



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
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: 17.03.2026

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, 17.04.2026



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		1 949 960	1 949 960
Sum inntekter		1 949 960	1 949 960
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 903 185	1 645 359
Sum kostnader		2 005 875	1 748 049
Driftsresultat		-55 915	201 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 306	46 129
Sum finansinntekter		49 306	46 129
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		49 306	46 106
Resultat før skattekostnad		-6 609	248 017
Årsresultat		-6 609	248 017
Totalresultat		-6 609	248 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 609	248 017
Sum overføringer og disponeringer		-6 609	248 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 740	
Andre fordringer		55 237	46 216
Sum fordringer		56 977	46 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 145 589	1 100 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 145 589	1 100 232
Sum omløpsmidler		1 202 566	1 146 448
SUM EIENDELER		1 202 566	1 146 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 018 874	1 025 483
Sum opptjent egenkapital		1 018 874	1 025 483
Sum egenkapital		1 018 874	1 025 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 706	39 135
Annen kortsiktig gjeld		72 986	81 829
Sum kortsiktig gjeld		183 692	120 964
Sum gjeld		183 692	120 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 566	1 146 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349788

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
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: 17.03.2026

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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 949 960	1 949 960
Sum inntekter		1 949 960	1 949 960
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 903 185	1 645 359
Sum kostnader		2 005 875	1 748 049
Driftsresultat		-55 915	201 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 306	46 129
Sum finansinntekter		49 306	46 129
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		49 306	46 106
Resultat før skattekostnad		-6 609	248 017
Årsresultat		-6 609	248 017
Totalresultat		-6 609	248 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 609	248 017
Sum overføringer og disponeringer		-6 609	248 017



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		1 740	
Andre fordringer		55 237	46 216
Sum fordringer		56 977	46 216

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 145 589	1 100 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 145 589	1 100 232

Sum omløpsmidler		1 202 566	1 146 448
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 202 566	1 146 448
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 018 874	1 025 483
Sum opptjent egenkapital		1 018 874	1 025 483



Sum egenkapital	1 018 874	1 025 483
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	110 706	39 135
Annen kortsiktig gjeld	72 986	81 829
Sum kortsiktig gjeld	183 692	120 964
Sum gjeld	183 692	120 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 202 566	1 146 448



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

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. 1241

ØVRE RIS BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:30, Heminghuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Bytte av låssystemet i sameiet
9. Nytt gulvbelegg i 1 etasje og kjeller for alle 5 bygg
10. Vanningsanlegg for terrassene
11. Rensing av tepper i oppgangene
12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25
13. Beredskap knyttet til manuell bevegelse av heisstol
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE RIS BOLIGSAMEIE



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

Kine Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025 oppdatert.pdf
2. Årsregnskap ØVRE RIS BS.pdf
3. 1241_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Bytte av låssystemet i sameiet

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Alt 1: Sameiet bytter låser i alle låser inn til fellesrom (oppganger, bodar, garasjeporter, utvendig port osv.) dette vil ha en kostnadsramme på ca

kr 220 000,- inkl. mva.

Enhetspris pr. lås for de som ønsker systemet i inngangsdøren blir ca kr 5 000,-, dette bekostes av den enkelte sameier.

Alt 2: Sameiet bytter låser i alle låser i sameiet også medtatt kostnader for bytte av alle låser i sameiet inklusive inngangsdørene inn til den enkelte leilighet ca., kostnad kr 400 000,-

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte av låssystemet i sameiet
- Mot Bytte av låssystemet i sameiet



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet bytter låser i alle låser inn til fellesrom (oppganger, boder, garasjeporter, utvendig port osv.) dette vil ha en kostnadsramme på ca kr 220 000,- inkl. mva. Enhetspris pr. lås for de som ønsker systemet i inngangsdøren blir ca kr 5 000,-. dette bekostes av den enkelte sameier.
2. Sameiet bytter låser i alle låser i sameiet, også medtatt kostnader for bytte av alle låser i sameiet inklusive inngangsdørene inn til den enkelte leilighet ca., kostnad kr 400 000,-

Sak 9

Nytt gulvbelegg i 1 etasje og kjeller for alle 5 bygg

Forslag fremmet av:

Inger Haugum Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe som legger frem et forslag for alle 5 bygg til nye fliser eller annet gulvbelegg i 1 etasje og kjeller på årsmøtet i 2027. I arbeidet inngår også innhenting av anbud, slik at prosjektet kan gjennomføres raskt etter neste årsmøte gitt flertall. Forslaget fremmes fordi vi i senere år har oppgradert fellesarealene og dagens fliser oppleves utdatert.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at flisene rent slitasjemessig ikke av en slik forfatning at det skulle være noen grunn til å bytte disse. Dersom det skulle legges nye fliser i dag hadde vi sikkert valgt en annen type. Kostnader ved å bytte fliser har styret estimert til mellom 100 000 og 120 000,- i hvert hus. I og med styret oppfatter forslaget kun av estetiske grunner, vil vi ikke støtte dette.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det settes ned en arbeidsgruppe som legger frem et forslag for alle 5 bygg til nye fliser eller annet gulvbelegg i inngangspartiet og i kjeller på årsmøtet i 2027.

Sak 10

Vanningsanlegg for terrassene

Forslag fremmet av:

Petter Solvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samtlige 35 leiligheter i ØRB mangler godkjente vannings system på terrassene. Dette er etter min mening stor mangel for den standard og bokvalitet man kan forvente av leiligheter av den standard som ØRB representerer.



Da Selvaag Bygg presentere sitt prosjekt i begynnelsen av 1990 årene, ble det lagt stor vekt på at boligene skulle være en luksusvariant av de vanlige Selvaag leilighetene på den tiden. Bl.a. ble det lagt vekt på store terrasser med store blomster/plante "trau". Det man imidlertid glemte eller undervurderte, var at disse store vegetasjons trauene stiller store krav til tilføring av vann utover det som kommer ovenfra. Videre har klimatiske forhold i de senere år ført til somre med lite nedbør.

