



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 100 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 8 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 927	2 747 597
Sum inntekter		2 655 927	2 747 597
Kostnader			
Lønnskostnad	3	132 120	136 920
Annen driftskostnad	3	1 179 924	2 782 517
Sum kostnader		1 312 045	2 919 437
Driftsresultat		1 343 882	-171 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 863	18 928
Sum finansinntekter		15 863	18 928
Annen finanskostnad		455 415	550 605
Sum finanskostnader		455 415	550 605
Netto finans		-439 552	-531 677
Ordinært resultat før skattekostnad		904 331	-703 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		904 331	-703 517
Årsresultat		904 331	-703 517
Totalresultat		904 331	-703 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		904 331	-703 517
Sum overføringer og disponeringer		904 331	-703 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 559 830	1 559 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 600	1 600
Sum varige driftsmidler		1 561 430	1 561 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 561 430	1 561 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		308 013	101 073
Sum fordringer		308 013	101 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		811 346	523 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		811 346	523 041
Sum omløpsmidler		1 119 359	624 114
SUM EIENDELER		2 680 789	2 185 544

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 130 636	17 034 967
Sum opptjent egenkapital		-16 130 636	-17 034 967
Sum egenkapital		-16 022 636	-16 926 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 267 430	18 831 277
Øvrig langsiktig gjeld		94 200	94 200
Sum annen langsiktig gjeld		18 361 630	18 925 477
Sum langsiktig gjeld		18 361 630	18 925 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 097	3 286
Leverandørgjeld		9 965	-3 771
Annen kortsiktig gjeld		329 733	187 518
Sum kortsiktig gjeld		341 795	187 034
Sum gjeld		18 703 425	19 112 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 789	2 185 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672800

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 100 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 8 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 927	2 747 597
Sum inntekter		2 655 927	2 747 597
Kostnader			
Lønnskostnad	3	132 120	136 920
Annen driftskostnad	3	1 179 924	2 782 517
Sum kostnader		1 312 045	2 919 437
Driftsresultat		1 343 882	-171 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 863	18 928
Sum finansinntekter		15 863	18 928
Annen finanskostnad		455 415	550 605
Sum finanskostnader		455 415	550 605
Netto finans		-439 552	-531 677
Ordinært resultat før skattekostnad		904 331	-703 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		904 331	-703 517
Årsresultat		904 331	-703 517
Totalresultat		904 331	-703 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		904 331	-703 517
Sum overføringer og disponeringer		904 331	-703 517



Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 130 636	17 034 967
Sum opptjent egenkapital	-16 130 636	-17 034 967
Sum egenkapital	-16 022 636	-16 926 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 267 430	18 831 277
Øvrig langsiktig gjeld	94 200	94 200
Sum annen langsiktig gjeld	18 361 630	18 925 477
Sum langsiktig gjeld	18 361 630	18 925 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 097	3 286
Leverandørgjeld	9 965	-3 771
Annen kortsiktig gjeld	329 733	187 518
Sum kortsiktig gjeld	341 795	187 034
Sum gjeld	18 703 425	19 112 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 680 789	2 185 544



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer



Note

7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Øvre Foss 8 AS

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Øvre Foss 8 AS. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5395>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtekter
6. Revidering av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Foss 8 AS

Hanne Flemmen Johansen

Camilla Fevang

Jan Olav Flatøy



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Camilla Fevang er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport ØF8 5395.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Flemmen Johansen	Øvrefoss 8 F
Styremedlem	Camilla Fevang	Øvrefoss 8 E
Styremedlem	Jan Olav Flatøy	Øvrefoss 8 E

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Foss 8 AS

Aksjeselskapet består av 60 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 8 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933100529, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Øvre Foss 8

Gårds- og bruksnummer :
228 597

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Foss 8 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 beretning 2020 - 2021

Styret har i perioden siden generalforsamling 2020, bestått av styreleder Hanne Flemmen Johansen (8F), Camilla Fevang (8D) og Olav Flatøy (8D). I perioden har det vært 111 saker til styrebehandling. Det har vært gjennomført 10 styremøter under perioden, hvorav ett av disse var konstituerende møte. Av smittevernhensyn har to møter i løpet av perioden vært fysiske, resten av styremøtene ble gjennomført via Teams grunnet smittevernhensyn.

