



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 858 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 10 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 934858646

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 109 560	2 851 902
Sum inntekter		3 109 560	2 851 902
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 458	10 564
Annen driftskostnad		1 597 817	1 576 844
Sum kostnader		1 745 196	1 724 328
Driftsresultat		1 364 365	1 127 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	4 185
Sum finansinntekter		5 494	4 185
Annen finanskostnad		484 063	511 059
Sum finanskostnader		484 063	511 059
Netto finans		-478 569	-506 874
Resultat før skattekostnad		885 796	620 700
Årsresultat		885 796	620 700
Totalresultat		885 796	620 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		885 796	620 700
Sum overføringer og disponeringer		885 796	620 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 324 723	4 335 181
Sum varige driftsmidler		4 324 723	4 335 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 324 723	4 335 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 203	67 555
Andre fordringer		114 353	101 442
Sum fordringer		245 556	168 997
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 388 546	758 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 388 546	758 786
Sum omløpsmidler		1 634 102	927 782
SUM EIENDELER		5 958 825	5 262 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 500	112 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 500	112 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 842 094	2 842 094
Udekket tap		4 372 334	5 258 130
Sum opptjent egenkapital		-1 530 240	-2 416 036
Sum egenkapital		-1 417 740	-2 303 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 130 602	7 324 931
Øvrig langsiktig gjeld		97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld		7 227 902	7 422 231
Sum langsiktig gjeld		7 227 902	7 422 231
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 442	2 721
Leverandørgjeld		105 485	103 913
Annen kortsiktig gjeld		40 736	37 634
Sum kortsiktig gjeld		148 663	144 268
Sum gjeld		7 376 565	7 566 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 958 825	5 262 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334079

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 934 858 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 10 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 109 560	2 851 902
Sum inntekter		3 109 560	2 851 902
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 458	10 564
Annen driftskostnad		1 597 817	1 576 844
Sum kostnader		1 745 196	1 724 328
Driftsresultat		1 364 365	1 127 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	4 185
Sum finansinntekter		5 494	4 185
Annen finanskostnad		484 063	511 059
Sum finanskostnader		484 063	511 059
Netto finans		-478 569	-506 874
Resultat før skattekostnad		885 796	620 700
Årsresultat		885 796	620 700
Totalresultat		885 796	620 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		885 796	620 700
Sum overføringer og disponeringer		885 796	620 700



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 324 723	4 335 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 324 723	4 335 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 203	67 555
Andre fordringer		114 353	101 442
Sum fordringer		245 556	168 997
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 388 546	758 786
Sum omløpsmidler		1 634 102	927 782
SUM EIENDELER		5 958 825	5 262 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 500	112 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 500	112 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 842 094	2 842 094
Udekket tap	4 372 334	5 258 130
Sum opptjent egenkapital	-1 530 240	-2 416 036
Sum egenkapital	-1 417 740	-2 303 536
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 130 602	7 324 931
Øvrig langsiktig gjeld	97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld	7 227 902	7 422 231
Sum langsiktig gjeld	7 227 902	7 422 231
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 442	2 721
Leverandørgjeld	105 485	103 913
Annen kortsiktig gjeld	40 736	37 634
Sum kortsiktig gjeld	148 663	144 268
Sum gjeld	7 376 565	7 566 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 958 825	5 262 963



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5488
ØVRE FOSS 10 AS



Velkommen til årsmøte i ØVRE FOSS 10 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5488>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE FOSS 10 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Standnes og Maren Berge Kurud er valgt.

Sak 3

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. 5488 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 5488 Øvre Foss 10 AS.pdf
- 3. 5488 ÅRSRAPPORT FOR 2026.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Standnes
- Maren Kurud



Styrets årsrapport

Styret har avholdt 3 møter og behandlet 20 saker. Styret har distribuert 7 infoskriv på Vibbo i 2025. Disse infoskrivene er sendt på mail/SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet.

Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til låser, forsikringsaker, naboklager, salg av leiligheter, varmtvann, innbrudd i kjellerboder mv.

