



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Aud-Eva midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### 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		2 491 310	2 616 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 491 310</b>	<b>2 616 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	220 197
Annen driftskostnad		2 719 619	2 229 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 947 819</b>	<b>2 450 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-456 509</b>	<b>166 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 388	41 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 388</b>	<b>41 746</b>
Annen finanskostnad		30	183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30</b>	<b>183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 358</b>	<b>41 564</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-425 150	208 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</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			77 494
Sum varige driftsmidler		0	77 494
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	77 494
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-949	1 945
Andre fordringer		121 909	97 304
Sum fordringer		120 960	99 248
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 864 094	4 209 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 864 094	4 209 275
Sum omløpsmidler		3 985 053	4 308 523
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 930 820	4 355 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 930 820</b>	<b>4 355 970</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 930 820</b>	<b>4 355 970</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		19 521	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 521</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 521</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 435	1 980
Annen kortsiktig gjeld		25 278	28 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 713</b>	<b>30 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 234</b>	<b>30 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266252

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Aud-Eva midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 975 689 220  
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 491 310	2 616 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 491 310</b>	<b>2 616 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	220 197
Annen driftskostnad		2 719 619	2 229 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 947 819</b>	<b>2 450 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-456 509</b>	<b>166 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 388	41 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 388</b>	<b>41 746</b>
Annen finanskostnad		30	183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30</b>	<b>183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 358</b>	<b>41 564</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-425 150	208 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>



Organisasjonsnr: 975 689 220  
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		0	77 494
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	77 494
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-949	1 945
Andre fordringer		121 909	97 304
Sum fordringer		120 960	99 248
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 864 094	4 209 275
Sum omløpsmidler		3 985 053	4 308 523
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	3 930 820	4 355 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 930 820</b>	<b>4 355 970</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 930 820</b>	<b>4 355 970</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	19 521	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 521</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 521</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	9 435	1 980
Annen kortsiktig gjeld	25 278	28 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 713</b>	<b>30 047</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>54 234</b>	<b>30 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>



Organisasjonsnr: 975 689 220  
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

5314 Utsikten Boligsameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Utsikten Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 29 mars 2022 kl. 18:30 på Lofsrud skole (Lille Auditoriet).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsikten Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie  
avholdes tirsdag 29 mars 2022 kl. 18:30 på Lofsrud skole (Lille Auditoriet).

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
  
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Forslag fra Trieu Duong Nguyen og Kjersti Meyer Petersen, endring av husordensregler
  - B) Forslag fra Kjersti Meyer Petersen, endring av vedtekter  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlem for 1 år
  - C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - D) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 08.03.2022  
Styret i Utsikten Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Berg	Blakkens Vei 113
Styremedlem	Brit Bjørneby	Blakkens Vei 97
Styremedlem	Eva Pettersen	Blakkens Vei 93
Styremedlem	Kjell Wasshaug	Blakkens Vei 101
Varamedlem	Jørn Lima	Blakkens Vei 113
Varamedlem	Grethe Sagen	Blakkens Vei 95

### Valgkomiteen

Gullik Andre Eskedal Østby	Blakkens Vei 99
Anne-Britt Johnsen	Blakkens Vei 99

Styret består av 4 personer med 2 varamedlemmer som alle er aktivt engasjert i styrets oppgaver med fokus på å ivareta Utsikten Boligsameie.

### Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 4 boligblokker over 3 etasjer med til sammen 72 seksjoner. I tillegg er det et garasjeanlegg under alle blokkene med til sammen 96 garasjeplasser hvor 24 av plassene tilhører Grendelaget.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689220, og ligger i bydel 15 – Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

- Blokk 1 – Blakkens vei 93 - 95 - 97
- Blokk 2 – Blakkens vei 99 - 101 - 103
- Blokk 3 – Blakkens vei 111 -113 -115
- Blokk 4 – Blakkens vei 117 - 119 – 121

Tilhørende postnummer er 1281 Oslo.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 178 / 121

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte. Sameiet følger imidlertid arbeidsmiljølovens bestemmelser i forbindelse med nødvendig innleid arbeidskraft.

