



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 854 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 338 066	1 250 225
Sum inntekter		1 338 066	1 250 225
Kostnader			
Lønnskostnad		154 034	154 035
Annen driftskostnad		828 687	808 442
Sum kostnader		982 721	962 477
Driftsresultat		355 345	287 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 178	4 995
Sum finansinntekter		5 178	4 995
Annen finanskostnad		55 032	62 264
Sum finanskostnader		55 032	62 264
Netto finans		-49 854	-57 269
Resultat før skattekostnad		305 491	230 480
Årsresultat		305 491	230 480
Totalresultat		305 491	230 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 491	230 480
Sum overføringer og disponeringer		305 491	230 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 867	148
Andre fordringer		84 188	84 664
Sum fordringer		87 055	84 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 406	885 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 406	885 329
Sum omløpsmidler		1 061 461	970 141
SUM EIENDELER		1 061 461	970 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		451 267	145 777
Sum opptjent egenkapital		451 267	145 777
Sum egenkapital		451 267	145 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		576 575	784 577
Sum annen langsiktig gjeld		576 575	784 577
Sum langsiktig gjeld		576 575	784 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248	22 573
Leverandørgjeld		16 108	11 390
Annen kortsiktig gjeld		17 263	5 824
Sum kortsiktig gjeld		33 619	39 787
Sum gjeld		610 194	824 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 461	970 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384223

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 854 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 338 066	1 250 225
Sum inntekter		1 338 066	1 250 225
Kostnader			
Lønnskostnad		154 034	154 035
Annen driftskostnad		828 687	808 442
Sum kostnader		982 721	962 477
Driftsresultat		355 345	287 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 178	4 995
Sum finansinntekter		5 178	4 995
Annen finanskostnad		55 032	62 264
Sum finanskostnader		55 032	62 264
Netto finans		-49 854	-57 269
Resultat før skattekostnad		305 491	230 480
Årsresultat		305 491	230 480
Totalresultat		305 491	230 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 491	230 480
Sum overføringer og disponeringer		305 491	230 480



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 867	148
Andre fordringer		84 188	84 664
Sum fordringer		87 055	84 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 406	885 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 406	885 329
Sum omløpsmidler		1 061 461	970 141
SUM EIENDELER		1 061 461	970 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		451 267	145 777
Sum opptjent egenkapital		451 267	145 777



Sum egenkapital	451 267	145 777
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	576 575	784 577
Sum annen langsiktig gjeld	576 575	784 577
Sum langsiktig gjeld	576 575	784 577
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	248	22 573
Leverandørgjeld	16 108	11 390
Annen kortsiktig gjeld	17 263	5 824
Sum kortsiktig gjeld	33 619	39 787
Sum gjeld	610 194	824 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 061 461	970 141



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

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 2025

Innkalling

S.nr. 7772

SAMEIET UTSIKTEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET UTSIKTEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7772>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET UTSIKTEN 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. 7772 Årsrapport 2024 op.pdf



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets driftsresultat overføres til egekapitalen.

Vedlegg

- 2. 7772 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 7772 Sameiet Utsikten 1.pdf
- 4. 7772 Sameiet Utsikten 1 - vedtekter.pdf
- 5. 7772 Sameiet Utsikten 1 - hus.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 135 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans-Olav Toft

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Elisabeth Angel Olsen
- Eva Karlsen
- Morten Horgen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Susanne Tallaksrud

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lisbeth Øyen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 31 saker. Styret har distribuert 11 infoskriv på Vibbo i 2024. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet. Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til seksjonseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til forsikring, parkering, vanninntrengning, bruk av fellesarealer/byggeprosjekter mv.

Ekstern styreleder

I forkant av årsmøtet 2021 ble Hans-Olav Toft kontaktet og forespurt om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Årsmøtet 2021 valgte Toft som styreleder for 2 år. Toft ble gjenvalgt på årsmøtet 02.03.2023. Styreleder er på valg på dette årsmøtet.

