



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 075 842	2 032 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 075 842</b>	<b>2 032 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	109 951
Annen driftskostnad		4 431 238	1 555 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 545 338</b>	<b>1 665 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 469 496</b>	<b>366 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 239	3 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 239</b>	<b>3 928</b>
Annen finanskostnad		204 100	237 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>204 100</b>	<b>237 111</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 861</b>	<b>-233 183</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 672 357	133 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 345 745	4 345 745
Sum varige driftsmidler		4 345 745	4 345 745
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 345 745	4 345 745
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		83 538	84 032
Sum fordringer		83 538	84 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		720 804	3 153 782
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		720 804	3 153 782
Sum omløpsmidler		804 342	3 237 814
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 500	112 500
Overkurs		-3 609 460	-937 103
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-3 496 960</b>	<b>-824 603</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 496 960</b>	<b>-824 603</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 935 624	8 196 268
Øvrig langsiktig gjeld		97 300	97 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 032 924</b>	<b>8 293 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 032 924</b>	<b>8 293 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 174	1 120
Leverandørgjeld		578 067	84 484
Annen kortsiktig gjeld		34 882	28 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>614 123</b>	<b>114 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 647 047</b>	<b>8 408 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251655

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 075 842	2 032 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 075 842</b>	<b>2 032 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	109 951
Annen driftskostnad		4 431 238	1 555 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 545 338</b>	<b>1 665 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 469 496</b>	<b>366 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 239	3 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 239</b>	<b>3 928</b>
Annen finanskostnad		204 100	237 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>204 100</b>	<b>237 111</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 861</b>	<b>-233 183</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 672 357	133 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>



Organisasjonsnr: 934 858 646  
ØVRE FOSS 10 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 345 745	4 345 745
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 345 745	4 345 745
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		83 538	84 032
Sum fordringer		83 538	84 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		720 804	3 153 782
Sum omløpsmidler		804 342	3 237 814
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 500	112 500
Overkurs		-3 609 460	-937 103
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		-3 496 960	-824 603



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 496 960</b>	<b>-824 603</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 935 624	8 196 268
Øvrig langsiktig gjeld	97 300	97 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 032 924</b>	<b>8 293 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 032 924</b>	<b>8 293 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 174	1 120
Leverandørgjeld	578 067	84 484
Annen kortsiktig gjeld	34 882	28 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>614 123</b>	<b>114 594</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 647 047</b>	<b>8 408 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>



Organisasjonsnr: 934 858 646  
ØVRE FOSS 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Øvre Foss 10 AS

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5488





## Velkommen til generalforsamling 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:

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.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppussing av bad
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Øvre Foss 10 AS**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Tina Omland og Gro Standnes er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr - 2 672 357 som foreslås overført til egenkapitalen.

Årets negative årsresultat skyldes i hovedsak den tiltrengte rehabilitering av fasadene.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5488 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

#### **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 6

#### **Oppussing av bad**

##### **Forslag fremmet av:**

Martin Hagestad

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har et gammelt bad, som på et tidspunkt i relativt nær fremtid, må pusses opp mtp. på standard, membran osv. Vi tror dette også gjelder flere av andelseierne.

Foreslår derfor at styret undersøker interessen og behovet for dette fra andre andelseiere og vurderer om det er aktuelt å hente inn ulike tilbud.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.



## Forslag til vedtak

Styret undersøker interessen og behovet for oppussing av badene med andre eiere, og vurderer om det er aktuelt å hente inn ulike tilbud.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Tveiten

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thor Wangen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Marianne Hermansen	Øvrefoss 10 K
Styremedlem	Audun Tveiten	Øvrefoss 10 I
Varamedlem	Tina Omland	Øvrefoss 10 J

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Øvre Foss 10

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2021

Styret har avholdt 5 møter (inkl. konstituerende møte) og behandlet 33 saker. Styret har distribuert 27 infoskriv på Vibbo i 2021. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet. Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.

Styret har hatt et travelt år med oppussingen av fasadene og utfordringene med varmtvannet (se nedenfor under utbedring og vedlikehold).

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til låser, forsikrings saker, naboklager 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 og 2021. Styreleder er ikke på valg på denne generalforsamlingen.

## Kontrakter

Kontrakter som snøbrøyting og gressklipping og annet grøntstell ivaretas av fellesstyret for alle gårdene rundt bakgården vår. Styreleder ØVF10 fremforhandlet ny vaktmesteravtale for fellesstyret, noe som resulterte i kr 150.000 i innsparing. Øvre Foss 10 har avtale om levering av renholdstjenester med Økonomiske Løsninger. Så langt fungerer renholdet etter styrets vurdering bra.