BESKYTTET



**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 491 310,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 947 819,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 425 150 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Skyldes følgende: Maling av gavl vegger var ikke budsjettet i 2021. Skilting av brannapparater og rømningsveier ikke budsjettet, bytting av brannapparater ikke budsjettet, merking av stoppekraner radiatorer, ikke budsjettet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 950 341,-.

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.

### Grendelaget

Rudshøgda IV Grendelag består av fire selvstendige boligsameier. Disse er:

- Toppen Boligsameie - 24 boenheter
- Rudshøgda Huseierforening - 59 boenheter
- Utsikten Boligsameie - 72 boenheter
- Rudshøgda IV C Boligsameie - 50 boenheter.

Kostnader til Rudshøgda Grendelag beløper seg i 2021 til kr. 708 838,- og består i det vesentligste av felleskostnader og brensel. Brenselsavregningen er balanseført.

Grendelaget fungerer som et føringselskap for felles kostnader knyttet til fjernvarme, felles strøm, felles drift- og vedlikehold, snørydding, utomhus-arbeider og renovasjonsavgift. Grendelaget krever inn akontobeløp fra nevnte selskap til å dekke disse utgiftene.

Fordeling av kostnadene gjøres ut i fra følgende fordelingsnøkkel:

- 5311 – Toppen boligsameie - 10,3 %
- 5313 – Rudshøgda Huseierforening - 35,7 %

BESKYTTET



- 5314 – Utsikten boligsameie - 31,3 %
- 5388 – Rudshøgda IV C boligsameie - 22,7 %.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune vedtok i møte 08 des 2021 å øke vann- og avløpsgebyret med 6.5 %. Renovasjonsgebyret økes med 1 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er økt med 2065,- til 208 048,- for 2022. Premieendringen er en følge av minimalt med skader og indeksjustering på bygninger.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 5 % for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



## **Styrets arbeid**

Styrets e-postadresse er [utsikten@styrerommet.no](mailto:utsikten@styrerommet.no).

Sameierne oppfordres til å benytte denne adressen ved alle skriftlige henvendelser til styret.

Styret i Utsikten Boligsameie har i perioden 2021/2022 avholdt 7 ordinære styremøter. Alle skriftlige henvendelser til styret er besvart. Forrige årsmøte som ble avholdt digitalt i perioden 27-30 april 2021.

Styret forsøker etter beste evne å ivareta sameiernes og sameiets interesser på en forsvarlig og god måte. SMS, e-post og bruk av Vibbo er tatt mer og mer i bruk, for å nå alle sameierne med viktig informasjon og oppdateringer. Digital kommunikasjon er innført og det må aktivt fravelges av den enkelte beboer ikke ønsker dette.

For øvrig har styret stilt seg tilgjengelig og vært imøtekommende ved øvrige personlige henvendelser. Styret og styremedlemmers kontakt informasjon er å finne på oppslagstavlen i hver oppgang.

Utsiktens leder Morten Berg har i tillegg til lederverv i Utsikten også i denne perioden vært leder i Grendelaget. Grendelaget og dets sameier har samarbeidet godt i innværende periode. Et godt samarbeid med Grendelaget er av verdifull betydning også for Utsikten, noe som har vært viktig i denne perioden.

## **Vesentlige saker**

Siden forrige sameiermøte har styret gjennomført maling av gavl vegger og etablert diverse brannsikringstiltak.

## **Utførte vedlikeholds- og arbeidsoppdrag i 2021/2022**

- Malt gavlvegger på alle 4 blokkene.
- Renvert/malt begge søppelboder.
- Skilting av brannapparater i alle 4 oppganger og garasjelegg.
- Skilting av rømningsveier i kjellerganger og garasjelegg.
- Røykvarslere montert i alle oppganger og kjellerganger
- Byttet brannslukningsapparat i alle leiligheter.
- Diverse elektrisk arbeid/utbedring/vedlikehold/kontroll utført av elektriker.
- Merking av stoppekraner for radiatorer til leiligheter i garasjelegget.

