årsresultat		-629 123	533 892
Totalresultat		-629 123	533 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-629 123	533 892
Sum overføringer og disponeringer		-629 123	533 892



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		238 378	238 378
Sum varige driftsmidler		1 140 670	1 140 670
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 140 670	1 140 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			258 899
Sum fordringer		0	258 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 891 173	3 587 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 891 173	3 587 139
Sum omløpsmidler		2 891 173	3 846 038
SUM EIENDELER		4 031 843	4 986 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 500	9 500
Sum innskutt egenkapital		9 500	9 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 962 793	11 333 670
Sum opptjent egenkapital	-11 962 793	-11 333 670
Sum egenkapital	-11 953 293	-11 324 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 483 689	14 930 599
Øvrig langsiktig gjeld	1 116 000	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 599 689	16 046 599
Sum langsiktig gjeld	15 599 689	16 046 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-756	2 413
Leverandørgjeld	380 514	261 866
Annen kortsiktig gjeld	5 690	
Sum kortsiktig gjeld	385 447	264 279
Sum gjeld	15 985 136	16 310 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 031 843	4 986 708



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6472>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C ved fullmakt til styret
7. Endring av vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen

Tine Bleken

Bernt Heyerdahl Follestad

Marit Vedde Harsjøen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som møteleder



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av min. en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tone Steinum er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6472 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 25. mai kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er fredag 28. mai. 9.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes **25. mai kl. 9.00** og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er **28. mai kl. 9.00**

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2.Valg av møteleder:

Valg av møteleder. Styret foreslår Kristin moseby, OBOS, som møteleder.

Kristin Moseby, OBOS velges som møteleder.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3.Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tone Steinum velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

4.Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat 2020 dekkes av egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

5.Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

6.Saksfremstilling: Salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C ved fullmakt til styret

Det er kommet inn to forslag om salg av utleieleiligheten, fra Liv Kristiansen og Maja Dervisevic.

Forslag til vedtak:

Det fattes et samlet vedtak for salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C med tanke på salg av denne i 2022:

Det knyttes en ny andel til leiligheten, andel 44. Andelens pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd fastsettes på grunnlag av areal. Fellesgjelden justeres slik at den nye andelen får samme fellesgjeld som andre andeler i borettslaget med samme størrelse.

Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer først når avtale om salg er inngått.

Styrets har herunder fullmakt til:

- å innhente prisvurdering av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C, leilighet 10400, gjøre vurdering rundt nødvendig oppussing av leiligheten og gjennomføre alle handlinger som er nødvendige før leiligheten legges ut for salg. Styrets fullmakt gjelder også aksept av anbud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmeidler) etc.
- å fastsette andelskapital og innskudd, samt andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene. Dette basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for fordeling av fellesgjeld og felleskostnader.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7.Saksfremstilling: Endring av vedtektene, se hele forslaget under saksnummer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen støtter seg bak forslaget og endringene vedtas.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder (1 år), 2 styremedlemmer (2 år) og 2 varamedlemmer (1 år)

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Wenche Helene C. Braathen	
Styremedlem	Tine Bleken	
Styremedlem	Bernt Heyerdahl Follestad	
Varamedlem	Einar Stensrud	
Varamedlem	Elin Hofstad	

9.Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Wenche Helene C. Braathen	
Vara	Tine Bleken	

10.Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Maja Dervisevic	

Skjemaet leveres styrets postkasse innen fristen/avslutning av møtet, slik at din deltagelse blir registrert.



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Marit Vedde Harsjøen (fra 25.01.21)	Ovenbakken 27 A
Styremedlem	Max Eckbo Hallquist (fram til 25.01.21)	
Varamedlem	Elin Andresen Hofstad (fra 25. 01.21)	Ovenbakken 27 C
Varamedlem	Sebastian Sollund (fra 25.01.21)	Ovenbakken 31 C
Varamedlem	Einar Stensrud	Ovenbakken 27 B
Varamedlem	Marit Vedde Harsjøen (fram til 25.01.21)	
Varamedlem	Vanessa Gilje Børresen (fram til 25. 01.21)	

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Maja Dervisevic	Ovenbakken 27 C
-----------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Ovenbakken 27 A, B, C og Ovenbakken 31 A, B, C. Gårds- og bruksnummer: 35/58.

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1966, 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har ingen ansatte.



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 486 741,-.
Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeri og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 800 052,-.
Dette er kr 717 657,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fasadevask og maling lå noe over budsjettet beløp samt at oppstartskostnader til Selvaag ikke lå i budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 629 123,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 505 726,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke lagt inn rehabiliteringskostnad for VVS, heller ikke renter og avdrag på nytt lån. Se videre kommentar om felleskostnader i 2021.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettetert med økte kostnader pga felles bereder/varmtvann. Denne kostnaden vil nå være inkludert i felleskostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 29 000,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.

