



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 577 338	4 833 189
Sum inntekter		5 577 338	4 833 189
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		2 755 844	4 823 635
Sum kostnader		2 984 044	4 994 786
Driftsresultat		2 593 294	-161 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 693	50 805
Sum finansinntekter		64 693	50 805
Annen finanskostnad		2 062 630	1 207 873
Sum finanskostnader		2 062 630	1 207 873
Netto finans		-1 997 937	-1 157 068
Resultat før skattekostnad		595 357	-1 318 666
Årsresultat		595 357	-1 318 666
Totalresultat		595 357	-1 318 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		595 357	-1 318 666
Sum overføringer og disponeringer		595 357	-1 318 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		902 292	902 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		238 377	238 377
Sum varige driftsmidler		1 140 669	1 140 669
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		147 734	103 435
Sum finansielle anleggsmidler		147 734	103 435
Sum anleggsmidler		1 288 403	1 244 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36
Andre fordringer		110 704	15 916
Sum fordringer		110 704	15 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 500	3 520 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 500	3 520 901
Sum omløpsmidler		1 667 204	3 536 853
SUM EIENDELER		2 955 607	4 780 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		43 659 220	44 254 577
Sum opptjent egenkapital		-43 659 220	-44 254 577
Sum egenkapital		-43 649 620	-44 244 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 256 875	47 548 961
Øvrig langsiktig gjeld		1 272 090	1 230 920
Sum annen langsiktig gjeld		46 528 965	48 779 881
Sum langsiktig gjeld		46 528 965	48 779 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 838	10 030
Leverandørgjeld		60 424	236 023
Sum kortsiktig gjeld		76 262	246 053
Sum gjeld		46 605 227	49 025 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 955 608	4 780 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370405

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 577 338	4 833 189
Sum inntekter		5 577 338	4 833 189
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		2 755 844	4 823 635
Sum kostnader		2 984 044	4 994 786
Driftsresultat		2 593 294	-161 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 693	50 805
Sum finansinntekter		64 693	50 805
Annen finanskostnad		2 062 630	1 207 873
Sum finanskostnader		2 062 630	1 207 873
Netto finans		-1 997 937	-1 157 068
Resultat før skattekostnad		595 357	-1 318 666
Årsresultat		595 357	-1 318 666
Totalresultat		595 357	-1 318 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		595 357	-1 318 666
Sum overføringer og disponeringer		595 357	-1 318 666



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		902 292	902 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		238 377	238 377
Sum varige driftsmidler		1 140 669	1 140 669
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		147 734	103 435
Sum finansielle anleggsmidler		147 734	103 435
Sum anleggsmidler		1 288 403	1 244 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36
Andre fordringer		110 704	15 916
Sum fordringer		110 704	15 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 500	3 520 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 500	3 520 901
Sum omløpsmidler		1 667 204	3 536 853
SUM EIENDELER		2 955 607	4 780 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	43 659 220	44 254 577
Sum opptjent egenkapital	-43 659 220	-44 254 577
Sum egenkapital	-43 649 620	-44 244 977
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 256 875	47 548 961
Øvrig langsiktig gjeld	1 272 090	1 230 920
Sum annen langsiktig gjeld	46 528 965	48 779 881
Sum langsiktig gjeld	46 528 965	48 779 881
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 838	10 030
Leverandørgjeld	60 424	236 023
Sum kortsiktig gjeld	76 262	246 053
Sum gjeld	46 605 227	49 025 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 955 608	4 780 957



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6472

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 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. Flagging med regnbueflagg i juni måned
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Wenche Helene C. Braathen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 6472 Årsrapport med regnskap 2023 Ovenbakken 27 og 31 Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til kr 200 000 iht. budsjett 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

Flagging med regnbueflagg i juni måned

Forslag fremmet av:

Werner Klausen og Tiril Lagesen i Ovenbakken 31 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å vise at vi er et inkluderende borettslag og fremmer forslag om at Ovenbakken 27-31 flagger med regnbueflagget alle dager i juni der vi normalt ville flagget med vimpel (altså ikke 8. juni og eventuelle fremtidige offisielle flaggdager, da vi bruker norsk flagg som normalt.

Beboer Werner Klausen (forslagsstiller) kan dekke kostnader ved innkjøp av flagg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget fra Werner Klausen og Tiril Lagesen under forutsetning av at beboere selv må stå for heising, firing og bytting av flagg i juni. Borettslaget står for innkjøp av regnbueflagg.