## **Ladeanlegg for EL biler**

Utsikten har en felles infrastruktur for lading av el-biler. Det er **kun** ZapCharger Pro ladestasjon levert av Zaptec AS som tillates montert. Styret må derfor kontaktes for søknadsskjema og informasjon ved ønske om montering av ladestasjon. Montering av el-bil ladere blir fakturert beboer.

Hver enkelt bruker av el-bil lading vil bli fakturert for reelt forbruk og reel pris + 30 øre pr kWh fom 01.01.2022.

BESKYTTET



## **Dugnader**

I 2021 ble det avviklet vår dugnad i mai så vel som høst dugnad i september med smitteverns tiltak. Dessverre måtte bevertning utebli på grunn av Korona, men til gjengjeld var det svært vellykket med meget godt oppmøte.

I forkant av høst dugnad var det også i år bestilt komprimatorbil, og som forventet ble tiltaket godt benyttet.

## **Planlagte vedlikeholds- og utbedringsarbeid**

- Maling av vegger, vinduer og rekkverk mot gangveien og 3 boder.

Utsikten Boligsameie ble bygget i 1988, og det tilsier da det er nødvendig med en planlagt og fortløpende tilstandsvurdering med særlig fokus på fremtidige vedlikeholdsbehov og kostnader på bygningsmasse og de tekniske anleggene.

Når dette tas i betraktning vil det kunne nødvendiggjøre at endringer i felles-/fjernvarmekostnader må vurderes i enkelte år.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MNEEX-JSBEP-M3W5H-EZUF6-KDX6Z-AOTJ



## UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 220	2 503 220	2 509 000	2 615 000
Andre inntekter	3	-1 910	113 525	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 491 310</b>	<b>2 616 745</b>	<b>2 509 000</b>	<b>2 615 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 197	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 408	-10 074	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 048	-96 303	-102 000	-101 500
Konsulenthonorar	7	-13 927	-8 514	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-793 633	-466 552	-460 000	-710 000
Forsikringer		-205 983	-170 637	-178 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-296 565	-292 140	-296 500	-309 000
Kostnader sameie	14	-708 838	-654 851	-610 500	-610 500
Energi/fyring		0	-950	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-393 943	-403 915	-416 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-199 275	-126 052	-190 500	-202 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 947 819</b>	<b>-2 450 184</b>	<b>-2 505 500</b>	<b>-2 830 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-456 509</b>	<b>166 561</b>	<b>3 500</b>	<b>-215 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	31 388	41 746	0	0
Finanskostnader	12	-30	-183	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>31 358</b>	<b>41 564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-425 150</b>	<b>208 124</b>	<b>3 500</b>	<b>-215 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	208 124		
Fra opptjent egenkapital		-425 150	0		

BESKYTTET



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	0	77 494
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>77 494</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 351	321
Kundefordringer		0	1 945
Forskuddsbetalte kostnader		105 623	96 983
Energiavregning	13	6 986	0
Driftskonto OBOS-banken		219 740	173 101
Sparekonto OBOS-banken		3 644 353	4 036 173
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 308 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 930 820	4 355 970
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 930 820</b>	<b>4 355 970</b>

BESKYTTET

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Andel egenkapital i fellesanlegg	14	19 521	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 521</b>	<b>0</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		25 277	28 067
Leverandørgjeld		9 435	1 980
Energiavregning	13	0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 712</b>	<b>30 047</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 985 053</b>	<b>4 386 017</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 181 523	1 054 091

Oslo, 23.2.2022

Styret i Utsikten Boligsameie

Morten Berg/s/

Brit Bjørneby/s/ Eva Pettersen/s/

Kjell Wasshaug/s/

BESKYTTET

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 490 720
Lading av elbil	2 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 493 220</b>

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

Leieinntekt	35
Kreditere energifaktura	-1 945
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>-1 910</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 408.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 137
Multiconsult	-7 790
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 927</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-562 847
Drift/vedlikehold VVS	-120 725
Drift/vedlikehold elektro	-11 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 788
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 387
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 306
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 079
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-793 633</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-296 565
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 565</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 048
Renhold ved firmaer	-136 560
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-12 813
Kopieringsmateriell	-1 114
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 950
Andre kontorkostnader	-1 098
Porto	-1 558
Bank- og kortgebyr	-3 506
Velferdskostnader	-380
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-199 275</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 180
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 194
Andre renteinntekter	1 467
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 388</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-30
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-577 596
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-577 596</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	576 646
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>576 646</b>

