



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 631 563	2 625 466
Sum inntekter		2 631 563	2 625 466
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		3 132 521	2 577 452
Sum kostnader		3 417 771	2 805 652
Driftsresultat		-786 208	-180 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 527	64 036
Sum finansinntekter		141 527	64 036
Annen finanskostnad		5 757	
Sum finanskostnader		5 757	0
Netto finans		135 770	64 036
Resultat før skattekostnad		-650 438	-116 150
Årsresultat		-650 438	-116 150
Totalresultat		-650 438	-116 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-650 438	-116 150
Sum overføringer og disponeringer		-650 438	-116 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 893	113 010
Sum fordringer		113 893	113 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139 017	3 896 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139 017	3 896 867
Sum omløpsmidler		3 252 910	4 009 877
SUM EIENDELER		3 252 910	4 009 877

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 164 232	3 814 670
Sum opptjent egenkapital		3 164 232	3 814 670
Sum egenkapital		3 164 232	3 814 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		30 260	78 207
Sum annen langsiktig gjeld		30 260	78 207
Sum langsiktig gjeld		30 260	78 207
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 459	85 355
Annen kortsiktig gjeld		32 959	31 645
Sum kortsiktig gjeld		58 418	117 000
Sum gjeld		88 678	195 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 252 910	4 009 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398370

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 631 563	2 625 466
Sum inntekter		2 631 563	2 625 466
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		3 132 521	2 577 452
Sum kostnader		3 417 771	2 805 652
Driftsresultat		-786 208	-180 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 527	64 036
Sum finansinntekter		141 527	64 036
Annen finanskostnad		5 757	
Sum finanskostnader		5 757	0
Netto finans		135 770	64 036
Resultat før skattekostnad		-650 438	-116 150
Årsresultat		-650 438	-116 150
Totalresultat		-650 438	-116 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-650 438	-116 150
Sum overføringer og disponeringer		-650 438	-116 150



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 893	113 010
Sum fordringer		113 893	113 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139 017	3 896 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139 017	3 896 867
Sum omløpsmidler		3 252 910	4 009 877
SUM EIENDELER		3 252 910	4 009 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 164 232	3 814 670
Sum opptjent egenkapital		3 164 232	3 814 670



Sum egenkapital	3 164 232	3 814 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	30 260	78 207
Sum annen langsiktig gjeld	30 260	78 207
Sum langsiktig gjeld	30 260	78 207
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	25 459	85 355
Annen kortsiktig gjeld	32 959	31 645
Sum kortsiktig gjeld	58 418	117 000
Sum gjeld	88 678	195 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 252 910	4 009 877



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5314

Utsikten Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Utsikten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 17:30, Lofsrud skole. Store auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Styret på vegne av Oslo kommune. Avtale om erverv av grunn på Grendelagets tomt med bruksnummer 178/122
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsikten Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved Rådgiver Said Bitta leder møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5314 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.



Sak 7

Forslag fra Styret på vegne av Oslo kommune. Avtale om erverv av grunn på Grendelagets tomt med bruks nummer 178/122

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utsikten Boligsameie er en del av Rudshøgda IV Grendelag. Utsikten må gi godkjenning på erverv av grunn. Representanter fra kommunen kommer også på årsmøtet for å svare på eventuelt spørsmål

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret ved styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Utsikten Boligsameie fullmakt til å inngå avtale som innebærer permanent erverv ca 274 m², midlertidig erverver ca 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen gnr./bnr. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket "Lofsrudveien - Opparbeidelse av fortau og sykkelvei" ved Oslo kommune v/Eiendoms - og byfornyelsesetaten

Vedlegg

2. 178122Avtaleomervervavgrunn.pdf
3. 178122Forslagavtaleervervavgrunn.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Berg

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

- Brit Bjørneby

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

- Wencke Sandberg

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

5 av 34



Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Jan Eilif Birkeland



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Berg	Blakkens Vei 113
Styremedlem	Brit Bjørneby	Blakkens Vei 97
Styremedlem	Wojciech Arkadiusz Krosnowski	Blakkens Vei 121
Styremedlem	Jørn Lima	Blakkens Vei 113
Varamedlem	Wencke Sandberg	Blakkens Vei 117

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689220, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 121

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

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets e-postadresse er utsikten@styrommet.no.