Kontrakter

Sameiet har kontrakt på snøbrøyting med Tore Skovholt. Kontrakten ble reforhandlet og fornyet i 2022. Kontrakten med tidligere vaktmester ble avsluttet sommeren 2021 da sameiet ikke var helt fornøyd med leverte tjenester. Det ble inngått avtale med ny vaktmester. Komplette Drift er engasjert som vaktmester for sameiet. Styret er av den oppfatning at ny vaktmester leverer gode tjenester.

Styret reforhandlet i 2021 kollektivavtalen med Telia/GET. Den forbedrede avtalen omfatter både TV og internett. Avtalen gjelder for 5 år. Dette medfører at seksjonseiere, som har Telia internett, har det inkludert i felleskostnadene.

Utbedring og vedlikehold

Fremtidige arbeider – vedlikeholdsmessige utfordringer i sameiet

Det har vært fire vannlekkasjer (vanninntrengning gjennom taket) de siste tre år. Takene er gamle og ikke optimalt opparbeidet. Blikkenslageren styret har hatt på taket opplyser at det er en svakhet rundt takhattene og gjennomføringen av ventilasjonskanalene. Det vil derfor kunne forventes flere vanninntrengninger i tida som kommer, dersom man ikke bytter tak.

Takene er snart 30 år og det bør vurderes om sameiet bør bytte tak for å unngå altfor mange tilfelle hvor tak må lappes på. Dette er imidlertid et økonomisk spørsmål da en eventuell rehabilitering av takene må finansieres ved låneopptak med dertil forhøyede felleskostnader. Styret har arbeidet videre med å kartlegge behovet for en takomlegging og hva dette vil koste.

Styret har gått ut i markedet og kontaktet 4 blikkenslagermesterfirmaer. Styret har mottatt to tilbud. Det mest komplette tilbudet ligger på kr 6.400.000. Blikkenslagerfirmaet opererer med en anleggstid på 3,5 - 4 måneder på prosjektet.

Styret er av den oppfatning at det bør legges opp til en uforutsettpost på drøyt 9 % slik at prosjektets lånebehov er kr 7.000.000.

Lånekostnaden knyttet til å ta opp et lån i OBOS-banken over 30 år med 7,2 % effektiv rente gir et terminbeløp på kr 47.515, noe som gir en økning i felleskostnadene på kr 1.250 pr boenhet.

Fordelt pr leilighet koster nytt tak kr 168.421 under den forutsetning at man ikke bruker noe uforutsett og holder seg til tilbudt totalpris på kr 6.400.000.



Hva et helt nytt og tidriktig tak vil føre til av verdistigning på leiligheten ved et eventuelt salg, blir spekulasjoner. Men styret er av den oppfatning at det er grunn til å tro at denne summen bør kunne tas inn igjen ved et fremtidig salg.

Styret har forespurt blikkenslagermester om det er kritisk å ta dette i år og fått til svar at det er det, etter hans mening, ikke. Det er kun en anbefaling fra blikkenslagers side siden takene er 30 år gamle og ikke er i tråd med god byggeskikk. Det er derfor klart at takene må tas i løpet av relativ nær fremtid.

Styret har planer om å kontakte OBOS Prosjekt for å få de til å ta en kikk på takene utover våren. Det er fornuftig å ha en vurdering fra en helt uhildet byggingeniør.

Styret foreslår derfor ikke at årsmøtet skal votere over sak om takomlegging på årets ordinære årsmøte. Men dersom taklekkasjene skulle øke i omfang, må dette tas opp til ny vurdering og det kan da være aktuelt å kalle sammen til ekstraordinært årsmøte dersom behovet melder seg.