Uoppgjorte avregninger (alle poster er oppgjort jan.2022) 7 936

**SUM ENERGIAVREGNING 6 986**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET



**NOTE: 14**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 31,3% av Rudshøgda IV Grendelag s 7838.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 7838. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i 7838, og utgjør kr 1181.523, -

Selskapets andel i 7838 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten

"andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i X er inntatt i resultatregnskapet, under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

BESKYTTET

## INNKOMNE FORSLAG

**Sak 1:** Forslag fra Trieu Duong Nguyen og Kjersti Meyer Petersen

**Forslag til endring av gjeldende husordensregler pkt. 4 og 9, herunder forslag om innføring av begrepene «nyttekjøring» og «stilletid» i sameiet.**

**Saksframstilling:** Nylig (21.01.22) sendte styret i Utsikten boligsameie en skriftlig klage til en beboer i Blakkens vei 111 om ulovlig kjøring på gangvei. Styret viser til pkt. 4 i husordensreglene:

*«4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangvei er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.»*

I tillegg har styreleder muntlig 23.12.21 tatt opp med to andre naboer i Blakkens vei 111, at styreleder opplever at det er til stor sjenanse at bil- og inngangsdører åpnes og lukkes, og at folk går i oppgangen i tidsrommet rundt kl. 06.30 om morgenen.

Vi forstår at en logisk og praktisk konsekvens av styrets tolkning av pkt. 4 (og pkt. 9) i gjeldende husordensregler, er at det ikke er tillatt at barnefamilier i jobb bor og lever i sameiet?

1. Vi ønsker å presisere at beboeres kjøring på gangveien og bevegelse i oppgangen, gjelder hensyn til familiære og daglige plikter: Jobb, skole og barnehage. Kjøringen dreier seg om:
  - Nødvendig **nyttekjøring** av **små barn** og utstyr for å kunne gjennomføre nevnte **daglige plikter**. I flere yrker både med normalarbeidstid, skift eller turnus starter dagen kl. 07.00. (Det innebærer at man konkret må stå opp og starte på reisevei slik at man når fram i tide)
  - En kort tidsperiode/få minutters for av/pålessing, uten at bilen står på tomgang. Bil- og husdører åpnes og lukkes med stor forsiktighet. Beboer går for øvrig stille og med normale skritt i gangen.

Vi ønsker videre å presisere at det ofte ikke finnes et alternativ til nyttekjøringen, fordi:

- Det er fysisk umulig for én voksen å følge eller bære ett eller flere (sovende) barn, i tillegg til sekker, annet nødvendig utstyr eller bagasje, både fra parkeringsplassen/bommen ved Blakkens vei bhg. eller gjennom en låst metaldør, opp en lang trappa fra garasjen, spesielt i kulde eller annet ruskevær i den kalde årstiden.
  - Iht. omsorgsplikten (jf. Barnelova) kan heller ikke foreldre la et lite barn sitte alene i en bil på en parkeringsplass eller garasje (verken i mørke/kulde om vinteren eller i solsteken om sommeren, for å bære et annet barn og/eller bagasje til boenhet. Det er ikke anbefalt å la små barn sitte alene i bil både fordi det kan være utrygt eller direkte farlig for barnet.
2. Vi forstår at Utsikten boligsameie ikke er regulert som seniorboliger, men utgjør et fellesskap av eldre og yngre mennesker, familier med og uten barn.

BESKYTTET



3. I flg. Informasjon fra Kartverket er ikke gangveien foran blokkene i sameiet en privat vei, men tilhører fellesarealet som Grendelaget er ansvarlig for<sup>1</sup>.
4. Husordensreglene kan ikke stride mot lov, forskrift eller vedtekter. Vi er derfor usikre på om styret i Utsikten boligsameie kan nekte og sanksjonere mot nyttekjøring på gangveien til boenhet iht. formål og vilkår nevnt over?