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

Styret i Utsikten Boligsameie har i perioden 2023/2024 avholdt 9 ordinære styremøter.

Forrige årsmøte ble avholdt fysisk 27 mars 2023.

Styret forsøker etter beste evne å ivareta sameiernes og sameiets interesser på en forsvarlig og god måte. Vibbo, e-post, SMS og oppslag brukes for å nå alle sameierne med viktig informasjon og oppdateringer. Digital kommunikasjon er innført og det må aktivt fravelges av den enkelte beboer som ikke ønsker dette. Kontaktinformasjon til styremedlemmer finnes på oppslagstavlen i hver oppgang.

Utførte vedlikeholds- og arbeidsoppdrag i 2023

- Malt 2 blokker mot skråning. BI 93-97 og BI 117-121.
- Byttet takrenner, byttet råtne bord, byttet takplater og bjelker på boder mot skråning og garasjeboder mot skråning på 2 blokker. BI 93-97 og BI 117-121.
- Satt opp 2 nye blomsterkasser ved sykkelboder. BI 97 og BI 115
- Satt blikk på toppen av murskillevegger på terrasser mot skråning på 2 blokker.
- Malt renner med Epoxy på terrasser på 2 blokker mot skråning.
- Byttet 3 motorer til ventilasjonsanlegg.

Ladeanlegg for EL biler

Montering av el-bil ladere blir fakturert beboer.

Hver enkelt bruker av elbillading blir fakturert for reelt forbruk og reell pris + 30 øre pr kWh.

Dugnader

Det ble avholdt 1 vårdugnad og 1 høstdugnad. Servering på begge dugnadene og meget god stemning.

Kabel-TV/Internett

Sameiet har 3 års avtale med Telenor om levering av kabel TV/T-We og Internett. Avtalen gjelder fra 1. jan 2023 til 1. jan 2026. Avtalen inkluderer internett komplett 100, T-Webokskoder, WIFI og ruter. Utstyret følger leiligheten og er inkludert i felleskostnader.

Ved eventuelle problemer med TV og internettsignaler og utstyr:

Kontakt Telenor på tlf. 915 09 00, referer til abonnementsnummer 21492491.

Planlagte vedlikeholds- og utbedringsarbeider 2024-2025.

- Tilsvarende arbeid som ble utført på Blakkens vei 93-97 og 117-121
- Maling av vegger og vinduer mot skråning på 2 blokker 99-103 og 111-115.
- Utbedring av avløpsrør mot skråning. Gjelder på utvendige og innvendige avløpsrør.

Utsikten Boligsameie tilstreber å utføre nødvendig vedlikehold fortløpende med fokus på å ikke påføre eiere store merkostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var tilsammen kr 2 631 563,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var tilsammen kr 3 417 771,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 650 438,-.

Det var budsjettet med et underskudd på 0,-.

Underskudd skyldes følgende: Planlagt maling var budsjettet, men ikke diverse vedlikehold. Bytte av takrenner, råtnede bord, takplater på boder og maling av renner med Epoxy var ikke budsjettet, men ble gjort, når vi først hadde stillas oppe.

Styret har plassert penger på ekstra høyrentekonto, som ga hyggelige finansinntekter.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 164 232,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 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 2023 til kr. 447 400,- og består i det vesentligste av felleskostnader, som renovasjon, snømåking og strøing på vinter og vedlikehold av uteområdene på sommerstid. 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 a-kontobeløp fra nevnte selskaper til å dekke disse utgiftene.

Fordeling av kostnadene gjøres ut i fra følgende fordelingsnøkkel:

- 5311 – Toppen boligsameie - 10,3 %
- 5313 – Rudshøgda Huseierforening - 35,7 %
- 5314 – Utsikten boligsameie - 31,3 %
- 5388 – Rudshøgda IV C boligsameie - 22,7 %.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsgebyret øker med 25 %.