Ladeanlegget

Det har gjennom 2024 vært enkelte utfordringer med stabiliteten på wifi-signalene til ladeanlegget. Dette gjelder spesielt innerst i gata. Arbeider ble utført senhøstes og stabiliteten i nedre og midtre del opplevdes nå som bedret. Styret vil ha dette til fortsatt observasjon i 2025.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har gått fint gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter bortsett fra to møter som ble gjennomført som fysiske møter.

Garasjelaget

Garasjelaget består av 20 garasjer. Garasjene er privat eid av 20 av sameiets seksjonseiere. Det utarbeides et eget regnskap for kostnader og inntekter. For enkelhets skyld er det Obos som forretningsfører som fakturerer og forestår betalingen av kostnadene tilknyttet garasjene.

Alle inntekter og kostnader blir satt inn på/belastet over sameiets konto. Det vil derfor til enhver tid være et økonomisk mellomværende mellom garasjelaget og sameiet. Dette mellomværende går de fleste år i garasjelagets favør. Pr 31.12.2024 har garasjelaget kr 25.534 til gode fra sameiet. Dette beløpet er ment brukt til fremtidig vedlikehold.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Morten Horgen	Kvartsvegen 18 C
Styremedlem	Line-Cecilie Johnsen	Kvartsvegen 24 A
Styremedlem	Pål Svare	Kvartsvegen 7 B

Varamedlem	Eva Karlsen	Kvartsvegen 3 B
------------	-------------	-----------------

Valgkomiteen

Lisbeth Øyen Hejtmanek	Kvartsvegen 16 B
Elisabeth Angel Olsen	Kvartsvegen 16 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post utsikten1@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Sameiet Utsikten 1

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Utsikten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976854047, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

103 564

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

Sameiet Utsikten 1 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 PWC.



Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 15314053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 027 842.



Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET UTSIKTEN 1
ORG.NR. 976 854 047, KUNDENR. 7772

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 299 675	1 233 336	1 304 000	1 354 000
Ladeinntekter EL-bil		37 590	6 265	0	0
Andre inntekter	3	800	10 624	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 338 066	1 250 225	1 304 000	1 354 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-134 999	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-85 615	-81 420	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-10 030	-7 506	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-119 310	-147 001	-251 000	-251 000
Forsikringer		-143 135	-125 538	-121 000	-145 000
Energi/fyring	9	-57 862	-40 259	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 466	-230 494	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-163 269	-168 223	-201 000	-208 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-982 721	-962 477	-1 108 000	-1 153 000
DRIFTSRESULTAT		355 345	287 748	196 000	201 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 178	4 995	0	0
Finanskostnader	12	-55 032	-62 264	-54 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 854	-57 269	-54 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		305 491	230 480	142 000	164 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		305 491	145 777		
Reduksjon udekket tap		0	84 703		



SAMEIET UTSIKTEN 1
ORG.NR. 976 854 047, KUNDENR. 7772

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 867	148
Forskuddsbetalte kostnader		84 188	79 444
Andre kortsiktige fordringer		0	5 220
Driftskonto OBOS-banken		974 406	885 329
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 461	970 141
SUM EIENDELER		1 061 461	970 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		451 267	145 777
SUM EGENKAPITAL		451 267	145 777
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	576 575	784 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		576 575	784 577
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 263	5 824
Leverandørgjeld		16 108	11 390
Påløpte renter		248	5 440
Påløpte avdrag		0	17 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 619	39 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 461	970 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Rælingen, 19.02.2025			
Styret i Sameiet Utsikten 1			
Hans-Olav Toft/s/	Morten Horgen/s/	Pål Svare/s/	
Line-Cecilie Johnsen/s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 472
Garasje	22 103
Parkering	18 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 299 675

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	800
SUM ANDRE INNETEKTER	800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 2023/2024, og er på kr 134 999.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 030
SUM KONSULENTHONORAR	-10 030

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 354
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 310

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-57 862
SUM ENERGI / FYRING	-57 862

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 504
Snørydding	-64 701
Gressklipping	-71 544
Andre fremmede tjenester	-902
Trykksaker	-326
Porto	-50
Kontingenter	-2 659
Bank- og kortgebyr	-2 584
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 269

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	34
SUM FINANSINNTEKTER	5 178

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-55 032
SUM FINANSKOSTNADER	-55 032



NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

2 215 423

Nedbetalt i år

208 002

-576 575

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-576 575



Til årsmøtet i Sameiet Utsikten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Utsikten 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 7/2 Sameiet Utsikten 1.pdf



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 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>.

