



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 324 507	3 486 741
Sum inntekter		4 324 507	3 486 741
Kostnader			
Lønnskostnad		194 300	165 150
Annen driftskostnad		37 720 177	3 634 902
Sum kostnader		37 914 477	3 800 052
Driftsresultat		-33 589 970	-313 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 811	14 986
Sum finansinntekter		38 811	14 986
Annen finanskostnad		503 160	330 798
Sum finanskostnader		503 160	330 798
Netto finans		-464 349	-315 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 054 319	-629 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 054 319	-629 123
Årsresultat		-34 054 319	-629 123
Totalresultat		-34 054 319	-629 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 054 319	-629 123
Sum overføringer og disponeringer		-34 054 319	-629 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		311	
Sum fordringer		311	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 878 858	2 891 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 878 858	2 891 173
Sum omløpsmidler		3 879 169	2 891 173
SUM EIENDELER		5 019 839	4 031 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 500	9 500
Sum innskutt egenkapital		9 500	9 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		46 017 112	11 962 793
Sum opptjent egenkapital		-46 017 112	-11 962 793
Sum egenkapital		-46 007 612	-11 953 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 112 917	14 483 689
Øvrig langsiktig gjeld		1 116 000	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 228 917	15 599 689
Sum langsiktig gjeld		50 228 917	15 599 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 709	-756
Leverandørgjeld		719 175	380 514
Skyldige offentlige avgifter		74 650	
Annen kortsiktig gjeld			5 690
Sum kortsiktig gjeld		798 534	385 447
Sum gjeld		51 027 451	15 985 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 019 839	4 031 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 483079

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 324 507	3 486 741
Sum inntekter		4 324 507	3 486 741
Kostnader			
Lønnskostnad		194 300	165 150
Annen driftskostnad		37 720 177	3 634 902
Sum kostnader		37 914 477	3 800 052
Driftsresultat		-33 589 970	-313 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 811	14 986
Sum finansinntekter		38 811	14 986
Annen finanskostnad		503 160	330 798
Sum finanskostnader		503 160	330 798
Netto finans		-464 349	-315 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 054 319	-629 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 054 319	-629 123
Årsresultat		-34 054 319	-629 123
Totalresultat		-34 054 319	-629 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 054 319	-629 123
Sum overføringer og disponeringer		-34 054 319	-629 123



Organisasjonsnr: 948 859 599
OVENBAKKEN 27 OG 31 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		311	
Sum fordringer		311	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 878 858	2 891 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 878 858	2 891 173
Sum omløpsmidler		3 879 169	2 891 173
SUM EIENDELER		5 019 839	4 031 843
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	46 017 112	11 962 793
Sum opptjent egenkapital	-46 017 112	-11 962 793
Sum egenkapital	-46 007 612	-11 953 293
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 112 917	14 483 689
Øvrig langsiktig gjeld	1 116 000	1 116 000
Sum annen langsiktig gjeld	50 228 917	15 599 689
Sum langsiktig gjeld	50 228 917	15 599 689
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 709	-756
Leverandørgjeld	719 175	380 514
Skyldige offentlige avgifter	74 650	
Annen kortsiktig gjeld		5 690
Sum kortsiktig gjeld	798 534	385 447
Sum gjeld	51 027 451	15 985 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 019 839	4 031 843



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6472 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag





Til andelseierne i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 på Østerås skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ovenbakken 27 og 31 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag
avholdes torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 på Østerås skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.04.2022

Styret i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen Tine Bleken Bernt Heyerdahl Follestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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
Varamedlem	Elin Andresen Hofstad	Ovenbakken 27 C
Varamedlem	Einar Stensrud	Ovenbakken 27 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 4 324 507.

Dette er 592 493 lavere enn budsjett som skyldes at tilskuddet fra Enova blir utbetalt i 2022.

Andre inntekter består i hovedsak av innkrevde saksomkostninger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 37 919 477.