Renovasjonsgebyret for husholdninger øker med 15 %, Grendelagskostnad.

**Energikostnader**

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er økt med 25 000,- eller ca 10 % for 2024. Premieendringen er en følge av noe skader i 2022/2023 og indeksjustering.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 10 % fra året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Utsikten Boligsameie
Mars 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 194 492.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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: BFTUE-L6U7E-3LUZI-QSV7Q-LI4PZ-EM3TJ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 615 328	2 615 328	2 615 000	2 877 000
Andre inntekter	3	16 235	10 138	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 631 563	2 625 466	2 615 000	2 877 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-29 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 102	-11 810	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-106 010	-101 920	-105 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-29 249	-11 222	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 334 569	-677 464	-600 000	-1 110 000
Forsikringer		-228 166	-208 039	-230 000	-253 000
Kommunale avgifter	9	-389 459	-315 771	-380 000	-470 000
Kostnader sameie	14	-447 400	-669 612	-500 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 562	-431 855	-410 000	-434 000
Andre driftskostnader	10	-182 003	-149 759	-210 000	-233 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 417 771	-2 805 652	-2 689 000	-3 472 250
DRIFTSRESULTAT		-786 208	-180 186	-74 000	-595 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	141 527	64 036	74 000	115 000
Finanskostnader	12	-5 757	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		135 770	64 036	74 000	0
ÅRSRESULTAT		-650 438	-116 150	0	-480 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-650 438	-116 150		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 968	636
Forskuddsbetalte kostnader		108 862	112 104
Energiavregning	13	63	270
Driftskonto OBOS-banken		325 068	614 156
Sparekonto OBOS-banken		960 228	1 263 891
Sparekonto OBOS-banken II		1 853 721	2 018 819
SUM OMLØPSMIDLER		3 252 910	4 009 877
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 252 910	4 009 877
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 164 232	3 814 670
SUM EGENKAPITAL		3 164 232	3 814 670
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	30 260	78 207
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 260	78 207
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 959	31 645
Leverandørgjeld		25 459	85 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 418	117 000
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 252 910	4 009 877
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	676 365	1 303 483

Oslo, 21.3.2024

Styret i Utsikten Boligsameie

Morten Berg/s/

Brit Bjørneby/s/

Jørn Lima/s/

Wojciech Arkadiusz Krosnowski/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	2 615 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 615 328

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Oslo Kommune for nye benker og sosial samling	16 200
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	16 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 993, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 686
Veridian Analyse AS	-18 563
SUM KONSULENTHONORAR	-29 249

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 076 416
Drift/vedlikehold VVS	-12 083
Drift/vedlikehold elektro	-250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 027
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 570
Kostnader dugnader	-6 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 334 569

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 459
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-389 459

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

Lokalleie	-675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 207
Driftsmateriell	-932
Lyspærer og sikringer	-798
Renhold ved firmaer	-109 800
Snørydding	-24 750
Andre fremmede tjenester	-868
Trykksaker	-1 197
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 993
Andre kontorkostnader	-676
Telefon, annet	-3 906
Porto	-1 640
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 503
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 003

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 039
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 148
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 645
Andre renteinntekter	497
SUM FINANSINNTEKTER	141 527

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-5 757
SUM FINANSKOSTNADER	-5 757

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-664 200
SUM INNTEKTER	-664 200

KOSTNADER

Fjernvarme	664 263
SUM KOSTNADER	664 263

SUM ENERGIAVREGNING	63
----------------------------	-----------



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.

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 676 365,-

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.