Lån

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har en flytende rente på 1,5 % per 30.03.2021, månedlige terminer og vil være nedbetalt 30.11.44.

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

Per 18.03.2021 har borettslaget ytterligere tatt opp et nytt lån i Handelsbanken med ramme på totalt 34 mill. kroner. Lånet har flytende rente på 1,5%, månedlige terminer og løpetid på 25 år. Lånet delutbetales i mars/april (10 mill.), juni (14 mill.) og september (10 mill.) i 2021. Lånet er ikke lagt inn i budsjett 2021.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret holdes konstant i 2021 iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på ca. 19,5 % fra 01.04.2021. Styret har varslet ytterligere økninger innenfor 2021, totalt ca. 50% økning av felleskostnader i forbindelse med rehabilitering av VVS/våtrom.

Ifølge framlagt budsjett vil nåværende felleskostnader øke borettslagets disponible midler.

Rehabilitering blir finansiert med opptak av lån, ramme for det nye lånet er på 34 mill. Med beregnede avdrag på nytt lån på ca kr. 850 000 og renter på 380 000 vil disponible reduseres.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ovenbakken 27 og 31 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap

14 av 35



Uavhengig revisors beretning - Ovenbakken 27 og 31 Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 581 759	3 475 059	3 581 759	2 505 726
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-629 123	533 892	86 605	1 561 660
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-446 910	-427 192	-426 000	-486 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 076 033	106 700	-339 395	1 075 660
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 505 726	3 581 759	3 242 364	3 581 386

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 891 173	3 846 038
Kortsiktig gjeld	-385 447	-264 279
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 505 726	3 581 759



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 478 476	3 479 676	3 533 000	4 007 000
Andre inntekter	3	8 265	10 860	10 000	910 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 486 741	3 490 536	3 543 000	4 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 905	-4 800	-6 200
Andre honorarer		0	0	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-253 990	-251 475	-253 995	-253 990
Konsulenthonorar	7	-20 563	-76 175	-25 000	-64 000
Kontingenter		-19 000	-19 000	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-1 590 049	-298 659	-800 000	-500 000
Forsikringer		-258 899	-298 177	-260 000	-289 000
Kommunale avgifter	9	-496 792	-452 900	-498 350	-542 000
Energi/fyring		-39 952	-49 888	-55 000	-121 000
TV-anlegg/bredbånd		-547 919	-539 298	-550 000	-569 000
Andre driftskostnader	10	-401 988	-432 241	-445 100	-420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 800 052	-2 594 869	-3 082 395	-3 105 340
DRIFTSRESULTAT		-313 311	895 667	460 605	1 811 660
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 986	28 892	25 000	15 000
Finanskostnader	12	-330 798	-390 667	-399 000	-265 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-315 812	-361 775	-374 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		-629 123	533 892	86 605	1 561 660
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	533 892		
Udekket tap		-629 123	0		



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	555 027	555 027
Tomt		347 265	347 265
Andre varige driftsmidler	14	238 378	238 378
SUM ANLEGGSMIDLER		1 140 670	1 140 670
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	258 899
Driftskonto OBOS-banken		676 271	287 047
Sparekonto OBOS-banken		2 214 903	3 300 092
SUM OMLØPSMIDLER		2 891 173	3 846 038
SUM EIENDELER		4 031 843	4 986 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 95 * 100		9 500	9 500
Udekket tap	15	-11 962 793	-11 333 670
SUM EGENKAPITAL		-11 953 293	-11 324 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 483 689	14 930 599
Borettsinnskudd	17	1 116 000	1 116 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 599 689	16 046 599
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		380 514	261 866
Påløpte renter		-756	2 413
Annen kortsiktig gjeld	18	5 690	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		385 447	264 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 031 843	4 986 708
Pantstillelse	19	18 128 000	18 128 000
Garantiansvar		0	0



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Bærum, 20.04.2021
Styret i Ovenbakken 27 Og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen/s/

Bernt Heyerdahl Follestad

Marit Vedde Harsjøen/s/

Tine Bleken/s/



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 213 312
Parkering	104 400
Utleieleilighet	102 000
Garasje	99 000
Boder	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 533 112

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-33 936
Parkering	-18 900
Boder	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 478 476

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	3 490
Airwallet	525
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	2 000
Utleie	1 750
SUM ANDRE INNETEKTER	8 265



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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 2019/2020, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 1 636, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 000
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 890
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 673
SUM KONSULENTHONORAR	-20 563