Ekstern styreleder

I forkant av ekstraordinær generalforsamling 2015 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Ekstraordinær generalforsamling 2015 valgte Toft som styreleder for 2 år. Toft ble gjenvalgt på generalforsamlingen 20.04.2017, 02.05.2019, 28.04.2021, 07.03.2023 og 12.03.2025.

Styreleder er ikke på valg på denne generalforsamlingen.

Kontrakter

Kontrakter som gressklipping og annet grøntstell ivaretas av fellesstyret for alle gårdene rundt bakgården vår. Vaktmester for fellesstyret er Komplett Drift AS, som også leverer enkelte tilleggstjenester til ØF10. Øvre Foss 10 har avtale om levering av renholdstjenester med Bakken Renhold AS.

Det er inngått avtaler med Firesafe (tidligere Gowens) om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og om kontroll av brannvernutstyr.

Utbedring og vedlikehold

Montering av brannvarslingsanlegg i ØF10

Styret besørget i 2024 montering av smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkoplek sentral. Boligselskapets tidligere utstyr var utdatert. I tillegg ble det montert brannvernutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet. Dette var et brannsikkerhetsmessig og kostnadmessig løft for boligselskapet. Styret har ikke opplevd falske alarmer i 2025. Styret har vedlikeholds- og sikkerhetsavtale med Firesafe (tidligere Gowens) som ivaretar det løpende og forebyggende brannforebyggende arbeid.

Varmtvannet

Styret mener at de siste års arbeid med å bedre forsyningssystemet for varmtvann har gitt ønsket resultat. Anlegget leverer tilfredsstillende med varmtvann. Teknisk anlegg er dog av eldre dato og det må fortløpende påregnes vedlikehold og utbedringsarbeider. Styret har en avtale med Højer Rør om rørleggertjenester. Styret har i 2025 sørget for tilstrekkelig vedlikehold på teknisk infrastruktur.

Ny stoppeventil i kjelleren

Styret fikk høsten 2024 montert ny innvendig hovedstoppekran i kjelleren. Dette var et løft for boligselskapet da det tidligere ikke har vært montert hovedstoppekran inne i bygningen.

Fremtidige arbeider

Varmtvannsberedere er gamle og står foran utskifting. Det gjør også hovedstrømskapet i kjelleren.

Oppussing av bakgården



Det er fellesstyret som har ansvaret for bakgården. Det har over tid vært drøftet i fellesstyret at man ønsker å utrede hvordan bakgården kan utnyttes på en best mulig måte hva gjelder sykkelparkering, sitteplasser, grøntområder mv.

Alle boligselskapene, som deler på bakgården, har dessverre, bl.a. på grunn av de økte strømprisene, men også den øvrige prisstigningen i samfunnet, svak økonomi. Dette innebærer at den ønskede oppgraderingen av bakgården dessverre ikke vil få det omfang som fellesstyret tidligere har sett for seg.

Boligselskapets økonomiske situasjon

Styret har i perioden 2023 - 2025 arbeidet med å bringe boligselskapets økonomi i balanse. Styret har lyktes med dette arbeid og har unngått ytterligere låneopptak i selskapet. Øvre Foss 10 har gjennom 2023/24/25 fått opparbeidet seg en liten økonomisk buffer, som kan komme godt med fht å kunne møte fremtidige kostnader. Likviditeten må nå kunne sies å være tilfredsstillende.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret fungerer veldig bra. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene. Styremøtene har vært gjennomført som nettmøter.