Styret har reforhandlet kollektivavtalen med GET. Denne avtalen omfatter både TV og internett (30 Mbps). Dette medfører at andelseiere, som har GET internett, har det inkludert i felleskostnadene.

## Utbedring og vedlikehold

### Fasadene

Som varslet i årsberetningen fra 2020 var det behov for å reparere brannbalkongene mot gaten og gavlbalkongene da mur klumper hadde begynt å falle ned fra disse. Ved kartleggingen av balkongene var det naturlig å kartlegge fasadenes tilstand. Tre ulike firmaer konkluderte med at det var et generelt behov for å utbedre fasadene våre, i noe ulik grad.

Ved fasaderehabilitering er stillasleie, montering og demontering en relativt stor kostnad. Av kostnadmessige hensyn ble derfor alle fasadene tatt samtidig, i stedet for at man må opp med nye stillaser på en av sidene om ett par år. Både gavlfasaden og fasaden mot gaten ble vurdert som akutte.

Arbeidene ble gjennomført i perioden august til midten av november og ble gjennomført på en god måte.



### Montering av brannvarslingsanlegg i ØF10

Styret har besørget montering av smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkopleet sentral. Boligselskapets tidligere utstyr var utdatert. I tillegg ble det montert brannslukningsutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet. Dette var et brannsikkerhetsmessig løft for boligselskapet.

### Varmtvannet

Det var gjennom 2. halvår 2021 problemer med varmtvannet i ØF10. Egentlig har problemet vart lenger uten at det har vært så hyppige problemer som månedene før jul. Varmtvannstankene og røropplegget var gammelt. Tankene er ca 25 år. Alle varmtvannstankene er skiftet ut denne vinteren. Ulike tiltak ble gjort høsten 2021 uten at dette ga tilfredsstillende resultat. Styret hadde to rørleggerfirmaer inne høsten 2021 som foretok feilsøking og akutte utbedrende tiltak.

ØF10s rørlegger Dan Højer har koblet opp røropplegget i ØF10 på nytt da det ble avdekket ulike feil og mangler ved varmvannssopplegget vårt. Det er ikke bare røropplegget som har vært feil koblet. Kapasiteten har også for lav, spesielt i et boligselskap bebodd av mange unge mennesker, mange på hjemmekontor, som dusjer mye. Det er satt inn en ekstra varmtvannstank med elkolbe for å øke kapasiteten.

Arbeidet med denne utbedringen er ferdigstilt i 2022.

### **Fremtidige arbeider**

Den elektriske hovedtavlen står foran utskifting.

### **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.

Styret i ØF 10 vil purre status i hvor man står i planleggingen av dette arbeidet.

### **Samarbeidsforholdene i styret**

Samarbeidet i styret har gått greit gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter etter nedstengningen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 075 842**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-4 545 338**.

Dette er 2 795 838 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasade.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-2 672 357** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 190 219.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Øvre Foss 10 AS.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Foss 10 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 10 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 1707N-3C4ZI-TNNN2-3LA3U-8OWAX-61FG1



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 16:22:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1707N-3C4Z1-TNNN2-3LA3U-8OWAX-61FG1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <http://penneo.com/validate>

13 av 20 5468 Årsrapport styrekomiteet.pdf



**ØVRE FOSS 10 AS**  
**ORG.NR. 934 858 646, KUNDENR. 5488**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 075 592	2 021 880	2 076 000	2 260 000
Andre inntekter	3	250	10 210	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 075 842</b>	<b>2 032 090</b>	<b>2 076 000</b>	<b>2 260 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 951	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 865	-9 031	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-90 718	-88 203	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-68 414	-774	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 144 237	-579 933	-635 000	-535 000
Forsikringer		-72 143	-66 991	-73 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-262 193	-260 546	-263 900	-270 900
Energi/fyring	10	-523 967	-235 760	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 738	-173 885	-133 500	-136 000
Andre driftskostnader	11	-86 963	-140 520	-159 000	-133 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 545 338</b>	<b>-1 665 594</b>	<b>-1 749 500</b>	<b>-1 817 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 469 496</b>	<b>366 496</b>	<b>326 500</b>	<b>442 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 239	3 928	0	0
Finanskostnader	13	-204 100	-237 111	-480 000	-489 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-202 861</b>	<b>-233 183</b>	<b>-480 000</b>	<b>-489 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 672 357</b>	<b>133 313</b>	<b>-153 500</b>	<b>-46 320</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 672 357	0		
Reduksjon udekket tap		0	133 313		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 201 745	4 201 745
Tomt		144 000	144 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 345 745</b>	<b>4 345 745</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 939	7 147
Forskuddsbetalte kostnader		79 599	76 885
Driftskonto OBOS-banken		407 263	2 840 918
Sparekonto OBOS-banken		313 542	312 864
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>804 342</b>	<b>3 237 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 500	112 500
Annen innskutt egenkapital	16	2 842 094	2 842 094
Udekket tap	17	-6 451 554	-3 779 197
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 496 960</b>	<b>-824 603</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 935 624	8 196 268
Annen langsiktig gjeld	19	97 300	97 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 032 924</b>	<b>8 293 568</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 882	28 990
Leverandørgjeld		578 067	84 484
Påløpte renter		1 174	1 120
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>614 123</b>	<b>114 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 150 087</b>	<b>7 583 559</b>
Pantstillelse	20	9 097 300	9 097 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022  
Styret i Øvre Foss 10 AS