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS, Prosjektering og utredning 2020	-146 292
Selvaag Prosjekt AS, VA utredning	-71 183
Malermester Jens Petter Lunde AS, Fasadearbeider 2020	-728 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-946 350
Drift/vedlikehold bygninger	-36 716
Drift/vedlikehold elektro	-295 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 759
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 904
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 876
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 590 049

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



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-120 000
Avløpsavgift	-158 400
Feieavgift	-8 050
Renovasjonsavgift	-210 342
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-496 792

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 427
Driftsmateriell	-3 868
Lyspærer og sikringer	-310
Vaktmestertjenester	-255 201
Renhold ved firmaer	-48 246
Snørydding	-35 708
Gressklipping	-16 437
Andre fremmede tjenester	-6 285
Trykksaker	-1 070
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 636
Andre kontorkostnader	-1 933
Porto	-2 493
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-2 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-401 988

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 811
SUM FINANSINNTEKTER	14 986

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-330 795
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-330 798



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	555 027
SUM BYGNINGER	555 027

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.35/bnr.58

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr.10400.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gårdutstyr

Tilgang 2011 25 995

Avskrevet tidligere -25 994

1

Garasjeanlegg

Kostpris 238 377

238 377

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 238 378

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet.

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

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -17 000 000

Nedbetalt tidligere 2 069 401

Nedbetalt i år 446 910

-14 483 689

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 483 689



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-1 116 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 116 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS	-1 725
Fjordkraft AS	-3 965
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 690

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 116 000
Pantelån	14 483 689
TOTALT	15 599 689

Bygninger	555 027
Tomt	347 265
TOTALT	902 292



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt **12** styremøter i 2020 og i tillegg hatt løpende kontakt via meldingsgruppe, e-post, sms og telefon. I tillegg er det av holdt beboermøte.

På grunn av den pågående pandemien ble det ikke arrangert dugnad i 2020.

Styret har hatt **2** forsikrings saker det siste året.

Styret har behandlet søknader om dyrehold og innvilget disse.

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.

Det er utført noen tiltak på grøntarealene.

Det har blitt klargjort for El-bil lading på alle parkeringsplassene borettslaget disponerer. Det har også blitt gjennomført oppgradering av det elektriske anlegget i blokkene. Dette arbeidet fortsetter utover i 2021.

Fasadene i begge blokkene ble vasket, og inngangspartiene samt balkongveggene ble malt og alle terskler ble lakkerte.

Styret har inngått samarbeidsavtale med Selvaag i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør, samt totalreovering av alle badene i borettslaget. Avtalen innebærer også at det vil bli etablert ny felles varmtvannsløsning med bergvarmepumpe.

Vi har i oktober 2020 inngått ny avtale «Altibox 200 Flex» med Viken Fiber med 5 års varighet. Avtalen gjelder internett/fjernsynsløsning som gir større valgfrihet for den enkelte til å velge kun internett, kun fjernsyn eller en kombinasjon. Den enkelte andelseier har poeng som benyttes for å sette sammen en tv-programpakke.

Vi har hatt service på ringeklokkene i 31-blokken.

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

Det er under planlegging å rive og bygge nytt Østerås senter. Det har ikke vært så mye aktivitet i den nedsatte gruppen i 2020. Forslaget fra Thon er gjentatt ganger oversendt Bærum Kommune, som igjen har sendt forslaget tilbake for ny revidering.

Styret ønsker å rette en spesiell takk til Tone Steinum som også i år har påtatt seg ansvaret for å heise flagg på årets merkedager.

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.**

Papp/papir må deles opp i mindre biter så de ikke stenger/sperrer nedløpet. Det gjelder spesielt store pizzaesker i hardpapp.

- 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 båndtvangen 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

Vann og avløpsrørene i borettslaget er hovedsakelig fra byggeår, og det medfører økende mengder vannlekkasjer og at avløpsrør går tett. Fett og matavfall i avløpene tetter avløpsrør, samt er matfat for rotter. Det er i 2020 innsatt rottestoppere i enkelte av avløpsrørene, og det er planlagt innsatt rottestoppere i samtlige avløpsrør i 2021.

Det er stedvis fuktinnslag på kjellerveggene.

Det er et økende 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 an vise plass.

Styret

Styret kan treffes på e-post styret2731@gmail.com eller ved skriftlig henvendelse i styrepostkasse utenfor oppgang 27C. Telefonnummer til styret henger på oppslagstavle i hver oppgang. Se <https://vibbo.no/ovenbakken-27-og-31> for informasjon og nyheter om borettslaget og din bolig.



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.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt på styret2731@gmail.com med "Parkering" i emnefeltet.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør kan bestilles hos styret og koster kr 500 per stykk. Skilt bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige 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 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

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. Maks utleietid er 3 år.

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.