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER FOR SAMEIET UTSIKTEN 1

Vedtatt på årsmøte
den 02.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Innhold

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL	3
2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE	3
2.1. Bebyggelsen og tomten	3
2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett	3
2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal	3
2.5. Elbil-lading	4
2.6. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
2.7. Dyrehold	4
2.8. Rett til korttidsutleie	4
3. FELLESKOSTNADER	4
4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER	4
4.1. Panterett	4
5. VEDLIKEHOLD	5
5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	5
5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	6
5.3. Bygningsmessige arbeider	7
6. MISLIGHOLD	7
6.1. Pålegg om salg av seksjonen	7
6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	7
7. ÅRSMØTET	8
7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern	8
7.2. Ordinært årsmøte	8
7.3. Ekstraordinært årsmøte	8
7.4. Innkalling til årsmøte	8
7.5. Saker årsmøtet skal behandle	9
7.6. Saker årsmøtet kan behandle	9



7.7.	Hvem som kan delta på årsmøtet.....	9
7.8.	Ledelse av årsmøtet.....	9
7.9.	Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.	9
7.10.	Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	10
7.11.	Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	10
7.12.	Inhabilitet	10
7.13.	Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet	11
7.14.	Protokoll fra årsmøtet	11
8.	STYRET.....	11
8.1.	Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning	11
8.2.	Valg av styret, tjenestetid og vederlag	11
8.3.	Styremøter.....	11
8.4.	Styrets oppgaver.....	12
8.5.	Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.....	12
8.6.	Inhabilitet	12
8.7.	Styrets representasjonsadgang og ansvar	12
8.8.	Valgkomite.....	12
9.	FORRETNINGSFØRER.....	12
9.1.	Ansettelse eller engasjement av forretningsfører	12
9.2.	Inhabilitet	13
10.	REGNSKAP OG REVISJON	13
10.1.	Plikt til å føre regnskap	13
10.2.	Revisor	13
11.	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	13



1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Utsikten 1 og ligger i Rælingen kommune. Sameiet ble stiftet 13.10.1994 og har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta eiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, bruksenhet med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere blir unødig eller urimelig hindret i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal forelegges styret for godkjenning.

Alle utearealer er fellesareal. Likevel regnes det umiddelbare areal utenfor første etasjes seksjoner, som opparbeides og vedlikeholdes av den enkelte



seksjonsinnehaver, som ideelt areal bruksrettslig betraktet i forhold til den enkelte seksjon. Dette arealet må stå i rimelig forhold til seksjonens størrelse og må ikke beskjære fellesarealene i vesentlig grad.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.5 Elbil-lading

Sameiet har bekostet felles infrastruktur for lading av elbil. Dette innebærer at den enkelte seksjonseier ved anskaffelse av elbil er forpliktet til å nyttiggjøre seg denne felles infrastrukturen. Ladeboks kan enten kjøpes eller leies på de til enhver tid gjeldende vilkår. Unntatt fra disse bestemmelse er de seksjonseierne som allerede hadde montert ladeboks før den felles infrastrukturen ble satt opp.

2.6 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller andre brukere av sameiets eiendom.