Styreleder Hanne Flemmen Johansen har under perioden fungert som styreleder for Sannergata Øvrefoss Felles, bestående av Sannergata 5, Øvrefoss 6, Øvrefoss 8 og Øvrefoss 10. Fellesstyret behandler alt borettslagene har til felles, som renovasjonsløsninger, felles uteområder og fyring/vann med tilhørende anlegg. Fellesstyret har opplevd å dra nytte av hverandre og den gode kommunikasjon som har vært på tvers, og opplever under perioden å ha fungert godt. Det har siden generalforsamling 2020 vært gjennomført fire styremøter i fellesstyret, hvorav ett var fysisk og tre via Teams grunnet smittevernhensyn.

I perioden har det blitt utbetalt julegaver for kr 300 til hvert styremedlem, utover ordinært styrehonorar. Det er ikke gjort innkjøp til bevertning på styremøter, foruten om de to fysiske møtene. Det ble ikke gjennomført noen julemiddag/julebord i 2020 grunnet smittesituasjonen.

Styret har under perioden vært bevist på å være et arbeidende styre. I det ligger det at styret har fordelt en rekke faste oppgaver seg imellom, slik at alle har bidratt og hatt noe ansvar.

De større prosjektene i år har vært å utrede behovet for vedlikehold og etterslep av vedlikehold. Det har medgått svært mye tid i å finne gode løsninger og leverandører (entreprenør) til utføring av arbeidet. Utredning av vedtaket fra generalforsamling 2019 om solskjerming har vært tidkrevende, dette bla. siden vedtaket krever gjennomslag hos Plan- og Bygningsetaten (PBE). Styret opplever ellers at dialog med beboerne har krevd mye tid og oppfølging, men vært en fruktbar investering av tid.

Styret ønsker å nevne noen av sakene som er blitt jobbet med gjennom perioden

1. Kommunikasjon med beboerne. God informasjonsflyt mellom styret og beboerne har vært et mål for styret. Styret opplever at hyppig bruk av Facebook og SMS-tjenester har bidratt til tilfredsstillende dekning av informasjonsbehovet. Styremailen har også vært nøye bevoktet for å ivareta god dialog. Til styrets mailadresse ovrefoss8@styrerommet.no har det i perioden kommet inn ca 260 henvendelser fra beboere. Dialog mellom styret, fellesstyret, samarbeidspartnere og leverandører har kommet i tillegg.
2. Fremtidig styrearbeid. Det er jobbet systematisk med å lage et system for fremtidens styre i Øvrefoss 8 AS. Det er implementert rutiner og verktøy for å sikre aksjelagets kommende behov for tilgang til informasjon og dokumentasjon.



3. Renovasjonsutfordringene til borettslaget. Aksjelaget har siden 2009 hatt eksisterende renovasjonsløsning med tre nedfellede brønner ved innkjøringen fra Øvrefoss. Under gjeldende periode ble problematikken rundt en stadig overfylt papirbrønn undersøkt, og det viste seg at løsningen felles for Sannergata 5, Øvrefoss 6, 8 og 10 er underdimensjonert tilsvarende 5000 liter per uke. Styret tok initiativ og har via fellesstyret igangsatt prosess med å innhente tilbud for å sette ned ytterligere én papirbrønn. Det har under tiden blitt utført 5 befaringer med fellesstyret og kommunen ved REN, for å utrede beste løsning. Anbudene ble sendt ut våren 2021. Målet er å få satt ned en ny brønn ila. september 2021, og med det fjerne de frittstående papircontainerne.

4. Skadedyr. Styret har under perioden gjennomført en undersøkelse på Facebook, samt kartlagt tilfeller av skadedyr i bygget. Det har ikke fremkommet annet enn sølvkre (disse er ufarlige). Styret minner om at vi tilbyr limfeller for beboere som er plaget av dette.