Det andre hensyn man også overså, er at vårt boligsameie er og vil i fremtiden være bebodd av eldre mennesker langt utover gjennomsnitt. Trivsel faktoren her i ØRB er så høy at de fleste forsøker å bli boende her til de blir båret ut. Hva med å gjøre livet litt lettere og gladere ved at de enklere kan sørge for at all vegetasjon i blomster kassen overlever varme og nedbørsrike sommermånedene og de av oss som er bortreist store deler av sommeren slipper å stresse unødvendig i frykt for hvordan det går med blomstene.

NB! Jeg minner om at en 20 l blomster kanne med vann fort veier over 20 kg, og hvem av oss orker det når man fort å gjenta øvelsen 4-5 ganger i trekk.

Mitt forslag er at styret oppfordres til å utrede og prosjektere et anlegg hvor samtlige leiligheter tilknyttes anlegget. Dvs. at det lages et røropplegg som føres frem til terrassen til hver leilighet som et fellesprosjekt. Det vil imidlertid være opp til den enkelte leilighetseier å bestemme hvorvidt han/hun ønsker å benytte seg av denne muligheten. Sier man ja, må kostnaden for det utstyret man trenger for å kunne vanne på sin terrasse.

Jeg har vært i kontakt med personer som har rørløgger faglig kompetanse som mener et anlegg av den type som er skissert foran, teknisk er meget enkelt å gjennomføre. Anlegget krever minimalt med vedlikehold og vil kunne holde i mange tiår.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at dette i utgangspunktet er en god ide, og ser at mange kan ha behov for en slik løsning. Vi mener dette er noe som den enkelte kan løse innenfor sin egen leilighet, hvor kostnadene dekkes av seksjonseier

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å utarbeide en betenkning og et kostnadsoverslag for et vanningsanlegg som er beskrevet foran.
2. Forslaget presenteres samtlige medlemmer med en gjennomføringsplan og en kalkyle for alle kostnader som gjelder fellesanlegget
3. Styret tilrettelegger for avstemming blant alle ØRBs 35 medlemmer.

Sak 11

Rensing av tepper i oppgangene

Forslag fremmet av:

Vidar Sydnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter beslutning på årsmøtet i 2021, ble det lagt nye tepper. Fargen på nye tepper gjør at forurensning i form av flekker og skitt er lite synlig. Dette betyr ikke at teppene er rene, og det antas at anbefaling fra teppeleverandør



er jevnlig rensing, sannsynligvis årlig. Jevnlig tepperens er også bra for luftkvalitet og teppets levetid. Etter 5 års drift er det grunn til å tro at rensing nå er nødvendig.

Styrets innstilling

Styret oppfatter dette som alminnelig vedlikehold og anser ikke dette som en sak for årsmøtet. Rensing av tepper i oppgangene vil bli tatt hånd om som en del av det rutinemessige vedlikeholdet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anmoder styret om tepperens når vinteren er overstått og at det etableres rutine for jevnlig tepperens i tråd med anbefaling fra teppeleverandør.

Sak 12

Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25

Forslag fremmet av:

Vidar Sydnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som kjent hadde sameiet ved etablering i 1995 3 relieffer støpt i armert betong og festet til krok på veggen i T20A, J23 og J25. Som observante sameiere har kunnet se, har relieffene vært gjenstand for sprekkdannelser i betongen. Sprekkene ble først oppdaget i relieffet i T20A, og etter anbefaling fra betongekspert vedtok styret i 2015 å demontere originalt relieff og erstatte det med nytt relieff støpt i annen og bedre materiale, og av samme leverandør som støpte originalene (Buskerud Betongvarefabrikk).

Relieffene ble gitt som gave fra Selvaag, noe Selvaag har gjort til flere sameier/borettslag hvor bygningsmassen er levert av Selvaag. De er utformet av billedhuggeren Elena Engelsen, og formene befinner seg hos Ole Gunnar Selvaag.

Styret i ØRBS vurderte i 2021 hva som eventuelt burde gjøres med de originale relieffene som fortsatt henger på veggen i J23 og 25, da det var klare tegn på sprekkdannelser i disse; særlig det i J23. En ekspert på betongkonstruksjoner, muremester Terje Berner, ble kontaktet. Hans konklusjon etter å ha observert medaljongen (relieffet) fra bakkeplan, var at det ikke var behov for strakstiltak. Imidlertid anbefalte han med bakgrunn i gode foto tatt tett på medaljongene, at disse ble holdt under oppsikt. Skulle sprekken bli vesentlig større, var hans anbefaling å ta ned relieffene og undersøke dem på et verksted for eventuell restaurering. Siden har lite skjedd, og meg bekjent ble nærbilder av sprekkdannelsene ikke tatt. Nye bilder tatt i februar i år vedlegges vedtaksforslaget og viser at sprekken er markante og mange.

Det er åpenbart at originale relieffer på et eller annet tidspunkt må fjernes, da utvikling i sprekkdannelsen utgjør en sikkerhetsrisiko (et relieff veier ca. 350 kilo). Restaurering eller støp av nye i bedre kvalitet er to muligheter. Et annet alternativ kan også være ikke å erstatte relieffene, men da må området på veggen der krok er festet rehabiliteres.

Styrets innstilling

Denne saken var oppe etter en forespørsel fra beboer i 2024, styret ga den gangen tilbakemelding om at relieffene er av armert betong og det er tidligere vurdert at det ikke foreligger noen fare for at det skal



løse større biter fra kunstverkene. Styret anser det derfor ikke nødvendig å engasjere noen til å gjøre en ny vurdering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anmoder styret å kontakte murmester Terje Berner for en ny vurdering av sprekkdannelsene. Avhengig av hans vurdering og anbefaling, anmodes styret om å vurdere nødvendige tiltak for å sikre at sameiet kan beholde gavene fra Selvaag, enten i form av restaurering av eksisterende relieffer eller bestilling av nye i bedre kvalitet.