2.8 Rett til korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom eierne. For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

4.1 Panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier for egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, blandebatterier og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring fra og med boligseksjonens sikringskap
- i) vinduer, balkongdører og ytterdører. Ved evt utskiftninger må lik standard og utseende tilstrebes, og godkjennes av styret
- j) innvendig ventilasjonsanlegg og rør fra dette fram til utvendig ventil er også hver enkelt seksjonseiers ansvar
- k) for vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen
- l) Selvoppførte takrenner under balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger er sameiets ansvar. Vedlikehold av plattning/terrassebord ved inngangsparti/dør til boenheten, er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto, betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

De seksjoner som har fått tildelt ideell andel av fellesareal for eksklusiv bruk, jf pkt 2.4.3. ledd, plikter å vedlikeholde dette fellesarealet.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.



Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, varmepumpe og parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående søknad og godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer som i vesentlig grad har betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved oppsett av installasjoner uten styrets godkjenning, kan dette bes fjernet med en tre ukers skriftlig frist. Hvis dette ikke overholdes, vil styret kunne forlange fjerning på seksjonseiers regning.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealer vurderes fortløpende, og skal dekkes av alle seksjonseierne. Enten med øking av de månedlige felleskostnader eller som et engangsbeløp.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter tvangsfullbyrdsloven kapittel



13, jf. eierseksjonsloven § 39. Som vesentlig mislighold regnes gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) fastsette styrets honorar

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg skal styret ha to varamedlemmer. Styret velger selv sin egen sammensetning og arbeidsform. Det kan velges en ekstern styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. To av styremedlemmene er på valg det ene året og to er på valg det andre året (når styret har 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder). Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8.8. Valgkomite

Årsmøtet velger valgkomite med to medlemmer for ett år. Valgkomiteen skal forberede valgene på årsmøtet. Valgkomiteen kan gjenvelges.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.



Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UTSIKTEN 1

Vedtatt på årsmøte 02.03.2023

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser	2
3. Ro og orden	2
4. Bestemmelser for uteområdene i sameiet	3
5. Dyrehold	3
6. Ferdsel på sameiets veier	3
7. Parkering.....	3



1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere ulike forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter. Husordensreglene består av dette regelsett og garasje- og parkeringsbestemmelser for sameiet Utsikten 1. Garasje- og parkeringsbestemmelsene fremgår av et eget dokument.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av seksjonseierens kontrakt. Alle beboere i sameiet Utsikten 1 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av informasjonsskriv til seksjonseierne på Vibbo. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære årsmøte.

2.3. Seksjonseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av seksjonseiers husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Sameiet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av sameiets forsikring, er det en egenandel. Forsikringskader skal meldes omgående til styret. Styret melder skaden videre til forsikringsselskap.

2.5. Sameiets vaktmestertjeneste administreres av styret.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til utsikten1@styrerommet.no eller via VIBBO.

3. Ro og orden

3.1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet.

Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00.

På lørdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 08.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

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

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret og samtykke fra de nærmeste naboene.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal de nærmeste naboene varsles.

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



4. Bestemmelser for uteområdene i sameiet

4.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret for fellesarealer som ikke er omfattet av seksjonseiernes ideelle andeler. Seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde sin ideelle andel av fellesarealene, jfr vedtektenes pkt 2.4.3. ledd jfr pkt 5.1. siste ledd

Seksjonseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.

5. Dyrehold

Det er båndtvang på sameiets grunn hele året. Alle hundeeiere skal plukke opp hundens eller hundenes etterlatenskaper på sameiets grunn. Se for øvrig vedtektenes pkt. 2.7.

6. Ferdsel på sameiets veier

Seksjonseierne bes utøve aktsomhet og kjøre forsiktig inne i sameiet. Det må tas hensyn til at barn leker.

7. Parkering

Se egne garasje- og parkeringsbestemmelser.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.25

Selskapsnummer: 7772 Selskapsnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets driftsresultat overføres til egekapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans-Olav Toft

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Elisabeth Angel Olsen

Eva Karlsen

Morten Horgen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Susanne Tallaksrud

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Lisbeth Øyen



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.