5. Større vedlikehold. Det er innhentet 3 selskaper for befaring- og anbudsrunder i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene. Prosessen har vært krevende for styret, og det er lagt ned svært mange timer i prosjektet. Før oppstart ble det gjennomført 9 eksterne møter og befaringer totalt. Det har i tillegg vært en rekke mailkorrespondanse og samtaler styret og fellesstyret imellom.

6. Solskjerming. Det er innhentet og gjennomført 3 befaringer og tilbud for solskjerming i aksjesalget iht. vedtak på generalforsamling 2019. Etableringen krever godkjenning av PBE. Prosessen er under arbeid og aksjelaget håper på godkjenning ila. forsommeren 2021.

7. Etablering av rammeavtaler. Det er under perioden blitt etablert rammeavtaler for hhv. elektriker tjenester og rørleggertjenester i aksjelaget. Dette for å skape kontinuitet i vedlikeholdet. Dette har medført

- Rabatter for alle beboere. Se avtaler og priser på Vibbo.no

Elektriker har under perioden

- Utredet for jordfeil i F-oppgangen
- Gjennomført EL-sjekk av felles anlegg
- Installert astrour på utelampene over inngangene
- Avtalen har medført at vaktmester har fått nødvendig autorisasjon og opplæring i håndtering av fellesanleggets sikringssskap. Dette har spart aksjelaget for kostnader samt sikret trygg håndtering.

Rørlegger har under perioden

- Utført kontinuerlig vedlikehold av felles anlegg for fyring/vann
- Utført befaringer for styret i forbindelse med radiatorer og skader hos beboere
- Skiftet radiatorventiler hos beboere



8. Brannvern. Det er montert brannslukningsapparat på veggene ved inngangene, samt veiledende brannskilt ved innganger og kjeller i alle oppganger. Det er også montert brannvarslere i samtlige oppganger og etasjer i alle tre oppganger. Det er igangsatt en plan for sikring og rutiner i forbindelse med branntilløp.

9. Juridiske saker. Det har under perioden vært behov for juridisk bistand via OBOS Advokatene i 4 tilfeller. Dette har krevd større kostnader av aksjelaget, men utgiftene har vært nødvendig. Ett av tilfellene dekkes av aksjelagets forsikring.

10. Vaskeriet. Det har under perioden vært flere samtaler med Sannergata 5 for tilbakeføring av aksjelagets vaskeri. Grunnet setningsskader i veggene bruker aksjelaget foreløpig Sannergata 5 sitt vaskeri. Det er under perioden utført to befaringer av vaskekjelleren, og en undersøkelse på Facebook rundt bruken av vaskeriet for kartlegging av fremtidig vedlikeholdsbehov.

11. Oppgraderinger av bakgården. Styret har vært motivator for igangsettelse av en oppgradering av bakgården. Grunnet rehabiliteringsarbeidene i aksjelaget er dette utsatt til våren 2022. Fellesstyret jobber fortløpende med en mulighetsplan for uteområdene, deriblant utrede muligheter for støtte fra bydel og kommune.

12. Vaktmestertjenester. Øvrefoss 8 har ansvaret for å følge opp vaktmester mot fellesområder og felles anlegg, i tillegg til aksjelagets eget behov. Det har vært utført en håndfull møter og samtaler med vaktmesterselskapet under perioden for å forbedre rutiner og oppfølging på beste måte.

13. Husordensregler. De offisielle husordensreglene har stått urørt siden 1977. Under perioden har styret jobbet frem nye husordensregler for å ivareta felleskapets trivsel, ve og vel (disse er opp til vurdering og godkjenning av aksjonærene på generalforsamling 2021).

Oppsummert har det vært et krevende år for styret, med mye arbeid. Vi tror likevel innsatsen vil komme alle til gode, både på kort- og lang sikt. Styret opplever å ha arbeidet godt sammen.