Vedlegg

4. Relieff J23 bilde 3.JPG
5. Relieff J23 bilde 4.JPG
6. Relieff J23 bilde 5.JPG
7. Relieff J25 bilde 1.JPG
8. Relieff J25 bilde 2.JPG

Sak 13

Beredskap knyttet til manuell bevegelse av heisstol

Forslag fremmet av:

Vidar Sydnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere etterlyst et initiativ fra styret for sikre nødvendig beredskap/opplæring knyttet til manuell bevegelse av heisstol i tilfellet strømstans. Vi oppfordres av myndigheter om å planlegge for usikre tider med bl.a. strømstans og avbrudd i forsyningssituasjon av mat og vann. Strømstans som følge av bl.a. cyberangrep eller sabotasje, synes ikke lenger å være en utenkelig tanke. Skulle langvarig strømstans skje i vårt område av slike årsaker, vil mennesker sperret inne i heiser ikke kunne påregne rask assistanse fra vaktentraler. Da må vi i sameiet ha egen kompetanse på manuell flytting av heisstolen.

Styrets innstilling

Styret støtter støtter forslaget og vil forberede dette med en øvelse før sommeren .

Forslag til vedtak

Årsmøtet anmodes om å gjennomføre jevnlig beredskapsøvelse av manuell flytting av heisstol i sameiets heiser med et antall personer i sameiet for å sikre egen sikkerhetskompetanse i tilfellet strømbrudd.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksandra Segalstad Slaatto

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Madsen
- Per Olav Fjell

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Nyegaard Fjell
- Bjørn Einar Hansen
- Inger Haugum Solberg
- Svein Åke Dalin
- Vidar Sydnes



Årsmøte for driftsåret 2025

Til seksjonseierne i Øvre Ris Boligsameie

Velkommen til vårt fysiske årsmøte i storsalen i Heminghuset 17. mars kl. 19:00.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 19. mars 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Jensen	Jegerveien 27
Styremedlem	Erik Moestue	Jegerveien 27
Styremedlem	Aleksandra Segalstad Slaatto	Jegerveien 27
Varamedlem	Per Olav Fjell	Jegerveien 25
Varamedlem	Anders Madsen	Jegeråsen 1, 1362 Hosle / Jegerveien 23

Valgkomiteen

Svein Åke Dalin

Bjørn -Einar Hansen

Vidar Sydnes

Inger Solberg

Bente Fjell

Jegerveien 27

Trosterudveien 20B

Jegerveien 23

Trosterudveien 20A

Jegerveien 25

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.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Ris Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Øvre Ris Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379712, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Jegerveien 23, 25 og 27

Trosterudveien 20A og 20B

Gårds- og bruksnummer : 41 /139

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig med tilknyttet tilleggsdel (garasjeplasser) i eiendommen.

Øvre Ris Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Kristina Bennin. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige årsmøte har styret hatt 4 møter (9. april, 27. august, 12. november og 28. januar) i tillegg har det vært uformell kontakt mellom medlemmene knyttet til løpende drift og innspill fra sameierne om ulike saker. Hyppigheten av styremøter bestemmes ut i fra de oppgavene som styret har å behandle.

Vibbo.no

Denne løsningen fungerer godt til kommunikasjon og til de som har behov for refusjon av utlagte private midler for sameiet.

Ved å logge deg inn på [Vibbo.no/ovre-ris](https://vibbo.no/ovre-ris), finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnadsarbeidet

Vårdugnaden 2025 ble gjennomført tirsdag 7. mai. Også i år var det flere av sameierne som hadde vært tidlig ute og gjort mye av jobben før vi andre fikk begynt. Det må nevnes at lysene ved innkjøringen til Trosterudveien 20A ble pusset og malt slik at de nå fremstår som nye.

Tradisjonen tro var det sosialt samvær på plassen mellom 20 A og 20B etter arbeidet var gjennomført. Det var godt fremmøte og god stemning. Styreleder benyttet anledning til å informere de fremmøtte om styrets arbeid, det var anledning til å stille spørsmål.

Gartnerfirmaet Grønt og Rent AS som vi benytter har gjort en god jobb i løpet av sommermånedene slik at uteområdet også i 2025 har fremstått parkmessig gjennom hele den grønne årstid.

Vaktmesterkompaniet har rengjort garasjene samt fjernet singel og løv fra kjøre- og gangveiene. Singel som i løpet av vinteren har blitt kastet inn på plenene fjernet vi på dugnad som tidligere.

Det må nevnes at supplerende fjerning av is og snø blir utført av flere beboere på eget initiativ, dette arbeidet setter vi stor pris på.

Glasscontainere

Styret fikk i løpet av 2025 kommunen til å plassere glass og metallcontainere i to av våre søppelhus (innkjøringen til Trosterudveien 20A og B samt ved innkjøringen til Jegerveien 25 og 27) Vi har fått mange positive tilbakemeldinger på dette tiltaket.



Takinspeksjon

Inspeksjon av takene har tidligere vært gjennomført med fast syklus, styret vil foreslå at dette gjennomføres i løpet av den varme årstid i 2026. Takene blir vår og høst sjekket for skader samt at slukene blir rensed, dette arbeidet utføres på dugnad.

Avløp fra terrassene

Det er viktig at alle beboere sørger for at rennene på terrassen er frie for løv og annet rusk og rask. Dere som har dekket til terrassegulvet med treverk eller annet må sørge for god tilgjengelighet til rennene. Ønsker dere hjelp til å rense rennene, ta kontakt med vaktmester Fredrich (95228941 / mitchelldrif@gmail.com) NB! Kostnader for denne type tjeneste må dekkes av den enkelte andelseier.