RUDSHØGDA IV GRENDELAG
ORG.NR. 987 859 156, KUNDENR. 7838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 600 008	1 950 024	1 600 000	1 760 000
Andre inntekter	3	302 164	257 022	280 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 902 172	2 207 046	1 880 000	2 060 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 889	-11 465	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-42 698	-41 050	-45 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-13 913	-9 995	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-471 003	-596 950	-400 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-732 828	-789 463	-850 000	-880 000
Ladekostnader EL-bil		-10 982	0	0	0
Energi/fyring		-351 146	-337 689	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-249 416	-181 379	-100 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 996 974	-2 036 451	-1 780 000	-1 860 000
DRIFTSRESULTAT		-94 802	170 595	100 000	200 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 006	983	0	0
Finanskostnader	12	-2 065	-18 392	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 941	-17 409	0	0
ÅRSRESULTAT		-90 861	153 186	100 000	200 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	153 186		
Udekket tap		-90 861	0		



RUDSHØGDA IV GRENDELAG
ORG.NR. 987 859 156, KUNDENR. 7838

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		73	0
Kundefordringer		9 792	6 484
Energiavregning		0	41 896
Driftskonto OBOS-banken		134 662	518 922
Sparekonto OBOS-banken		516 215	12 387
SUM OMLØPSMIDLER		660 742	579 689
SUM EIENDELER		660 742	579 689

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	13	-187 537	-96 676
SUM EGENKAPITAL		-187 537	-96 676

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		495 961	676 271
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Energiavregning	14	352 318	0
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		848 279	676 365

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 742	579 689
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Rudshøgda IV Grendelag

Waqas Walayat

Altaf Hussain

Zafar Ali

Morten Berg

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 600 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 600 008

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm EL-bil	35 811
Nettinnbetalinger	264 853
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	302 164

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 913
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-13 913
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-619
-----------------------------	------

Drift/vedlikehold VVS	-9 662
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-22 870
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-289 987
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 781
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 563
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 926
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-51 596
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-471 003
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-732 828
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-732 828
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 972
-----------	---------

Vaktmestertjenester	-23 958
---------------------	---------

Vakthold	-42 816
----------	---------

Snørydding	-134 280
------------	----------

Andre kontorkostnader	-50
-----------------------	-----

Telefon, annet	-6 082
----------------	--------

Bankgebyr	-2 257
-----------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 416
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNEKTER	6 006

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 065
SUM FINANSKOSTNADER	-2 065

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 889 034
SUM INNEKTER	-2 889 034

**KOSTNADER**

Administrasjon	27 294
Fjernvarme	2 482 735
Vannbehandlingskontroll	6 188
Kontingent	20 500
SUM KOSTNADER	2 536 717

SUM ENERGIAVREGNING	-352 318
----------------------------	-----------------

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.



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune Org.nr.: 958 935 420
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo
Postadr.: Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo heretter

betegnet som Erverver

Og

Navn: Utsikten Boligsameie Org.nr.: 975 689 220
Postadr.: Hammerborg Torg 1,
0129 Oslo

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Oslo kommune planlegger å opparbeide gang- og sykkelvei langs Lofsrudveien. Det er Oslo kommune ved Oslobygg KF som er tiltakshaver og som skal gjennomføre prosjektet. Prosjektet er høyt prioritert. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående. Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

Reguleringsstatus per dags dato er at reguleringsplanen ikke er vedtatt av Bystyret i Oslo kommune. Reguleringssaken har saksnummer 201817933 i saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Oslobygg KF ønsker å igangsette tiltaket før reguleringsplanen er vedtatt.

2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommen gnr./bnr. 178/122, i Oslo kommune, som vist med gul farge i vedlagte grunnervvskart W233 (jf. punkt 16).

Eiendommen er gitt takst nr. 13. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør ca. 274 m².

Arealet er regulert til privat fellesareal og off.gang-sykkelvei/fortau I reguleringsplan S-2772 vedtatt 14.03.1985, herunder 6586 "Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan S-2772 [...]", vedtatt 27.02.1986

Arealet er regulert til Bolig m.tilh. anlegg i henhold til reguleringsplan S-2916 av 07.05.1987.



Videre gis Erverver tillatelse til vederlagsfritt å ta ca. 303 m² i midlertidig bruk i anleggsperioden (jf. punkt 8), markert med grønn farge i vedlagt kart, W233 (jf. punkt 16).

Permanent klausulert areal (frisiktsone) utgjør ca. 2 m², markert med oransje farge i vedlagt kart, W233 (jf. punkt 16).

3. VEDERLAG

Som vederlag for arealet betaler Erverver kr 30 000, skriver *kronertrettitusen*.