Vi forstår det slik at hele hensikten med ordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et hyggelig naboskap og bomiljø for alle som bor i sameiet, altså både eldre og yngre, familier med og uten barn. Vi ønsker at husordensreglene reflekterer dette, og foreslår følgende presiseringer av pkt. 4 og 9 i husordensreglene:

### **Forslag til vedtak, nytt pkt. 4. Kjøring og parkering**

**4.1** Parkering er tillatt på tildelte plasser jf. Parkeringsbestemmelser for Rudshøgda 4 Grendelag. Gjesteparkering skal benyttes av gjester.

**4.2** Kjøring i garasjen skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjeplassen som tilhører andre beboere.

**4.3** Kjøring og parkering på gang- og sykkelvei er ikke tillatt av hensyn til bomiljø, barn som leker og fremkommelighet for utrykningskjøretøy, med unntak av nødvendig nyttekjøring i en kort tidsperiode. Kjøring skal foregå i gangfart. Ingen motorkjøretøy skal stå på tomgang, med unntak av en kort tidsperiode av nødvendige hensyn til små barn og eldre iht. frost og kulde i den kalde årstiden.

**4.4** Inn og utkjøring på gang- og sykkelvei (foran blokkene) er ikke tillatt mellom 22.00 og 06.00, med unntak av helt nødvendig nytte- og syketransport nevnt over.

**4.5** Motorsykler og mopeder skal leies på gang- og sykkelvei, grunnet støy og hensyn til barn som leker.

**4.6** Fjernkontrollen til garasjeporten kjøpes av \_\_\_\_ (enten Grendelaget (...) (jf. gjeldende husordensregler) eller av seksjonseier selv (jf. Vibbo))?  
(Vi forslår at styret lager et kortfattet infoskriv eller «hefte» på Vibbo med nødvendig praktisk info. bl.a. info om både fjernkontroll og sentralventilasjonsystemet).

### **Forslag til vedtak, nytt pkt. 9: Aktiviteter, støynivå og stilletid.**

**9.1** Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22.00–06.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, lydnivå fra TV, radio osv. skal holdes på et behagelig nivå,

<sup>1</sup>

<https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&zoom=16&lat=6641192.24&lon=266307.52&markerLat=6641192.06914318&markerLon=266301.73474916&panel=Seeiendom&showSelection=true&p=Seeiendom&layers=1002,1013,1014,1015&sok=Fagerli>

<https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&zoom=15&lat=6641275.41&lon=266330.38&markerLat=6641200.341394809&markerLon=266313.1349777048&panel=Seeiendom&showSelection=true&p=Seeiendom&layers=1002,1013,1014,1015&sok=Fagerli>

BESKYTTET

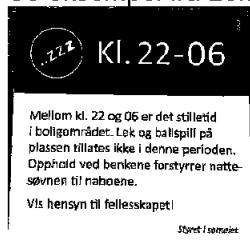
slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Det skal tas hensyn til naboene som har soverom mot inngangene ved blokkene. Sang- og musikkundervisning fra boenhetene er ikke tillat. Ballspill på utendørsområdet er ikke tillatt etter kl. 22.00.

**9.2** Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07.00–20.00.
- Lørdager klokken 10.00–18.00.
- Søndager og andre offentlige helligdager tillates det ikke.

### **Forslag til vedtak: Styret innhenter pristilbud på skilt vedr. «stilletid» og hensyn til fellesskapet i sameiet.**

Se eksempel fra Lofsrudhøgda:



*Dersom forslagene vedtas, vil dagens pkt. 8 som en konsekvens av dette bli nummerert som pkt. 9.1, og dagens pkt. 16 bli nummerert som pkt. 4.6 i Husordensreglene.*

Med vennlig hilsen  
Trieu Duong Nguyen og Kjersti Meyer Petersen,  
Blakkens vei 111

**Styrets innstilling til sak 1:** Styret mener at dagens husordensregler er bra nok og ber forsamlingen om å forkaste forslaget.