Heisene

Overgangen til Viken Heis AS som har ansvar for heisene fungerer bra. I tillegg til den myndighetspålagte kontrollen av heisene har det vært kostnader til noe utbedring som følge av slitasje, dette er noe vi må regne med i og med heisene nå er snart er 30 år gamle.

Varmekabler foran garasjeportene

Bruk av varmekablene foran garasjeportene trekker mye strøm når de er i bruk, disse er ment for å fjerne is, men skal ikke benyttes til å fjerne snø, det skal utføres av de som måker snø. Styret fikk i 2025 installert tidsbrytere på varmekablene slik at disse kun står på i noen timer før varmen blir slått av automatisk. Når varmekablene er på, vil det lyse en lampe ved siden av og på bryteren.

Overspenningsvern

I høst kom det en henvendelse fra en av sameierne om styret kunne se på om det er krav om å sette inn overspenningsvern i blokkene våre. Saken ble lagt frem på et styremøte og etter en samlet vurdering var vi enige om at installering av overspenningsvern er den enkelte sameiers ansvar. Bakgrunnen for styrets beslutning var tuftet på svaret vi fikk etter henvendelse om saken til Oslo-Elektriske AS som er elektrikerfirmaet sameiet benytter på våre fellesarealer.

- Det er ikke krav om overspenningsvern i våre bygg som er fra 1995.
- Overspenningsvern kan monteres i alle sikringsskap, må ikke monteres i hovedtavle først.
- Forsikringsselskaper anbefaler sterkt å montere overspenningsvern (har ikke hørt om avkorting fra forsikringsselskaper på gamle hus)
- Det er krav til etablering av overspenningsvern når det etableres ladeuttak for el-bil, den enkelte er ansvarlig for å be om en bekreftelse på dette.
- For de som ønsker overspenningsvern for el- installasjoner til sin leilighet, ta kontakt med den el-installatøren du bruker og be om et tilbud.

Forsikringsskader i 2025

Det har heldigvis ikke vært noen store forsikringssaker i 2025.

Eierskifte i 2024

Det har vært en eiendomsoverdragelse i 2025:

1. etasje i trosterudveien 20A Høgh.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post ovreris@styrerommet.no. Se Øvre Ris Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-ris> for ytterligere informasjon.

Styreleder ønsker at e-post sendes til knut@ejas.no

Parkering

Gjesteparkering skal skje på egne plasser utenfor Jegerveien 23, 25, 27 og Trosterudveien 20 A. Det er viktig at vi beboere ikke benytter gjesteplassene til "permanent" parkering.

Nøkler/skilt

Nøkler må bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Pr. i dag kan denne henvendelsen gjøres til:

kine.arnestad@obos.no. Eventuelt ta kontakt med henne via OBOS sitt sentralbord (22865500).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS forsikring/Gjensidige Forsikring med polisenummer 79572269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes skal seksjonseier som har forvoldt skaden belastes med hele egenandelen.

Den enkelte seksjonseier 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 samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere, og kontrollere at utstyret er i orden i egen leilighet. Ansvaret for brannsikring av fellesarealene er styrets.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 i fellesarealer, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Energimerking

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

Kabel-TV og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har avtale med Telia om levering av TV-signaler og internett til alle seksjoner.

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført i 2025 og tidligere år:

2025		Glasskontainer
2025	Endret styring på varmekabler	Alle ut/innkjøringene fra garasjene har fått tidsstyring, slik at varmen ikke blir stående på unødvendig lenge.
2025	Byttet lysarmaturer i oppgangene	Dette gjelder alle oppganger, arbeidet ble gjennomført etter at en lysgruppe hadde gjort et grundig forarbeid med å innhente tilbud fra ulike leverandører. Årsmøtet i 2025 vedtok at arbeidet skulle gjennomføres. Firmaet som fikk leveransen gikk konkurs rett før arbeidet skulle ferdigstilles, men alle fysiske installasjoner var gjennomført.
2024	Montert lys over søppelboder og garasjeinnkjørsler	
2023	Byttet tepper i alle oppgangene	
2022	Byttet alarmsystem i alle heiser	
2021	Montering av automatiske døråpnere på ytterdør i alle hus.	
2021	Montering av vannmålere i alle hus	
2020	Maling av vegger og dører i garasjene	
2020	Inngangspartiet til garasje i T20A-B	Ny kum for avløpsvann og varmekabler i innkjøringspartiet.
2019	Justering av kjøreveiers utforming	Kjøreveiene til Jegerveien 25 og 27
2019	Fornyelse av uteområdet	Felling av trær, nyplanting av trær, beskjæring av busker
2018	Maling av ytre betongflater	
2015	Ventilasjon	Samtlige ventilasjonsvifter på taket ble skiftet med en kraftigere type
2014	Rehabilitering av tak og etterisolering.	



2013	Utbedring av veier.	Reasfaltering av innkjørsler, gangveier og parkeringsplasser samt legging av nye varmekabler til garasjenedgang til Jegerveien 23.
2013	Maling av utvendige vinduer.	
2011	Vedlikehold trappeoppganger	Det er malt i trappeoppganger samt rensing av tepper i oppganger og på repoter.
2010	Utvendige malerarbeider.	Det er malt undersidene av terrasser og balkonger samt trevegger på terrasser, boder og blomsterkasser.
2002	Utvendige malerarbeider.	Det er malt utvendige vinduer og betongflater samt underside av balkonger og terrasser.

3. ÅRSREGNSKAP 2025

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 949 960,-.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 748 049,-.
Dette er lavere enn budsjettet (kr 1 869 390,-) og skyldes i hovedsak lavere kostnader til innkjøpte tjenester samt at styret er seg veldig bevisst på å holde kostnadene så lavt som mulig, uten at dette går utover nødvendig oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen vår.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 248 017,- og foreslås overført til egenkapital egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 025 484,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er for 2026 lagt inn en økning av de kommunale utgifter i samsvar med budsjettutkast for Oslo kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2024

Forsikring

Forsikringspremien for 2025 er budsjettet økt med kr 60 000,-. I og med vi pr. dags dato har mottatt premien for 2025, så er budsjettet her feil, reell kostnad er en økning på 30 000,-. Vi viser for øvrig til kommentar til forsikringspremien foran i årsrapporten.