4. OMKOSTNINGER

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

5. OPPGJØR

Vederlaget (se punkt 3) forfaller til betaling 30 dager etter at avtalen er signert av alle parter. Vederlaget overføres til Grunneiers bankkonto.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

6. OPPMÅLINGSFORRETNING

Erverver besørger nødvendig oppmåling og fradeling i forbindelse med denne avtalen, og bærer samtlige kostnader knyttet til dette.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

7. OVERTAKELSE

Overtakelse for arealet settes til samme dag som avtalen er signert av begge parter.

8. VARIGHET AV MIDLERTIDIG BRUK

Erverver har rett til å bruke arealet som avstås til midlertidig bruk så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

9. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.



10. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkelloven § 24 4. ledd

11. GRUNNFØRHOLD OG FORURENSNING

11.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

11.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

12. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådhetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

13. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

a) Avståelse

Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen. Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

b) Vederlaget dekker

Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

c) Istandsetting av midlertidig areal

Arealet som avstås til midlertidig bruk i anleggsperioden skal istandsettes innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Dette arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand, med unntak av de endringer som avståelsen naturlig medfører.

Tapt beplantning og tapte tobeobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres av Erverver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

d) Flytting av innretninger

Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

e) Ledninger

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Erverver. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, som for eksempel at tillatelse til legging av ledninger er gitt med forbehold at de flyttes ved en vegutvidelse. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.



14. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

- a) Forutsetningen for denne avtalen er at alle eierseksjonssameiene og huseierforeningen, godtar og signerer avtalen.

15. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

16. VEDLEGG

- a) Grunnervervskart W233-C02 av 19.12.2023

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2023

Som Erverver: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Avdelingsdirektør

Seksjonsleder

Som Grunneier:

Utsikten Boligsameie
Oslo, den _____ 2023

Utsikten Boligsameie
Oslo, den _____ 2023

Signatur / Styreleder

Signatur / Styremedlem

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver



Vedlegg 1: Forslag til årsmøtevedtak Utsikten Boligsameie

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten har anmodet styret i eierseksjonssameiet Rudshøgda IV C Boligsameie om at følgende sak legges frem for årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Styret har mottatt følgende informasjon fra Oslo kommune:

Oslo kommune ved Oslobygg KF planlegger å opparbeide fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående.

Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer, samt ta i bruk et midlertidig anleggsbelte. Før byggingen av tiltaket kan starte, må Oslo kommune som kjent sikre seg rettigheter til nødvendige arealer.

En del av eiendommen gnr./bnr. 178/122 berøres av tiltaket. Eiendommen eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Rudshøgda IV C Boligsameie, Utsikten Boligsameie, Toppen boligsameie og Rudshøgda IV Huseierforening. Arealene som berøres er tidligere påvist under felles befaring, og går også frem av tidligere oversendt ervervstegning. Oslo kommune ønsker å inngå en avtale med de tre eierseksjonssameiene og huseierforeningen.

De aktuelle arealene er etter Oslo kommune sitt syn fellesarealer som den enkelte seksjonseier ikke har annen rådighet over enn å kunne benytte seg av arealene på lik linje med de andre seksjonseierne. Etter eierseksjonslovens regler (§ 49 andre ledd bokstav c) kreves imidlertid 2/3 flertalls vedtak på årsmøtet/generalforsamlingen. Oslo kommune har vedlagt tilbudsbrief med forslag til avtale.

Styret gir sin tilslutning til mottatte anmodning, og legger den frem som sak for årsmøte/ekstraordinært årsmøte med krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som sikrer at styret kan inngå avtale på vegne av eierseksjonssameiet i denne saken.

Forslag til vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøtet:

Årsmøtet/det ekstraordinære årsmøtet gir styret / evt. styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Utsikten Boligsameie fullmakt til å inngå avtale som innebærer permanent erverv ca. 274 m², midlertidig erverv ca. 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen gnr./bnr. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket «Lofsrudveien – Opparbeidelse av fortau og sykkelvei» med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 5314 Selskapsnavn: Utsikten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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