Dette er 34 809 137 høyere enn budsjettet som i hovedsak skyldes at rehabilitering og låneopptak ble holdt utenfor budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 34 054 319 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 31.12.2021 kr 3 080 635 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinær drift og noe vedlikehold.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe økning av energikostnader enn beregnet for 2021 grunnet felles varmtvann.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er redusert med kr 69 679.

Lån

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag har tre lån i Handelsbanken.

Per 19.05.22 har alle lån flytende rente på 2,1%. Alle lån har månedlig forfall, opprinnelig lån løper fram til 30.11.44, de to nye lånene som er tatt opp i forbindelse med rehabilitering av VVS i 2021 løper fram til henholdsvis 28.02.46 og 30.09.46.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht. brev til styret av 30.11.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ovenbakken 27 og 31 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

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 avvirket.

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 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>.

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 505 726	3 581 759	2 505 726	3 080 635
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-34 054 319	-629 123	1 561 660	1 333 150
Tillegg for nye langsiktige lån	17	36 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 370 772	-446 910	-486 000	-1 729 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		574 909	-1 076 033	1 075 660	-395 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 080 635	2 505 726	3 581 386	2 684 785
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 879 169	2 891 173		
Kortsiktig gjeld		-798 534	-385 447		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 080 635	2 505 726		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 273 439	3 478 476	4 007 000	4 751 000
Andre inntekter	3	51 068	8 265	910 000	910 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 324 507	3 486 741	4 917 000	5 561 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 300	-15 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 170	-5 750	-6 200	-6 300
Andre honorarer		-150 000	0	-150 000	0
Forretningsførerhonorar		-253 990	-253 990	-253 990	-253 900
Konsulenthonorar	7	-92 239	-20 563	-64 000	-50 000
Kontingenter		-19 000	-19 000	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-35 179 960	-1 590 049	-500 000	-1 000 000
Forsikringer		-289 475	-258 899	-289 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-514 929	-496 792	-542 000	-535 500
Energi/fyring		-162 088	-39 952	-121 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-574 291	-547 919	-569 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-477 035	-401 988	-420 000	-444 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-37 914 477	-3 800 052	-3 105 340	-3 599 850
DRIFTSRESULTAT		-33 589 970	-313 311	1 811 660	2 061 150
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 811	14 986	15 000	0
Finanskostnader	12	-503 160	-330 798	-265 000	-728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-464 349	-315 812	-250 000	-728 000
ÅRSRESULTAT		-34 054 319	-629 123	1 561 660	1 333 150
Overføringer:					
Udekket tap		-34 054 319	-629 123		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	555 027	555 027
Tomt		347 265	347 265
Andre varige driftsmidler	15	238 378	238 378
SUM ANLEGGSMIDLER		1 140 670	1 140 670
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		311	0
Driftskonto OBOS-banken		318 006	676 271
Skattetrekkskonto OBOS-banken		53 500	0
Sparekonto OBOS-banken		3 507 352	2 214 903
SUM OMLØPSMIDLER		3 879 169	2 891 173
SUM EIENDELER		5 019 839	4 031 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 95 * 100		9 500	9 500
Udekket tap	16	-46 017 112	-11 962 793
SUM EGENKAPITAL		-46 007 612	-11 953 293
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 112 917	14 483 689
Borettsinnskudd	18	1 116 000	1 116 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 228 917	15 599 689
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		719 175	380 514
Skyldige offentlige avgifter	19	74 650	0
Påløpte renter		4 709	-756
Annen kortsiktig gjeld		0	5 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		798 534	385 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 019 839	4 031 843



11

Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

Pantstillelse	20	56 128 000	18 128 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 21.04.2022
Styret i Ovenbakken 27 Og 31 Borettslag

Wenche Helene C Braathen/s/

Bernt Heyerdahl Follestad/s/

Tine Bleken/s/

**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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 008 126
Utleieleilighet	107 643
Parkering	104 400
Garasje	99 000
Boder	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 333 169

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-42 330
Parkering	-16 800
Boder	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 273 439

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 140
Administrasjonsgebyr	322
Airwallet	789
Nettinnbetalinger	1 100
Saksomkostninger	44 997
Skilt	1 820
Utleie	900
SUM ANDRE INNETEKTER	51 068