ØVRE FOSS 10 AS
ORG.NR. 934858646, KLIENTNR. 5488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 109 310	2 851 152	3 109 000	3 218 136
Andre inntekter	3	250	750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 109 560	2 851 902	3 109 000	3 218 136
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-10 458	-10 564	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 044	-9 458	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-106 988	-102 100	-111 000	-115 995
Konsulenthonorar		-7 653	-6 683	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-165 879	-261 114	-285 000	-535 000
Forsikringer		-178 777	-111 298	-130 000	-145 600
Kommunale avgifter	8	-406 503	-374 268	-427 000	-448 765
Energi/fyring	9	-383 707	-384 864	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 275	-242 833	-260 000	-267 800
Andre driftskostnader	10	-75 993	-84 227	-90 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 745 196	-1 724 328	-2 272 000	-2 572 580
DRIFTSRESULTAT		1 364 365	1 127 574	837 000	645 556
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 494	4 185	0	0
Finanskostnader	12	-484 063	-511 059	-492 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-478 569	-506 874	-492 000	-400 000
ÅRSRESULTAT		885 796	620 700	345 000	245 556
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		885 796	620 700		



ØVRE FOSS 10 AS
ORG.NR. 934858646, KLIENTNR. 5488

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13, 14	4 180 723	4 191 181
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 324 723	4 335 181
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		131 203	67 555
Forskuddsbetalte kostnader		114 353	101 442
Driftskonto OBOS-banken		1 388 425	758 669
Sparekonto OBOS-banken		121	117
SUM OMLØPSMIDLER		1 634 102	927 782
SUM EIENDELER		5 958 825	5 262 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		112 500	112 500
Opptjent egenkapital		2 842 094	2 842 094
Udekket tap	15	-4 372 334	-5 258 130
SUM EGENKAPITAL		-1 417 740	-2 303 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 130 602	7 324 931
Annen langsiktig gjeld	17	97 300	97 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 227 902	7 422 231
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 736	37 634
Leverandørgjeld		105 485	103 913
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 442	2 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 663	144 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 958 825	5 262 963
Pantstillelse	18	9 597 300	9 597 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2026
Styret i Øvre Foss 10 As

Hans-Olav Toft/s/

Marianne Hermansen/s/

Tina Omland/s/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2025 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 839 742
Balkonglån	269 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 109 310

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	250

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	-120 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 044
SUM REVISJONSHONORAR	-12 044

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 876
Drift/vedlikehold VVS	-14 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 803
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 879

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-245 233
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-161 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 503

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-383 707
SUM ENERGI / FYRING	-383 707

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-69 236
Andre driftskostnader	-906
Trykksaker	-1 545
Porto	-1 350
Bank- og kortgebyr	-2 919
Øreavrunding	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 993

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	413
Andre renteinntekter	1 678
SUM FINANSINTEKTER	5 494

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-318 158
Pantegjeldsrenter	-159 905
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-484 063

NOTE 13



BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 035 353
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 145 370
SUM BYGNINGER	4 180 723

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.228/bnr.599 M. flere

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris/bokført verdi	1 056 375
Avskrevet tidligere	-10 564
Avskrivning i år 1%	-10 458
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 035 353

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 458
--------------------------------	----------------

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 520 000	
Nedbetalt tidligere	661 747	
Nedbetalt i år	85 677	
		-4 772 576

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	933 322	
Nedbetalt i år	108 652	
		-2 358 026

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 130 602
------------------------------------	-------------------

NOTE 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerobligasjoner	-97 300
----------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 300
-----------------------------------	----------------

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Pantelån	7 130 602
TOTALT	7 130 602

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 180 723
Tomt	144 000
TOTALT	4 324 723

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	112 500
SUM AKSJEKAPITAL	112 500

Aksjekapitalen er på kr. 112 500 fordelt på 45 aksjer à kr. 2 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE FOSS 10 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 19:13:45 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 35

5488 Øvre Foss 10 AS.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: EKPZZ-5WJJ-V3USA-KE0J6-82N2D-75CGJ



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft
Styremedlem	Marianne Hermansen
Styremedlem	Tina Omland
Varamedlem	Gro Standnes
Varamedlem	Katarina Irena Lund

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrefoss10@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Foss 10 AS

Aksjeselskapet består av 45 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934858646, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 599

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Foss 10 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Aksjeselskapet 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.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr. 1 485 439. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".