Vi ønsker å benytte anledningen til å takke Olav Flatøy for sin innsats i styret i perioden 2017 – 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 655 927,-.
Dette er kr 128 927,- høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 312 045,-.
Dette er kr 502 875,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak *avregning på fellessameiet som ga lavere kostnader her i 2020.*

Resultat

Årets resultat på kr 904 331,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 777 564,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 687 318 til vedlikehold, som omfatter rehabilitering av takterrasser og fasade, oppganger og inngangspartier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Foss 8 AS.

Lån

Øvre Foss 8 AS har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Øvre Foss 8 AS



BDO AS
Wankedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Foss 8 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens 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



Øvre Foss 8 AS



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 borettslagets 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Prosessnummer: 2020-03204-0351CQ0017-101ET-10204



Øvre Foss 8 AS

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933 100 529, KUNDENR. 5395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 236	2 527 131	2 527 000	2 527 000
Andre inntekter	3	128 691	220 466	0	70 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 655 927	2 747 597	2 527 000	2 597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 138	-10 113	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 888	-111 648	-113 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-72 445	-67 789	-5 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-28 289	-1 473 913	-350 000	-1 687 318
Forsikringer		-123 520	-112 308	-120 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-248 100	-230 750	-248 000	-250 000
Kostnader sameie	22	-290 047	-462 235	-533 000	-533 000
Energi/fyring		-6 567	-9 624	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 740	-159 627	-180 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-105 192	-144 511	-104 000	-68 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 312 045	-2 919 437	-1 814 920	-2 522 120
DRIFTSRESULTAT		1 343 883	-171 840	712 080	74 880
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 863	18 928	15 000	0
Finanskostnader	12	-455 415	-550 605	-557 000	-380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-439 552	-531 677	-542 000	-380 000
ÅRSRESULTAT		904 331	-703 517	170 080	-305 120
Overføringer:					
Udekket tap		0	-703 517		
Reduksjon udekket tap		904 331	0		



Øvre Foss 8 AS

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 404 830	1 404 830
Tomt		155 000	155 000
Andre varige driftsmidler	14	1 600	1 600
SUM ANLEGGSMIDLER		1 561 430	1 561 430
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 612	14 907
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 985
Andre kortsiktige fordringer	15	304 401	71 181
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	304 697	163 967
Driftskonto OBOS-banken		505 238	357 669
Sparekonto OBOS-banken		1 412	1 405
SUM OMLØPSMIDLER		1 119 359	624 114
SUM EIENDELER		2 680 789	2 185 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-16 130 636	-17 034 967
SUM EGENKAPITAL		-16 022 636	-16 926 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 267 430	18 831 277
Annen langsiktig gjeld	19	94 200	94 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 361 630	18 925 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 381	23 551
Leverandørgjeld		9 965	-3 771
Påløpte renter		2 097	3 286
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	304 697	163 967
Annen kortsiktig gjeld	20	655	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		341 795	187 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 789	2 185 544
Pantstillelse	21	28 964 000	28 964 000
Garantiansvar	22	946 264	509 215

Oslo, 29.03.2021

Styret i Øvre Foss 8 AS

Hanne Flemmen Johansen/s/

Camilla Fevang/s/

Jan Olav Flatøy/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	1 554 660
Bad/Varmtv. bereder	485 712
Balkonglån	307 584
Internett	179 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 527 236

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	4 294
Betalingsavtale	124 397
SUM ANDRE INNETEKTER	128 691



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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 2019/2020, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket julegaver for kr 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 138.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-67 500
OBOS Prosjekt AS	-2 496
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 449
SUM KONSULENTHONORAR	-72 445

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 738
Drift/vedlikehold VVS	-3 000
Drift/vedlikehold elektro	-14 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80
Drift/vedlikehold brannsikring	-599
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 289

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-126 044
Renovasjonsavgift	-122 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 100



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 990
Lyspærer og sikringer	-419
Vaktmestertjenester	-12 068
Renhold ved firmaer	-78 248
Trykksaker	-903
Andre kostnader tillitsvalgte	-900
Andre kontorkostnader	-5 795
Porto	-1 562
Bank- og kortgebyr	-3 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 192

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 405
Andre renteinntekter	73
SUM FINANSINNTEKTER	15 863

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 397
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 223
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 754
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-455 415