Forslag til vedtak

Borettslaget flagger med regnbueflagg i hele juni måned, med unntak av offisielle flaggdager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitèens innstilling:

Styreleder: Wenche H. C. Braathen Ovenbakken 27 A 1 år

Styremedlem: Erlend Kjetil Rooth Ovenbakken 31 C 1 år

Varamedlem: Magid Mamdu Nybakk Ovenbakken 31 A 1 år

Varamedlem: Theodor Skeie-Larsen Ovenbakken 31A 1 år

Valgkomitèen 21.03.2024

v/ Mikkel Mørch Sollie

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Helene C. Braathen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Erlend Kjetil Krist Rooth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magid Mamdu Nybakk
- Theodor Skeie-Larsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Wenche Helene C. Braathen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tine Bleken

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mikkel Mørch Sollie
- Velges på generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Granåsen 70 B
Varamedlem	Bjørnar Kvinge	Rødstilkveien 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Wenche Helene C Braathen Ovenbakken 27 A

Varadelegert

Tine Bleken Ovenbakken 27 A

Valgkomiteen

Astrid Katrine Brown Ovenbakken 31 B
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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023-2024

Styret har avholdt 11 styremøter i 2023. 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 2023 hatt møtevirksomhet og arbeid med etterarbeid.

Det ble igjen arrangert dugnad 6.6.23. Som vanlig var det godt oppmøte og vi fikk utført mye forefallende arbeid. Stor takk til dere som stiller opp for fellesskapet. Det betyr mye for både for vår felles økonomi og ikke minst for det sosiale utbytte for nye og gamle beboere.

Styret har hatt 2 forsikrings saker det siste året.

Ny avtale fremforhandlet med Elaway for leie av ladeanlegg. Grunnen skyldes endring i borettslagslova §5-11 a. om «Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil» (laderett), som tredde i kraft 1.jan 2021. Loven fastsetter at kostnader for felles ladeinfrastruktur (ikke private ladebokser) skal dekkes av borettslaget, og ikke fordeles på ladeabonnenter slik som tidligere avtale med Elaway medførte.

- Vi er i gang med Radonmålinger
- Vi har malt og reparert gavlvegg ved 31 C
- 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.
- Anskaffet ny hageslange med trommel.
- 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 kontakt med beboer(e) som kan påta seg å heise flagget 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 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

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.

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 pålesing 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.



Omsatte andeler siden forrige generalforsamling

Det er solgt 10 andeler siden forrige generalforsamling. Snittpris er ca. kr 3 590 000.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

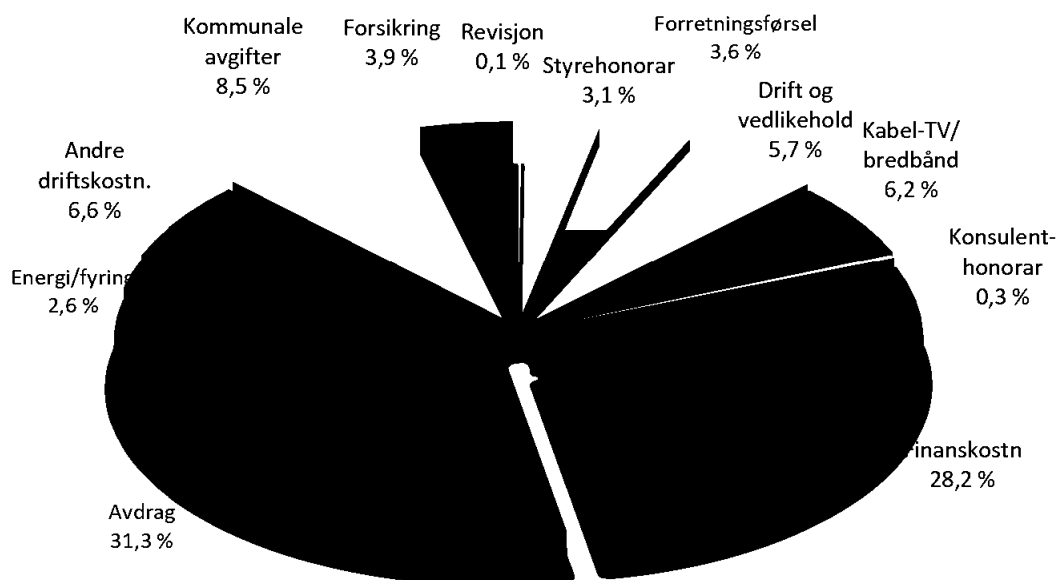
Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

For 2024 er det lagt til grunn en økning på 0% 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag.

Lån

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har ett lån i Handelsbanken.