Lån

Øvre Ris Bs har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 0 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

4. OPPFØLGINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD

Generelt

Dette notatet er et arbeidsdokument for styret som stadig vil være under revisjon. Det viser temaer som styret følger opp for å oppfylle vedtektenes §7 om vedlikehold og drift av eiendommen". Men det kan være vedlikeholdsoppgaver som styret har oversett. Vi ønsker derfor innspill fra sameierne om aktuelle vedlikeholdsbehov.

For styret er denne planen en oversikt over prioriterte tiltak med framdriftsplan og kostnadsanslag. Vårt tidsperspektiv for konkrete tiltak vil kunne være ett til to år.



Temaer styret har under observasjon

Betongkonstruksjonene

Disse konstruksjonene er fundamentale for våre bygg, dersom det blir observert uregelmessigheter vil styret bruke betongfaglig kompetanse til å vurdere tilstanden.

Det elektriske anlegget i fellesområdene

Offentlig kontroll av anleggene i leilighetene og i fellesområdene ble gjennomført i 2016. Rapportene fra kontrollen med anleggene i fellesområdene viser at det ikke ble funnet "feil og mangler". Offentlig kontroll av denne typen vil skje ca. hvert 20. år.

Vann- og avløp

Vann- og avløpssystemet i byggene er av god kvalitet. Eventuelle lekkasjer eller tilstopping i avløp følges opp umiddelbart. Vannmålere ble installert i hvert hus i 2021. Inntil videre utføres avlesning og innmelding til Vann og Avløpsetaten ved manuell avlesning, dette utføres av styret.

Takene

Som nevnt under "Styrets arbeid" har sameiet hatt en avtale med firmaet SEAL AS om takinspeksjon hvert 3. år, med vekt på membranen. En av sameierne har tatt på seg jobben med å rense slukene på takene to ganger pr. år. Han gir styret en rapport om hva han observerer. Dette følges opp..

Drenering rundt husene

Vann som dreneres rundt husene ledes til drenskum/overvannskum. Slukene som er plassert foran garasjedørene må holdes fri for snø for å kunne ta imot smeltevannet som varmekablene gir. Vi har ingen indikasjoner (vanninntrengning) på at dreneringen rundt husene ikke fungerer tilfredsstillende..

Ventilasjon

Sameiet er ansvarlig for ventilasjonssystemet for ventilering av garasjer og trappeganger. Samtlige ventilasjonsvifter på takene ble erstattet i 2015 med kraftigere vifter.

Vi har kalde garasjer med tilnærmet den samme luften/temperaturen inne i garasjene som ute. To vifter i hvert hus sørger for ventilasjon i bodene. Luften i garasjer og bodene har samme fuktighet som utendørs. For å redusere luftfuktigheten i bodene er det i tre hus montert avfuktere som fungerer godt.

Ventilasjonskanaler

Med noen års mellomrom er det aktuelt å rense ventilasjonskanalene mellom leilighetene og viftene på taket. Så langt styret er orientert, har dette vært gjort to ganger siden byggene var nye. En nylig inspeksjon av disse kanalene i en leilighet i ett av husene er gjennomført. Denne inspeksjonen viser et klart behov for rensing. Styret mener at rensing av ventilasjonskanalene i leilighetene er den enkelte sameiers ansvar.

Porttelefoner

Porttelefonene er i løpet av 2021 skiftet i Jegerveien 25, 27 og Trosterudveien 20A. Det er nå nye porttelefoner i alle byggene.



Lysarmaturer

Utskifting til LED-lys i samtlige garasjer, i mellomrommene mellom garasjene og trappegangene, i heisene og foran inngangsdørene er gjennomført.

Låssystemet

Sentrallåssystemet i sameiet levert av TrioVing AS fungerer tilfredsstillende. Styret sørger for å smøre låssylindrene i fellesområdene regelmessig. Slitte sylindre skiftes ut. Jfr. omtale under «Styrets arbeid».

Heiser

Sameiet har serviceavtale med heisleverandøren Viken-Heis. Heisene svikter svært sjelden. I slike tilfelle alarmtelefonen som er installert i hver heis. I tillegg har noen sameiere kompetanse til å senke heisene manuelt. Dette kan gi raskere hjelp når heisen har stoppet mellom etasjer (jfr. sak 10).

Garasjene

Garasjeportene, spesielt brann døren mellom T20A og T20B, kontrolleres regelmessig av styret. Sameiet har ingen serviceavtale for garasjeportene, men vil sørge for service/ reparasjon om noe skulle svikte. Nye fjernkontroller til garasjene kan kjøpes fra flere firmaer.

Brannsikring

Kontroll av brannsikringstiltakene i fellesområdene foretas av styret en gang pr. år. Den enkelte sameier er ansvarlig for at tiltakene i egen leilighet er i samsvar med kravene (slokkeutstyr og røykvarslere iht. krav).

Ladestasjoner for el-biler

Vi regner med installasjon av flere el-billadere fremover, og at kapasiteten for strøminntak til husene kan takle dette. Vi viser her til vurdering av utført av Oslo Elektroservice A/S (tatt inn i retningslinjene for el-ladning som ligger på nettsiden). Temaet el-bil ladning er også omtalt i vedtektene under post 4.

Trappegangene

Trappegangene støvsuges og vaskes hver onsdag. Dette fungerer bra. Matter i trappegangene skiftes regelmessig.

Teppene i trappegangene vil bli vurdert rensset dersom det er behov for dette.

Søppelbodene

Maling av søppelbodene ble utført i løpet av 2020-21

Uteområdene

Styret har driftsavtale om gartnertjenester med firmaet Grønt og Rent AS og er fornøyd med tjenestene.