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 404 830
SUM BYGNINGER	1 404 830

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.597

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sentralvarmeanlegg	
Tilgang 2001	1 600
	1 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 600



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2020	243 151
Scan Service/Oslosoppeltaxi	61 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	304 401

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 540 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 138 935
Nedbetalt tidligere	86 105
Nedbetalt i år	142 644
	-5 910 186

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 414 282
Nedbetalt tidligere	89 965
Nedbetalt i år	149 043
	-6 175 274

OBOS Banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-10 170 000
Nedbetalt tidligere	3 715 870
Nedbetalt i år	272 160
	-6 181 970

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 267 430
------------------------------------	--------------------



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærinnskudd	-94 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-94 200

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Hafslund	-459
Entelios	-196
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-655

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 267 430
Aksjonærinnskudd	94 200
TOTALT	18 361 630

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 404 830
Tomt	155 000
TOTALT	1 559 830

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 32,2 % av Sannergata Øvre Foss Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 946 264. Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Komplett Drift om renhold av fellesarealer.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57198346. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjonærens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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 dugnad 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Øvre Foss 8 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 kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Øvre Foss 8 AS

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Vinduer, fasade, balkonger	
2014	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2010 - 2010	Installert nye avfallsbrønner	I samarbeid med fellesstyret
2008 - 2009	Total rehabilitering soilrør og baderom	Baderomsrehabilitering i samarbeid med Øvre Foss 6
2006 - 2007	Forprosjekt rør og baderomsrehabilitering	I samarbeid med Øvre Foss 6
2006	Rehabilitering av brannbalkonger	Malt og tekket
2003	Totaloppussing av trappeoppgangene	Samtlige dører til leiligheter skiftet. Ytterdører skiftet. Oppmaling av trappeoppgangene.



Øvre Foss 8 AS

SAMEIET SANNEGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 652	1 655 652	1 656 000	1 656 000
Innbetalinger		-755 114	-221 044	0	0
Andre inntekter	3	55 864	30 386	-232 500	-362 500
SUM DRIFTSINNEKTER		956 402	1 464 993	1 423 500	1 293 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 103	-5 248	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-22 608	-21 970	-24 000	-24 000
Konsulenthonorar	5	-5 040	-4 920	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-48 579	-96 174	-50 000	-50 000
Energi/fyring	7	-653 308	-1 045 558	-1 015 000	-1 015 000
Andre driftskostnader	8	-219 993	-292 028	-322 500	-192 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-956 630	-1 465 898	-1 423 500	-1 293 500
DRIFTSRESULTAT		-228	-905	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	228	905	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		228	905	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0		



Øvre Foss 8 AS

**SAMEIET SANNEGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	38 926
Driftskonto OBOS-banken		945 851	469 879
Sparekonto OBOS-banken		412	410
SUM OMLØPSMIDLER		946 264	509 215
SUM EIENDELER		946 264	509 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 010	288 118
Annen kortsiktig gjeld	10	855 254	221 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		946 264	509 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		946 264	509 215
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000



Sak 5

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene endres ihht vedlagt vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas i sin helhet slik de foreligger

Vedlegg

1. 5395 Vedtekter.pdf



Øvre Foss 8 AS

VEDTEKTER
FOR
AS ØVRE FOSS 8

Endret på ordinær generalforsamlingen 30.06.2003 og 29.03.2006,
ekstraordinær generalforsamling 12.03.2019 og ordinær generalforsamling XX.XX 2021

VEDTEKTER

for Øvre Foss 8 boligaksjeselskap, org nr 933 100 529

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.03.2006, sist endret den 30.06.2003

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Foss 8 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 108 000,- fordelt på 540 aksjer á kr 200,-.