Per 22.02.2024 har eksisterende lån flytende rente på 5,6%. Lånet har månedlig forfall, opprinnelig lån løper fram til 30.01.53. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht informasjon til styret av 30.11.23.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i 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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 13.04/22 Årsrapport med regnskap 2023 Ovenbakken 27 og 31 Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 290 800	3 080 635	3 290 800	1 590 942
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		595 357	-1 318 666	507 010	213 020
Tilbakeføring av avskrivning		0	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	47 548 961	145 452	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-49 841 047	-1 709 408	-1 369 000	-667 000
Salg leil 10400		0	3 081 201		
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	12 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 129	-515	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 699 858	210 165	-861 990	-453 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 590 942	3 290 800	2 428 810	1 136 962
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 667 204	3 536 853		
Kortsiktig gjeld		-76 262	-246 053		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 590 942	3 290 800		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 553 968	4 711 727	5 510 000	5 670 000
Andre inntekter	3	23 370	121 462	150 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 577 338	4 833 189	5 660 000	5 682 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 150	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-22 850	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-260 340	-260 340	-260 340	-273 350
Konsulenthonorar	7	-20 618	-60 743	-40 000	-30 000
Kontingenter		-19 200	-19 000	-19 200	-19 200
Drift og vedlikehold	8	-416 507	-2 495 481	-350 000	-350 000
Forsikringer		-284 410	-219 796	-234 000	-213 650
Kommunale avgifter	9	-619 714	-554 610	-624 800	-695 565
Energi/fyring		-187 406	-191 048	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 166	-594 336	-620 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-483 608	-405 432	-436 000	-479 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 984 044	-4 994 786	-3 044 990	-2 949 565
DRIFTSRESULTAT		2 593 294	-161 598	2 615 010	2 732 435
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 693	50 805	35 000	0
Finanskostnader	12	-2 062 630	-1 207 873	-2 143 000	-2 519 415
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 997 937	-1 157 068	-2 108 000	-2 519 415
ÅRSRESULTAT		595 357	-1 318 666	507 010	213 020
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 318 666		
Reduksjon udekket tap		595 357	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	555 027	555 027
Tomt		347 265	347 265
Andre varige driftsmidler	14	238 377	238 377
Miljøbankkonto, øremerket		147 734	103 435
SUM ANLEGGSMIDLER		1 288 403	1 244 104
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	36
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 916
Andre kortsiktige fordringer	15	110 704	0
Driftskonto OBOS-banken		529 868	674 376
Sparekonto OBOS-banken		1 026 632	2 846 525
SUM OMLØPSMIDLER		1 667 204	3 536 853
SUM EIENDELER		2 955 608	4 780 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 95 * 100		9 600	9 600
Udekket tap	16	-43 659 220	-44 254 577
SUM EGENKAPITAL		-43 649 620	-44 244 977
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 256 875	47 548 961
Borettsinnskudd	18	1 128 000	1 128 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	144 090	102 920
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 528 965	48 779 881
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 424	236 023
Påløpte renter		13 268	10 030
Påløpte avdrag		2 570	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 262	246 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 955 608	4 780 957



12

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Pantstillelse	20	56 128 000	56 128 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 29.02.2024
Styret i Ovenbakken 27 Og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen/s/

Tine Bleken/s/

Bernt H. Follestad/s/

Erlend Kjetil Krist Rooth/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 313 338
Parkeringsleie	120 550
Garasjeleie	115 500
Lokaler/boder	15 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 565 368

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 553 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 300
Nettinnbetalinger	1 095
Nøkler	4 100
Selvaag Prosjekt AS, kreditnota	13 475
Skilt	3 400
SUM ANDRE INNETEKTER	23 370

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 462
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 156
SUM KONSULENTHONORAR	-20 618

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 083
Drift/vedlikehold VVS	-15 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 868
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 106
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 583
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 900
Kostnader dugnader	-14 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-416 507

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-376 448
Feieavgift	-1 724
Renovasjonsavgift	-241 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-619 714

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 353
Driftsmateriell	-3 535
Vaktmestertjenester	-306 030
Renhold ved firmaer	-57 615
Snørydding	-68 868
Andre fremmede tjenester	-3 339
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-4 909
Porto	-20
Kontingenter	-9 600
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-4 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-483 608

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 236
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 490
SUM FINANSINNTEKTER	64 693

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 022 415
Handelsbanken	-27 099
Handelsbanken	-1 624
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-11 492
SUM FINANSKOSTNADER	-2 062 630

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**

Garasjeanlegg	
Kostpris	238 377
	238 377
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	238 377

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	110 704
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	110 704

NOTE: 16**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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



17

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Opprinnelig 2015	-17 000 000		
Økning i år	-145 452		
Nedbetalt tidligere	3 634 715		
Nedbetalt i år	13 510 737		0
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2023	-47 548 961		
Nedbetalt i år	2 292 086		
		-45 256 875	
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2021	-34 000 000		
Nedbetalt tidligere	1 885 248		
Nedbetalt i år	32 114 752		0
Handelsbanken			
Opprinnelig 2021	-2 000 000		
Nedbetalt tidligere	76 528		
Nedbetalt i år	1 923 472		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 256 875	

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-1 116 000	
Økt 2022	-12 000	
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 128 000	

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-144 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-144 090

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 000
Pantelån	45 256 875
Påløpte avdrag	2 570
TOTALT	46 387 445

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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**

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 6472 Selskapsnavn: Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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