Kjøre- og gangveier

Disse veiene ble reasfaltert for noen år siden og er i god stand. De rengjøres hvert år for singel og løv. Fjerning av mose er aktuelt med noe års mellomrom. Justering av kjøreveiene til Jegerveien 25 og 27 ble utført i 2019.



Gatelyktene

Sameiet har noen lykter som lyser opp gangveiene på kveldstid. I disse lyktene brukes en type pære som nå ikke lenger produseres. Styret har henvendt seg til EI- installatøren vi benytter og bedt om et tilbud på bytte av innmat til utelampene.



ØVRE RIS BS
ORG.NR. 875379712, KLIENTNR. 1241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 960	1 949 960	1 950 000	1 950 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 949 960	1 949 960	1 950 000	1 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 123	-6 725	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-98 350	-94 565	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-765	-4 397	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-765 283	-448 026	-471 000	-474 120
Forsikringer		-277 635	-246 989	-306 000	-342 720
Kommunale avgifter	7	-217 347	-271 376	-287 000	-255 420
Energi/fyring	8	-71 452	-75 411	-75 000	-75 000
TV- anlegg/bredbånd		-181 445	-213 560	-257 000	-264 710
Andre driftskostnader	9	-283 786	-284 310	-371 000	-233 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 005 875	-1 748 049	-1 989 000	-1 871 665
DRIFTSRESULTAT		-55 915	201 911	-39 000	78 335
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 306	46 129	0	48 000
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 306	46 106	0	48 000
ÅRSRESULTAT		-6 609	248 017	-39 000	126 335
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	248 017		
Fra opptjent egenkapital:		-6 609	0		



ØVRE RIS BS
ORG.NR. 875379712, KLIENTNR. 1241

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 740	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 237	46 216
Driftskonto OBOS-banken		641 449	610 163
Sparekonto OBOS-banken		504 140	490 069
SUM OMLØPSMIDLER		1 202 566	1 146 448
SUM EIENDELER		1 202 566	1 146 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 018 874	1 025 483
SUM EGENKAPITAL		1 018 874	1 025 483
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 986	81 829
Leverandørgjeld		110 706	39 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 692	120 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 566	1 146 448
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Øvre Ris Bs

Knut Jensen

Erik Moestue

Aleksandra Segalstad Slaatto



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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 949 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 949 960

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 123
SUM REVISJONSHONORAR	-7 123

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 763
Drift/vedlikehold VVS	-3 898
Drift/vedlikehold elektro	-382 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-256 954
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 511
Kostnader dugnader	-5 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 283

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-111 081
Feie- og tilsynsgebyr	-8 505
Renovasjonsgebyr	-97 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 347

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 452
SUM ENERGI / FYRING	-71 452

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 325
Vaktmestertjenester	-9 829
Renhold ved firmaer	-104 214
Snørydding	-155 808
Andre driftskostnader	-1 151
Trykksaker	-53
Porto	-75
Kontingenter	-4 400
Bank- og kortgebyr	-2 542
Velferdskostnader	-3 390
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 786

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 438
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 311
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 071
Andre renteinntekter	2 486
SUM FINANSINTEKTER	49 306





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Øvre Ris Bs

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ris Bs som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Peimao Dokumentnrøkke: IZTIN_ZEPJY-GQDLP-HRRKC 6E4N6-ZX28G



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 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 3

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.

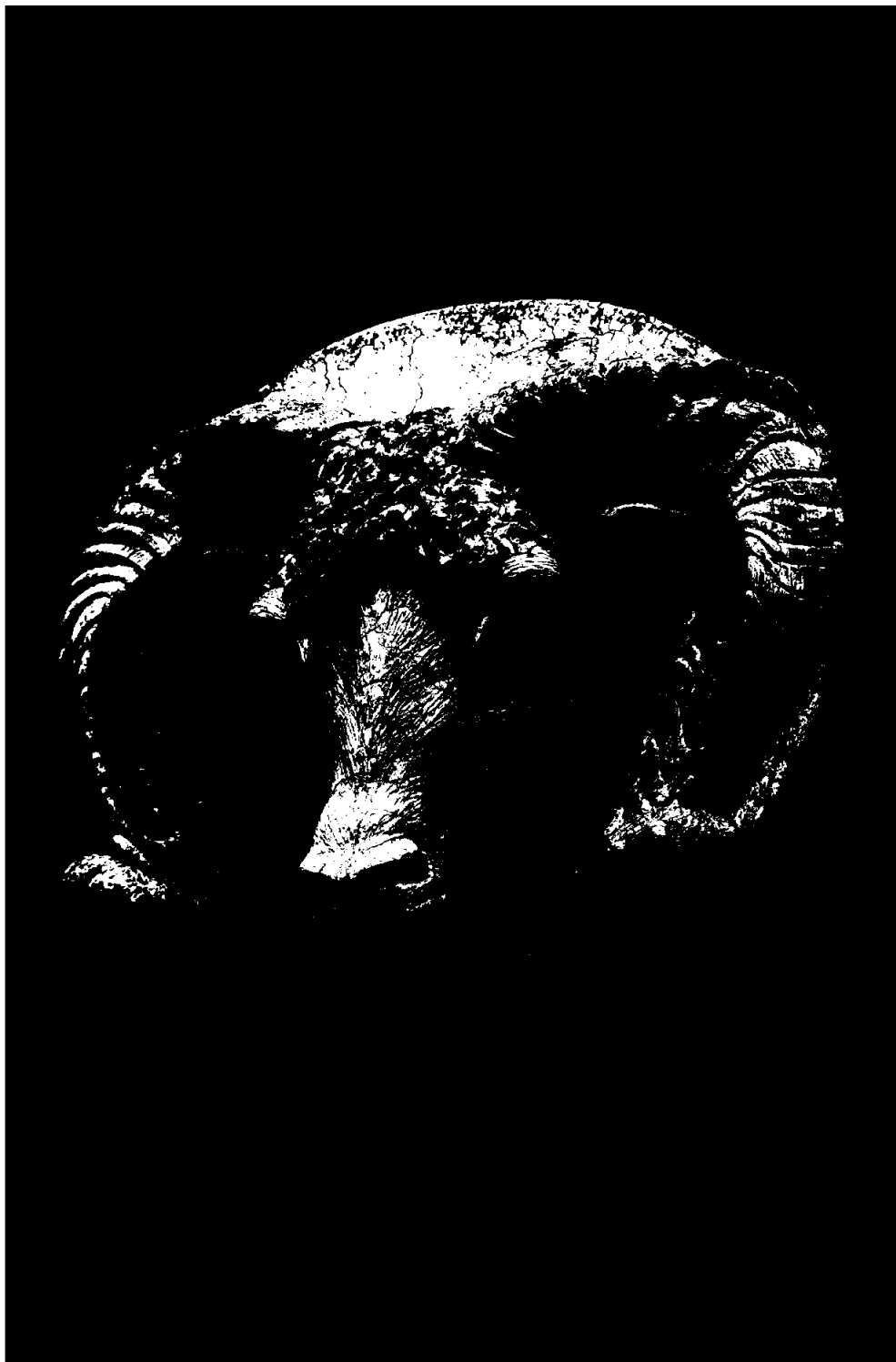
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