**Sak 2:** Forslag fra Kjersti Meyer Petersen, endring vedtekter.

**Installasjon av kameraovervåking: Behov for informasjon og vedtektsendring**

**Saksframstilling:** I løpet av høsten 2021 ble det montert kameraovervåking i Utsikten boligsameie.

Det kan være gode og legitime grunner for å sette opp overvåkningskamera, f.eks. som et preventivt tiltak for å unngå tyveri og hærverk, samt bruk/omsetning av narkotika og andre rusmidler. Tiltaket kan bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboere, og evt. også hjelpe til med å oppklare kriminelle forhold.

Samtidig er kameraovervåking av sameiets fellesarealer inngripende for personvernet til beboerne. Overvåkingen skjer i et område som beboere og besøkende må passere og oppholde seg. Derfor er det vanskelig eller umulig å velge bort overvåkingen.

I flg. Datatilsynet er all form for kameraovervåking i borettslag og eller andre boligselskap, et felles anliggende som skal være forankret i et faktisk og vedtektsfestet ønske, blant beboere<sup>2</sup>.

1. Derfor er viktig at styret kan legge frem informasjon om hvem som er behandlingsansvarlig, inkl. en skriftlig redegjørelse for behandlingsgrunnlaget mht. 1) formål, 2) nødvendighet og 3) interesseavveining, og fører en åpen prosess for beboere iht. OBOS egen anbefaling, <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/er-det-lov-med-kameraovervaking/>
2. Det er viktig at styret også informerer beboere kortfattet og skriftlig om hvor kameraene er satt opp og evt. forhold som forekommer av hærverk eller andre uønskede hendelser, for å begrunne behovet for et tiltak av denne sorten.
3. Leverandøren for kameraovervåkingen, ReliSec skriver på sine nettsider at "*Man får enkelt tilgang til systemet via nettleser på PC og/eller via APP på mobiltelefon*"<sup>3</sup>:
  - a. Hvilke aktører og hvor mange mennesker har tilgang til datamaterialet i nettleser og/eller App på mobiltelefon?
  - b. Hvilke sikkerhet er det for lagring og hvor lenge skal materialet oppbevares?
  - c. Dreier overvåkingen fra ReliSec seg om både bilde og lyd?
  - d. Foregår kameraovervåkingen hele døgnet eller i time-lapse?
  - e. Hva fanges opp av kameraets plassering og gjennom bildenes oppløsning?

<sup>2</sup> I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.", se: <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/>

<sup>3</sup> URL: [https://relisec.com/tradisjonell-kameraovervaking/?gclid=Cj0KCQiA3fiPBhCCARIsAFQ8QzVl-C8vEJVpxvh\\_RH-0S2X4yS3U6B9AIAF3cG1wW-cslADoekk50LUaAnrGEALw\\_wcB](https://relisec.com/tradisjonell-kameraovervaking/?gclid=Cj0KCQiA3fiPBhCCARIsAFQ8QzVl-C8vEJVpxvh_RH-0S2X4yS3U6B9AIAF3cG1wW-cslADoekk50LUaAnrGEALw_wcB)



4. Det er viktig at det også fremkommer hvorvidt det er kamera i brannalarmene i oppganger og kjellerboder?
5. Hva er sameiets årlige kostnader med kameraovervåkingen fra ReliSec?
6. Det er ønskelig at det lages en kortfattet skriftlig informasjonstekst om overvåkingens forankring og begrunnelse på Vibbo, med illustrasjonsfoto fra kameraene som viser bildekvalitet og hva som fanges opp.
7. Datatilsynet anbefaler at et inngripende tiltak som kameraovervåking, vedtektsfestes. Forutsatt behandlingsgrunnlag mht. formålet, nødvendigheten og interesseavveiningen oppfyller gjeldende regelverk, og ellers er forankret i et faktisk ønske blant beboere (2/3-dels flertall), foreslås følgende:

**Forslag til vedtak:** *Årsmøtet vedtar å endre boligsameiets vedtekter slik:*

*Ny § XX Kameraovervåking*

*(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å forebygge/hindre hærverk og tyveri, salg av rusmidler eller andre illegale forhold.*