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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



Øvre Foss 8 AS

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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



4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater og normalt vedlikehold av gulv på balkong og takterrasse. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av skjerming/balkongkduk og endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret»
- (9) Aksjonærene med takterrasse kan ikke uten godkjenning av styret:
- Perforerer veggfasade (mot vest). Dvs borre eller henge opp noe i veggen. Dette inkluderer lysarmaturer, markiser, dekorasjon, varmelamper eller andre ting som kan forårsake utett veggfasade.
 - Male skillevegger osv. i annen farge enn originalt
 - Installere eller sette opp noe som går over høyden av skilleveggene på takterrassene
- (10) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonær, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av aksjeselskapets forsikring, kan aksjeselskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonær.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



Øvre Foss 8 AS

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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



Øvre Foss 8 AS

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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



Øvre Foss 8 AS

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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



Sak 6

Revidering av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nye husordensregler ligger vedlagt

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas i sin helhet slik de foreligger

Vedlegg

1. Forslag til husordensregler Øvrefoss 8 AS.pdf



HUSORDENSREGLER FOR Øvrefoss 8 AS –forslag til generalforsamling 2021

Innhold

1. Formål
2. Generelle bestemmelser
3. Ro og orden
4. Fellesområder
5. Bygningsmessige bestemmelser
6. Dyrehold
7. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget
8. Balkonger
9. Vaskeri
10. Parkering

1. Formål

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

Følgende regler erstatter alle tidligere skriv vedrørende husordensregler i Øvrefoss 8. Oppdaterte vedtekter og husordensregler finnes til enhver tid tilgjengelig på Vibbo.no.

Til orientering behandler vedtekter grunnleggende områder som borettslag, forkjøpsrett, behandlingsregler, utleieregler, vedlikeholdsplikt og lignende. Husordensregler regulerer den daglige adferden i borettslaget og er mer praktisk orientert. Reglene skal sikre beboernes orden, ro og trivsel i hjemmet. Alle beboere plikter å følge både vedtekter og husordensregler. Overtredelser blir betraktet som brudd på aksjelagets regler. Ved brudd på vedtekter eller husordensregler kan styret iverksette sanksjoner og videreføre nødvendige kostnader bruddet medfører til den enkelte aksjonær/beboer.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av beboerens kontrakt. Alle beboere i Øvrefoss 8 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Endringer skal fortløpende bli delt med aksjonærene og beboere.

2.3. Aksjonærene er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Aksjonærer er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av aksjonærens husstand, fremleietaker eller andre personer som de har adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

2.4. Boligselskapet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av boligselskapets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av aksjonær/beboer i den leilighet skaden oppstår. Forsikringsskader skal meldes omgående



til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på mail: forsikring@obos.no, med styret på kopi. Mailadressen til styret er ovrefoss8@styrommet.no.

2.5. Boligselskapets vaktmestertjeneste håndteres av styret. Vaktmestertjenester for uteområdene herunder også renovasjonsordningen inngår som en del av fellesstyret, og administreres herunder av fellesstyret.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig via e-post dersom det ikke dreier seg om akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ovrefoss8@styrommet.no eller via Vibbo.no.

Styret oppfordrer alle aksjonærer og beboere til å bli medlem av Facebookgruppen «Øvrefoss 8», der informasjon og oppdateringer i aksjelaget blir kommunisert løpende.

3. Ro og orden

3.1. Hver beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet. Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

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

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

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal nærmeste naboer varsles.

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

4. Fellesområder

4.1 Oppganger og kjellerrom skal holdes frie for beboerens personlige eiendeler. Det oppfordres til at sko settes på innsiden av inngangsdøren, ikke på dørmatten.

4.2 Beboere forplikter seg til å selv vaske platåer og trappesatser ved tilgrising utover det som kan ansees som normalt.

4.3 Inngangsdører og kjellerdører skal holdes lukket og låst til enhver tid.

4.4 Lys i kjeller skal slukkes når kjelleren forlates. Vinduer skal til enhver tid holdes lukket.

4.5 Beboere plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg tilhørende borettslaget.



4.6 Sykler, sparkesykler eller lignende fremkomstmidler parkeres der det er sykkelstativ i gården, eller egen bod. Sykler låst til rekkverk eller lignende risikerer å bli fjernet på eiers egen regning og risiko.