28 av 35

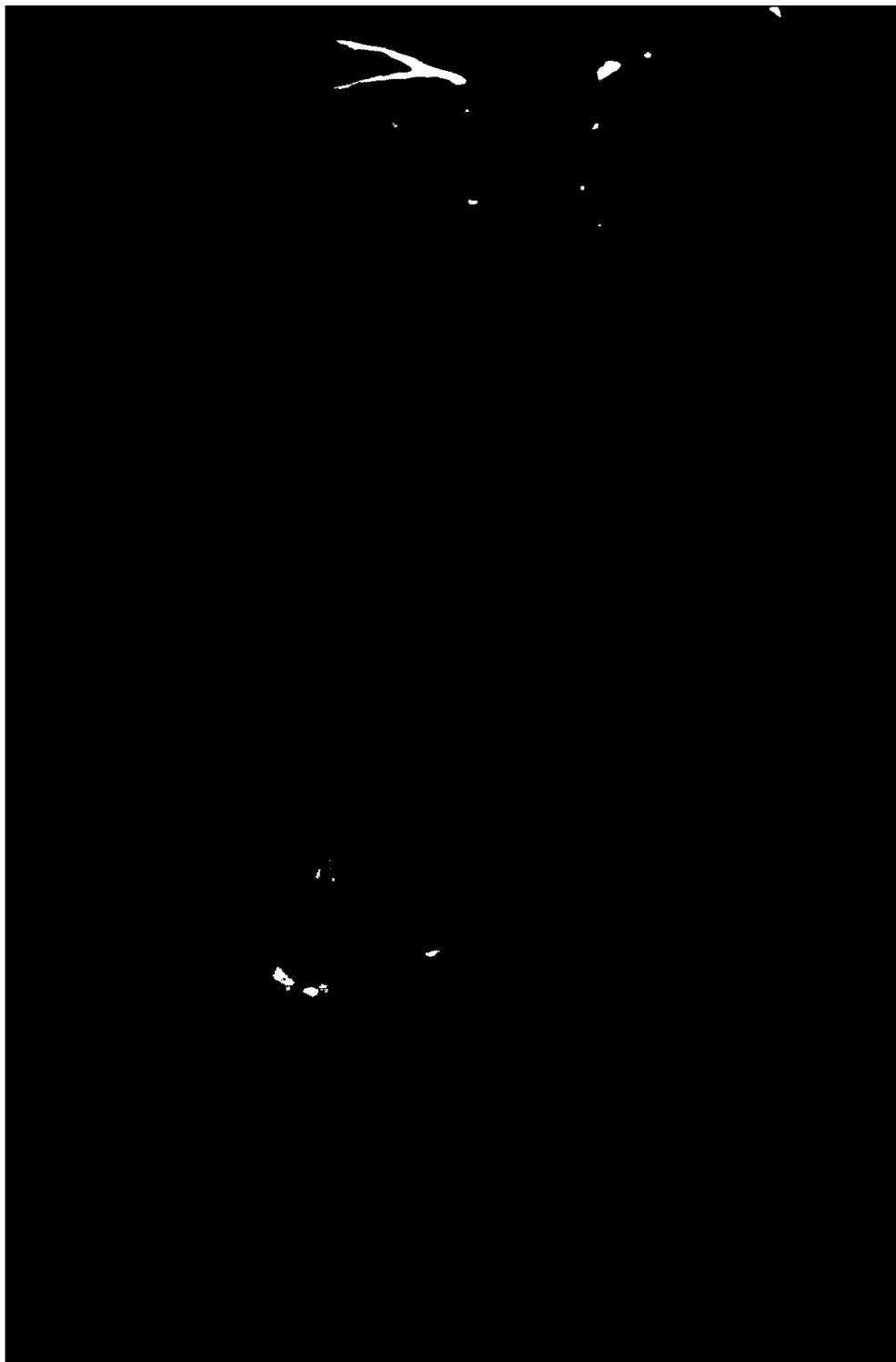
1241_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Penneo Dokumentnr: I2TIN-2EPJY-GQDLP-HRRKC-6E4N6-ZX28G