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Andre personalkostnader	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 300

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 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått utbetalt andre honorar på kr 150 000 i forbindelse med arbeid knyttet til rehabilitering av rør og våtrom. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 1 091, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 989
SUM KONSULENTHONORAR	-92 239

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - badepom & rørfornyng, Selvaag AS	-33 936 333
Andre konsulentonorar, OBOS Prosjekt AS	-55 587
Bygningsgebyr, Bærum Kommune	-9 450
VBM Byggfornyngelse	-2 649
Elektroinstallatør, AS Watt	-925 264
Andre elektroarbeider, Elvia AS	-129 344
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-35 058 627
Drift/vedlikehold bygninger	-21 284
Drift/vedlikehold VVS	-5 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 972
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 424
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 179 960

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

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

Vann- og avløpsavgift	-123 648
Avløpsavgift	-161 600
Feieavgift	-1 561
Renovasjonsavgift	-228 120
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-514 929

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 457
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 395
Diverse leiekostnader/leasing	-6 000
Driftsmateriell	-7 879
Vaktmestertjenester	-265 936
Renhold ved firmaer	-50 496
Snørydding	-32 180
Gressklipping	-14 164
Andre fremmede tjenester	-2 553
Trykksaker	-282
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 091
Andre kontorkostnader	-2 602
Telefon, annet	-2 666
Porto	-1 320
Bank- og kortgebyr	-2 524
Velferdskostnader	-1 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 035

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 449
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 362
SUM FINANSINNTEKTER	38 811

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-273 354
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-11 546
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-218 260
SUM FINANSKOSTNADER	-503 160

**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**REHABILITERING**

Hovedentreprenør - baderom & rørfornyng, Selvaag AS	33 936 333
Andre konsulentonorar, OBOS Prosjekt AS	55 587
Bygningsgebyr, Bærum Kommune	9 450
VBM Byggfornyelse	2 649
Elektroinstallatør, AS Watt	925 264
Andre elektroarbeider, Elvia AS	129 344
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	35 058 627
Kostnadsføring prosjekt 2021	-35 058 627
SUM KOSTNADSFØRING REHABILITERING	-35 058 627

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

NOTE: 15**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: 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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 516 311	
Nedbetalt i år	506 172	
		-13 977 517

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-34 000 000	
Nedbetalt i år	848 236	
		-33 151 764

Handelsbanken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt i år	16 364	
		-1 983 636

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-49 112 917**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-1 116 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 116 000**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-53 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-74 650**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 116 000
Pantelån	49 112 917
TOTALT	50 228 917

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	555 027
Tomt	347 265
TOTALT	902 292



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i 2021. I tillegg har vi hatt løpende kontakt via meldingsgruppe, e-post, sms og telefon. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet har styret hatt ukentlige møter med oppdragsgiver + avklaringsmøter innad i styret.. Det ble også avholdt digitale beboermøter.

Grunnet pågående koronapandemi og oppstart av rehabiliteringsprosjekt ble det ikke arrangert dugnad i 2021.

Styret har hatt 2 forsikrings saker det siste året.

Styret har behandlet 2 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 har også videreført oppgradering av det elektriske anlegget i blokkene. Vi har også være igjennom en omfattende rehabilitering med utskifting av vann og avløpsrør, samt totalrenovering av samtlige 96 bad i borettslaget. I forbindelse med rehabiliteringen ble det satt inn rottestoppere i alle avløpsrør.

Det ble etablert et teknisk rom i kjeller både i 27 og 31 hvor det ble etablert ny felles varmtvannsløsning med bergvarme.

Det ble gjennomført skjeggkresanering i 31-blokken våren 2021.

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

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 for egen regning.** 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

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

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 <https://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.

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 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.

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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Dokumentasjon fra håndverkere

Digital dokumentasjon fra håndverkere følger boligen via boligmappa.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Skjeggkresanering i Ovenbakken 31	
2021	Etablering av teknisk rom for bergvarme	
2021	Innstallering av rottestoppere	
2021	Rehabilitering av rør, avløp og bad	
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	



6472 Ovenbakken 27 og 31 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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