Budsjett 2026

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

Lån

Øvre Foss 10 AS har to lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Montert ny hovedstoppekran innvendig i kjeller	
2023	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført. Kontroll av alt brannvern utstyr i fellesarealer og den enkelte leilighet	
2022	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført	
2021	Oppussing av fasadene samt reparasjon av gavlbalkonger Montering av brannvarslingsanlegg i fellesarealet Oppgradering av varmtvannsanlegget	Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling sommeren 2021 da to av gavlbalkongene begynte å falle ned.
2020	Alle oppgangene ble pusset opp. Belysningen i oppgangene ble også oppgradert til sensorstyrte LED-lamper.	Generalforsamlingen 2019 ga uttrykk for ønske om oppussing av oppgangene. Dette arbeidet ble gjennomført vinteren 2020.
2019	24 andelseiere fikk ny balkong	Generalforsamlingen 2018 besluttet at de leilighetene som er gjennomgående og som ikke ligger i 1. etasje skulle få balkonger. Eget balkonglån som er fordelt på disse andelene.



2018	Installasjon av nye porttelefoner med videofunksjon	
2015	Omlegging av fyringssystemet vårt fra oljefyring til fyring med bioolje	Ombygging av tanker til å takle bio-olje.
2013	Utskrifning av vinduer og listverk	
2011	Taktekking	Nytt taktekke med kostnadsramme på 550 000,-. Oppstart april 2011. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.03.2011
2009 - 2010 2008	Nytt anlegg for avfallshåndtering Rehabilitering av pipe	Utskifting av anlegg for avfallshåndtering Sommer 2008: Sommeren 2008 ble det utført rehabilitering av pipe. Piped strekker seg fra fyrrom over tak. Grunnen til rehabiliteringen var at pipen kondenserte noe som igjen medførte skader på pipestokk i leiligheter og fellesgang.
2003 - 2004	VVS Rehabilitering	VVS Rehabilitering: Styret får fullmakt til låneopptak og til å inngå avtaler for rehabilitering av badetrom og soilrør med en kostnadsramme inntil kr 7.066.000,- . - Ferdigstilt høst 2004.
2003	Utskifting av dører	Utskifting av alle ytterdører pga sikkerhet og bomiljø Utskifting av kjellerdører pga brannsikkerhet Utskifting av dører til søppelsjakter pga brannsikkerhet Utskifting av dør til vaskerom pga brannsikkerhet



Vedtekter

for Øvre Foss 10 AS boligaksjeselskap, org nr 934858646

vedtatt på generalforsamling den 15.06.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Foss 10 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 112.500,- fordelt på 45 aksjer á kr. 2.500,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.



(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.



(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.



8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.



(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



HUSORDENSREGLER FOR Øvre Foss 10 AS – vedtatt på generalforsamlingen 2021

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser	2
3. Ro og orden	2
4. Bygningsmessige bestemmelser	3
5. Dyrehold	3
6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget.....	3
7. Balkongene	3
9. Vaskeriet.....	4
10. Parkering	4
11. Håndtering av nabokonflikter	4



1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere ulike forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene supplerer boligselskapets vedtekter.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av andelseiernes kontrakt. Alle beboere i ØF10 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av rundskriv til andelseiere. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære generalforsamling.

2.3. Andelseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av andelseiers husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Boligselskapet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av boligselskapets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av andelseier/leieboer i den leilighet hvor vannet kommer fra. Forsikringskader skal meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på mail forsikring@obos.no omgående med kopi til styret.

2.5. Boligselskapets vaktmestertjeneste inngår som en del av og administreres av fellesstyret for bakgården.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ovrefoss10@styrerrommet.no eller via VIBBO.

3. Ro og orden

3.1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet.

Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00.

På lørdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 08.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Eventuelle musikkøvelser, oppussingsarbeider og annen sjenerende støy tillates ikke på søndager og helligdager, eller på lørdager etter 18.00 og ellers etter 21.00.

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret og samtykke fra de nærmeste naboene.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal de nærmeste naboene varsles.