Vedlegg 4 til sak 12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25



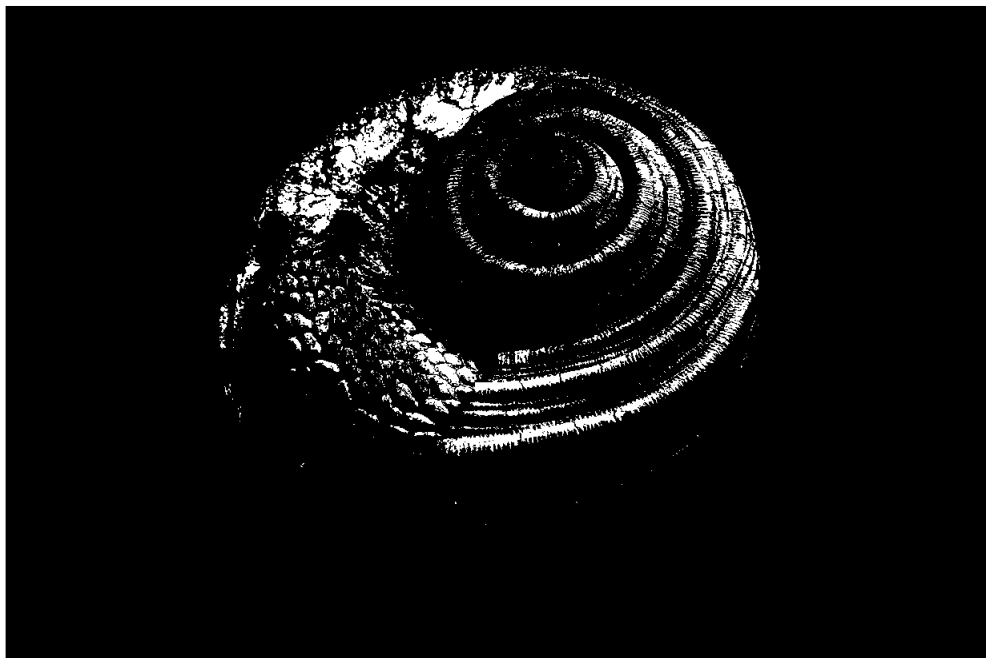
Vedlegg 5 til sak 12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25



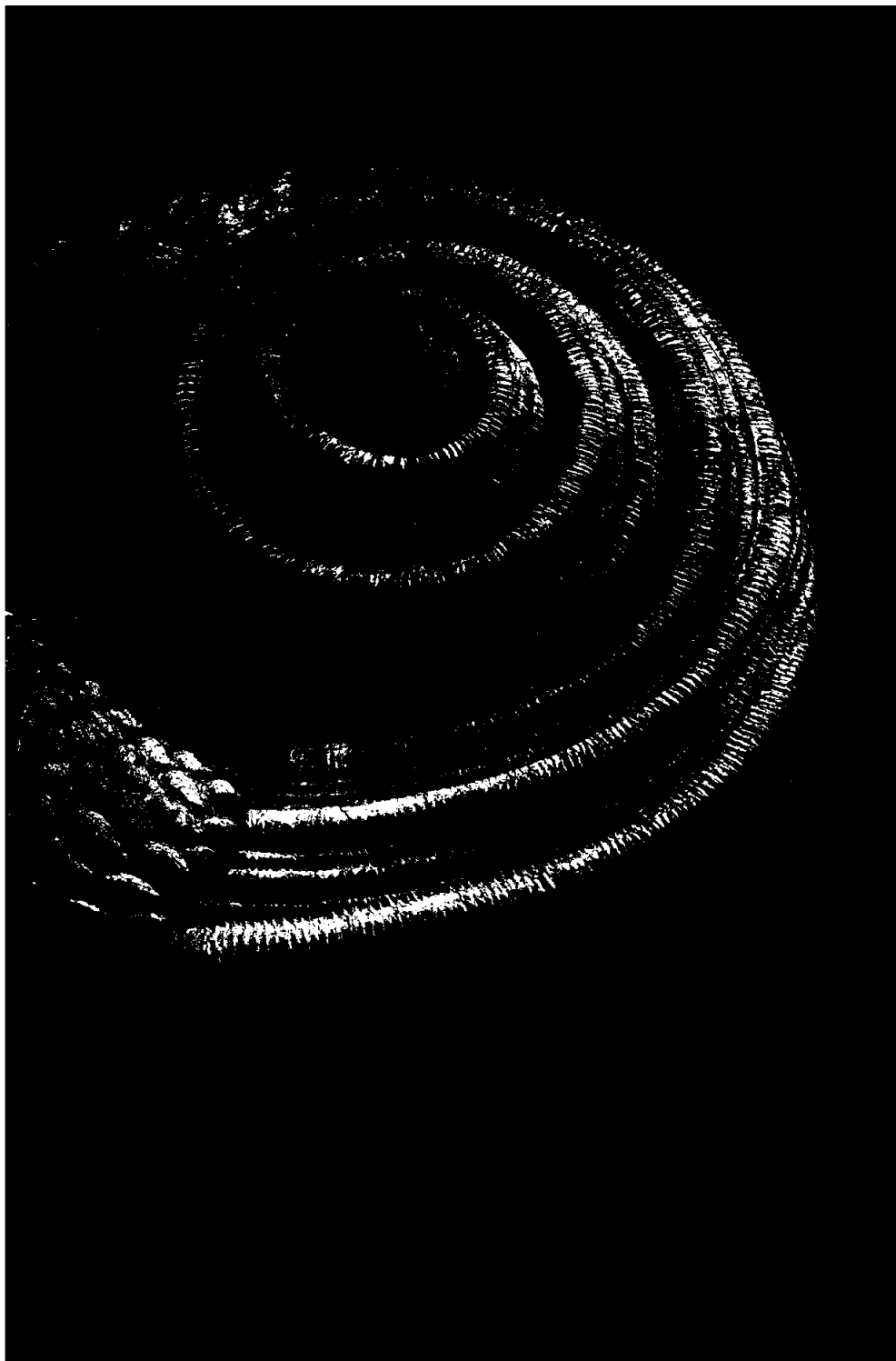
Vedlegg 6 til sak 12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25



Vedlegg 7 til sak 12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25



Vedlegg 8 til sak 12. Rehabilitering av relieff på vegg i J23 og J25





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 1241 Selskapsnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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