Hans-olav Toft/s/

Marianne Hermansen/s/

Audun Tveiten/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 845 192
Balkonglån	230 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 075 592</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 865.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-59 680
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 734
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 414</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 588 434
Drift/vedlikehold VVS	-49 607
Drift/vedlikehold elektro	-36 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 041
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 960
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-383 859
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 979
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 144 237</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-138 703
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-123 277
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-262 193</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-302 153
Strøm oljefyr el.bereder	-221 814
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-523 967</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-8 004
---------------------	--------



15

Øvre Foss 10 AS

Renhold ved firmaer	-72 273
Andre fremmede tjenester	-2 649
Trykksaker	-332
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-635
Bank- og kortgebyr	-3 020
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 963</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	678
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 239</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 624
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 476
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-204 100</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 056 375
Tilgang 2019, nye balkonger	3 145 370
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 201 745</b>

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

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

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

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.

**NOTE: 16****ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Kapitalutvidelse i 2019 ved salg av leilighet nr. 5	-2 842 094
<b>SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>-2 842 094</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap pr. 1.1.2021	3 779 197
Årets resultat	2 672 357
<b>SUM UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)</b>	<b>6 451 554</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes at eiendelene,



deriblant bygningene, står oppført 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 boligselskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 520 000
Nedbetalt tidligere	244 125
Nedbetalt i år	132 134
	-5 143 741

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	479 607
Nedbetalt i år	128 510
	-2 791 883

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 935 624</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-97 300</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerobligasjoner	97 300
Pantelån	7 935 624
<b>TOTALT</b>	<b>8 032 924</b>

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

Bygninger	4 201 745
Tomt	144 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 345 745</b>



**Innkomne forslag/saker:**

Sak 1. Styret undersøker interessen og behovet for rehabilitering av badene.

Forslagsstiller: Martin Hagestad, Øvrefoss 10K, H203

Saksinformasjon:

Hei,

Vi har et gammelt bad, som på et tidspunkt i relativt nær fremtid, må pusses opp mtp. på standard, membran osv. Vil tror dette også gjelder flere av andelseierne.

Foreslår derfor at styret undersøker interessen og behovet for dette fra andre andelseiere og vurderer om det er aktuelt å hente inn ulike tilbud.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker interessen og behovet for rehabilitering av badene.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Audun Tveiten Øvrefoss 10 I

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Thor Wangen Øvrefoss 10K



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### 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](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Foss 10 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av fasade Montering av brannvarslingsanlegg: smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkoplest sentral. Samt brannslukningsutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet.	
2020	Oppussing av oppgangene. Utskifting av lysarmaturer i oppgangene til LED. Telia/Get har oppgradert sitt ledningsanlegg ilt året.	
2019	Bygging av balkonger i de 24 gjennomgående leilighetene i ØF10 Installert ny elkjele	
2018	Installasjon av nye porttelefoner med videofunksjon	
2016	Omlagging av fyringsanlegget fra fyringsolje til bioolje	
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. Pipen strekker seg fra fyrrom over tak. Grunnen til rehabiliteringen var at pipen kondenserte noe som igjen medførte skader på pipestokk i leiligheter og fellesgang. VVS Rehabilitering: Styret får fullmakt til låneopptak og til å inngå avtaler for rehabilitering av baderom og soilrør med en kostnadsramme inntil kr 7.066.000,-. Ferdigstilt høst 2004.
2003 - 2004	VVS Rehabilitering	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
2003	Utskifting av dører	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tina Omland og Gro Standnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

For

Mot

**Sak 6 Oppussing av bad**

Styret undersøker interessen og behovet for oppussing av badene med andre eiere, og vurderer om det er aktuelt å hente inn ulike tilbud.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Audun Tveiten

**Varamedlem** (1 skal velges)

Thor Wangen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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