Dokumentasjon fra håndverkere

Digital dokumentasjon fra håndverkere følger boligen via boligmappa.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Forberedelser til rør- og sanitær rehabilitering	
2020	Klargjøring for EI-bil lading	Avtale med Ladeklar
2020	Fasadevask.	
2020	Maling og lakking. Pussing av gavlvegger.	Maling av vegg på balkonger, lakking av terskler, og maling inngangspartiene.
2020	Brannsikring.	Nye brannslukkere
2019	Serviceavtale for renhold av containere	
2019	Ny vaskemaskin i 27	
2018	Nytt gjerde ved nr 27	
2017	Etablering av nedgravde søplebrønner	
2017	Oppussing av oppganger	
2016 - 2017	Belysning oppganger, boder og uteområder	
2015	Elektriske porter garasjer	
2015	LED-lamper	Fellesrom i kjellere og i inngangspartier
2015	Beiset garasjeanlegg	
2015	Ny vaskemaskin i nr. 27	
2013	Rehabilitering av tak	



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 150 000 iht. budsjett 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 6

Salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C ved fullmakt til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er fremmet 2 forslag om salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C til styret.

Forslagstiller Liv Kristiansen ønsker at utleieleiligheten i 27 C med ferdigoppusset bad legges ut for salg sommer -21.

Forslagstiller Maja Dervisevic ønsker en vurdering om utleieleiligheten i 27 C skal selges for å få ned fellesutgiftene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak innkomne forslag om salg av utleieleiligheten i 27 C, men 2021 er ikke tiden for det. Vi er som kjent inne i en omfattende og krevende rehabilitering som først ferdigstilles i november 2021.

Styret ønsker å avslutte et langvarig og solid leieforhold på en ryddig måte. Videre ønsker vi å få mest mulig for leiligheten ved et salg. Det innbefatter ytterst nødvendige oppgraderinger av leiligheten.

Det økonomiske i forbindelse med salget vil bli presentert på et beboermøte 25.05.21.

Basert på innkomne forslag fremmer styret følgende forslag til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det fattes et samlet vedtak for salg av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C med tanke på salg av denne i 2022:

Det knyttes en ny andel til leiligheten, andel 44. Andelens pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd fastsettes på grunnlag av areal. Fellesgjelden justeres slik at den nye andelen får samme fellesgjeld som andre andeler i borettslaget med samme størrelse.

Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer først når avtale om salg er inngått.

Styrets har herunder fullmakt til:

- å innhente prisvurdering av utleieleiligheten i Ovenbakken 27 C, leilighet 10400, gjøre vurdering rundt nødvendig oppussing av leiligheten og gjennomføre alle handlinger som er nødvendige før leiligheten legges ut for salg. Styrets fullmakt gjelder også aksept av anbud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler) etc.
- å fastsette andelskapital og innskudd, samt andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene. Dette basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for fordeling av fellesgjeld og felleskostnader.



Sak 7

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds boligbyggelag, Oslo (ELBO)

Endres til: Tilknyttet OBOS

Pkt. 1.2.2 Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag

Endres til: OBOS

Pkt. 2.1.4 ELBO og EL, avdeling OSLO

Endres til: OBOS

Pkt. 4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Endres til: Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hele utearealet er definert som fellesarealer, inklusive arealet utenfor leiligheter i første etasje.

Pkt. 5.1.1 Fjerne "varmtvannsbereder"

Endres til: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdes slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Pkt 5.1.2 Fjerne "varmtvannsbereder"

Endres til; Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Pkt. 5.1.8 Nytt punkt

Alle planlagte endringer som gjelder leilighetens vegger, ventilasjon, våtromssoner og/eller VVS må varsles skriftlig til styret før tiltaket iverksettes. Andelseiere må sende skriftlig søknad om bygging av plattning. Også innsetting av ildsted skal varsles til styret.

Pkt. 5.1.9 Nytt punkt



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. I tilfeller der skaden skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, dekkes egenandel av borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen støtter seg bak forslaget og endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter seg bak forslaget og endringene vedtas.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéen foreslår følgende:

Leder, 1 år:

Wenche Helene C. Braathen, Ovenbakken 27 A

Styremedlemmer, 2 år:

Tine Bleken, Ovenbakken 27 A

Bernt Heyerdahl Follestad, Ovenbakken 27 A

Varamedlemmer, 1 år:

Einar Stensrud, Ovenbakken 27 B

Elin Hofstad, Ovenbakken 27 C

Valgkomitéen ved Maja Dervisevic

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Wenche Helene C. Braathen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Bernt Heyerdahl Follestad

Tine Bleken

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Einar Stensrud

Elin Hofstad



Sak 9

Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Wenche Helene C. Braathen

Valg av 1 Vara Velges for 1 år

Tine Bleken



Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Maja Dervisevic



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.