3.5 Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

3.6. Ytterdørene skal holdes låst.

3.7. Sjøppel, sko etc. skal ikke settes utenfor leilighetene.

3.8. Kjellergangen skal ikke brukes til oppbevaring. Ting som oppbevares i gangene kan fjernes/kastes uten forutgående varsel.

4. Bygningsmessige bestemmelser

4.1. All oppussing som har konsekvenser for fellesarealene, herunder oppganger, fasader mv er søknadspliktig til styret. Andelseier er ansvarlig for skader på boligselskapets fellesarealer som følge av oppussing i sin egen leilighet.

4.2. Den enkelte andelseier eller bruker av boligen er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkelte andelseiers ansvar. Andelshaver må selv betale kostnader til reparasjon som følge av slik bruk.

5. Dyrehold

5.1. Dyr kan ikke holdes uten samtykke fra styret. Styret gir samtykke til dyrehold med mindre det foreligger dokumentert hyperallergi i oppgangen eller andre tungtveiende grunner.

5.2. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

5.3. Dyr skal holdes i bånd på fellesarealene.

5.4. Alle som holder dyr skal signere vedlegget som omhandler dyrehold i selskapet.

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av fellesstyret (i bakgården) og av styret (hekken mot gata). Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.

6.2. Sjøppel skal pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene eller på uteområdene. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

6.3. Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy.

6.4. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.5. Når det gjelder kasting av juletrær, henvises det til Oslo kommunes hjemmesider: www.oslo.kommune.no.

7. Balkongene

8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tørring av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.

8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.



8.3. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på balkonger.

8.4. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.

9. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes:

Mandag – fredag Kl. 08:00 - 22:00

Lørdag Kl. 09:00 - 18:00

Søndag Kl. 12:00 - 18:00

Brukerne har ansvar for å rydde etter seg selv.

10. Parkering

10.1. Det er som hovedregel ikke tillatt å parkere i bakgården. Forbudet gjelder all slags motorisert kjøretøy, også el-sparkesykler. Området håndheves etter privatrettslige regler.

10.2. Beboerne har lov til å stanse utenfor sin egen oppgang i inntil 30 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det betinger at det er regelmessig aktivitet ved bilen.

10.3. Styrene kan utstede «Håndverkerkort» for elektriker, rørlegger osv., som utfører oppdrag for boligselskapene underlagt fellesstyret og de gis tillatelse til å parkere på nærmeste praktiske plass uten 30 minutters begrensning. Nyttetekjøretøy skal ikke sperre foran inngangene etter avlesning.

10.4. Hjemmesykepleien og legevakt har, ved behov, lov til å parkere utenfor oppgangene.

10.5. Ved flytting kan «Jeg flytter-kort» utstedes av styrene eller vaktmester.

10.6. Overtredelse vil medføre borttauing for førers/bileiers regning og risiko.

11. Håndtering av nabokonflikter

Styret følger følgende prosedyre for behandling av konflikter mellom naboer/andelseiere:

11.1. Styret mottar klagen fra en andelseier på en nabo/annen andelseier

11.2. Klagen oversendes den det klages på for uttalelse. Slik blir hensynet til kontradiksjon oppfylt.

11.3. Dersom klagene fortsetter etter dette, kalles partene inn til møte i regi av styret/deler av styret. Det er frivillig for beboerne å møte opp, men fornuftig i fht å få til en løsning av saken. Styrets representanter lytter og megler.

11.4. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, inviteres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Boligselskapet dekker kostnaden til dette. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker.



11.5. Dersom megling hos OBOS-advokaten ikke fører frem, opplyser styret at partene kan ta saken videre til rettsapparatet dersom de ønsker det. Da er saken ute av styrets hender med mindre det er åpenbart for styret at den ene parten bryter lov, vedtekter eller husordensregler gjennom sin adferd.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.26

Selskapsnummer: 5488 Selskapsnavn: ØVRE FOSS 10 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gro Standnes og Maren Berge Kurud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gro Standnes

Maren Kurud



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.