4.7 Sosiale sammenkomster i uteområdene skal opphøre senest kl. 22.00, alle dager.

5. Bygningsmessige bestemmelser

5.1. Aksjonær er selv ansvarlig for skader på boligselskapets fellesarealer.

5.2. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkeltes ansvar. Aksjonær må selv betale kostnader til reparasjon som følge av mislighold eller skader.

6. Dyrehold

6.1 Hund og katt er godtatt i borettslaget uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom følgende forutsetninger brytes, kan styret kreve dyret fjernet etter gjeldene regler:

Hundehold forutsetter at

- Hunden ikke lager sjenerende støy
- Hundeeier sørger for fjerning av ekskrementer på uteområdene
- Skader som en hund måtte forårsake er hundeeiers ansvar

Kattehold forutsetter at

- Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller

7. Bestemmelser for felles uteområder

7.1 Stell av grøntanlegget ivaretas av fellesstyret. Aksjonærene plikter å delta på dugnader som arrangeres av styret.

7.2 Alle plikter å følge kommunens retningslinjer for avfallshåndtering. Sjøppel skal pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene, eller på felles uteområder. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

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

7.4. Aksjonærer eller beboere kan ikke plante på fellesområdene.

7.5. For kasting av juletrær, henvises det til nærmeste plass for dette som er Nini Roll Ankers Plass ved Foss Videregående skole. Se Oslo kommunes hjemmesider, www.oslo.kommune.no.

8. Balkonger og takterrasser

8. 1 Risting av tøy og tepper over rekkverk på balkong/takterrasse eller soveromsvindu er ikke tillatt.

8.2 Balkongkasser skal henge på innsiden av rekkverk.

8.3 Balkongflagg skal sikres godt. Styret oppfordrer til at flagg skal henge ute etter gjeldene flaggregler. Ta hensyn til naboer ved heising av andre flagg enn det norske.



8.4 Grilling på balkong/terrasse er tillatt, under forutsetning av at det er gass- eller elektrisk grill.

Se borettslagets vedtekter for aksjonerer ansvar og vedlikeholdsplikt.

9. Vaskeriet

9.1 Vaskeriet kan benyttes til følgende tider

Mandag – fredag, kl. 08.00 – 22.00.

Lørdag kl. 09.00 – 19.00.

Søndag kl. 12.00 – 18.00.

9.2 Brukerne er ansvarlig for å rydde opp etter seg. Ved skader på maskiner eller utstyr skal styres varsles umiddelbart.

10. Parkering

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

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

10.3. Hjemmesykepleien og legevakt har, ved behov, lov til å parkere utenfor oppgangene utover 30 minutter.

10.4. Ved flytting og behov for bil parkert utenfor oppgangene i mer enn 30 minutter skal styres informeres i god tid.

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

Det oppfordres til at alle tar hensyn til hverandre. Ved brudd på husordensreglene oppfordres beboere til å håndtere dette minnelig seg imellom. Ved alvorlige tilfeller, eller ved gjentatte klager, kan klagen rettes til styret. Hvis ikke klagen krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig via e-post til ovrefoss8@styrommet.no med beskrivelse av hendelsesforløp samt navn og leilighetsnummer på hvem klagen rettes mot.

Ved fare for liv og helse, ring nødetatene på tlf.: 112.

Styret, våren 2021



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Helén Persson

er utdannet forsker innen partikkelfysikk, og jobber i dag som konsulent i utdanningsetaten. Helén har bred erfaring med planlegging av ulike arrangement og gjennomføring av prosjekter. Helén sier selv om vervet: Inn i vervet tar jeg med meg et stort engasjement for aksjelaget vårt, og et ønske om å fortsette utbedringer og den gode driften av Øvrefoss 8 AS.

Silje Hermansen Vatningen

er utdannet Siviløkonom fra Handelshøyskolen BI og jobber som revisor for KPMG. Under studiene hadde Silje stilling i Kvik som konsulent for kjøkken, bad og garderobe, og har dermed en noe teknisk og faglig kunnskap på dette området. Silje sier selv om vervet: Jeg tror jeg på mange måter kan bidra godt til styrets arbeid gjennom min erfaring, kunnskap og interesse.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.