*(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.*

*(3) Årsmøtet med nødvendig flertall har gitt styret fullmakt til å gjennomføre kameraovervåking innenfor det formål som fremkommer av punkt 1 og det vilkår som fremkommer av punkt 2.*

*Dersom forslaget vedtas, vil dagens § XX som en konsekvens av dette bli nummerert som § XX i vedtektene.*

**Styrets innstilling til sak 2:** Utsikten Boligsameie har ikke ansvaret for kameraovervåking. Kameraovervåking går under Rudshøgda Grendelag sitt ansvar. Styret ber forsamlingen om å forkaste forslaget.



**5314 Utsikten Boligsameie**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Morten Berg for 2 år. (2022-2024)

Adresse: Blakkens vei 113, 1281 OSLO

[t-ja@online.no](mailto:t-ja@online.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:.....

Navn:.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Brit Bjørneby for 2 år. (2022-2024)

Blakkens vei 97, 1281 OSLO

[br-bjoe@online.no](mailto:br-bjoe@online.no)

Navn: Jørn Lima for 2 år. (2022-2024)

Blakkens vei 113, 1281 OSLO

[jolima@online.no](mailto:jolima@online.no)

Navn: Wojciech Krosnowski for 1 år. (2022-2023) Blakkens vei 121, 1281 OSLO

[krosnowskiwojciech@gmail.com](mailto:krosnowskiwojciech@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Wencke Sandberg for 1 år (2022-2023) Blakkens vei 117, 1281 OSLO

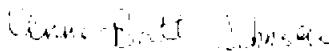
[we-san@online.no](mailto:we-san@online.no)

**D. Som valgkomité foreslås:**

Det har ikke vært mulig å få noen til å stille som kandidater til valgkomitén.

**E. Andre utvalg**


Dato: 04.03.23 Valgkomiteen for Utsikten Boligsameie



Anne-Britt Johnsen

Blakkens vei 99, 1281

[ann-jo2@online.no](mailto:ann-jo2@online.no)



Gullik Østby

Blakkens vei 99, 1281

[gullik.andre@gmail.com](mailto:gullik.andre@gmail.com)



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no). I meny / MIN BOLIG finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som for eksempel skatteopplysninger til skattemeldingen (selvangivelsen). Her har du enkel tilgang til oppdatering av egen kontakt info / medboere og evt leietaker. 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

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86491806.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier/beboer som har ansvaret for at utstyret er til stede, å sørge for tilsyn, kontrollere at utstyret er i orden og fungerer tilfredsstillende. Dersom utstyret er defekt er seksjonseiers ansvarlig for reparasjon og/eller utskifting. Seksjonseiere som har husbrannslanger montert i kjøkkenbenken må kontrollere disse for lekkasjer, da slanger og koblinger ødelegges over tid.

I 2017 ble det montert brannsløkkeapparater i alle oppgangene og i garasjelegget. Høsten 2021 ble alle brannsløkkeapparatene i samtlige leiligheter skiftet ut, røykvarslere ble montert i innganger og kjellerganger og skilting av brannvern utstyr utført. Styret har ansvar for all brannsikrings utstyr og tilsyn i fellesarealer.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Fjernvarme**

Utsikten boligsameie får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

Fjernvarmeleveransen er felles sammen med de øvrige sameiene i Grendelaget.

Forbruk for den enkelte seksjon måles og avleses elektronisk i henhold til avtale med Ista AS. Denne avtalen omfatter også årlig avregning og fordeling av forbruk av varmtvann og varme. Forretningsfører (OBOS) ivaretar fakturering av årsoppgjøret på bakgrunn av den samlede oversikten utarbeidet av Ista AS.

Ved å logge inn på [www.istaonline.no](http://www.istaonline.no) kan hver seksjonseier ha oversikt til enhver tid over forbruk av varmvann og varme. Her hentes også ut avregningen ved årets slutt. Kontakt styret hvis du har spørsmål eller trenger hjelp til innlogging.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

[www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



5314 Utsikten Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

BESKYTTET