



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 636 415
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 984636415

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 737 672	1 686 672
Sum inntekter		1 737 672	1 686 672
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 096 790	1 412 532
Sum kostnader		2 165 250	1 480 992
Driftsresultat		-427 578	205 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 951	36 376
Sum finansinntekter		34 951	36 376
Annen finanskostnad		116 223	128 890
Sum finanskostnader		116 223	128 890
Netto finans		-81 273	-92 514
Resultat før skattekostnad		-508 851	113 166
Årsresultat		-508 851	113 166
Totalresultat		-508 851	113 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 851	113 166
Sum overføringer og disponeringer		-508 851	113 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		149	70
Andre fordringer		38 042	35 245
Sum fordringer		38 191	35 315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 263	478 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 263	478 988
Sum omløpsmidler		53 454	514 303
SUM EIENDELER		53 454	514 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 597 814	1 088 963
Sum opptjent egenkapital		-1 597 814	-1 088 963
Sum egenkapital		-1 597 814	-1 088 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 375 715	1 570 413
Sum annen langsiktig gjeld		1 375 715	1 570 413
Sum langsiktig gjeld		1 375 715	1 570 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		539	660
Leverandørgjeld		2 236	15 157
Annen kortsiktig gjeld		272 778	17 036
Sum kortsiktig gjeld		275 553	32 853
Sum gjeld		1 651 268	1 603 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 454	514 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360618

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 636 415
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 737 672	1 686 672
Sum inntekter		1 737 672	1 686 672
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 096 790	1 412 532
Sum kostnader		2 165 250	1 480 992
Driftsresultat		-427 578	205 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 951	36 376
Sum finansinntekter		34 951	36 376
Annen finanskostnad		116 223	128 890
Sum finanskostnader		116 223	128 890
Netto finans		-81 273	-92 514
Resultat før skattekostnad		-508 851	113 166
Årsresultat		-508 851	113 166
Totalresultat		-508 851	113 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 851	113 166
Sum overføringer og disponeringer		-508 851	113 166



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		149	70
Andre fordringer		38 042	35 245
Sum fordringer		38 191	35 315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 263	478 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 263	478 988
Sum omløpsmidler		53 454	514 303
SUM EIENDELER		53 454	514 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 597 814	1 088 963



Sum opptjent egenkapital	-1 597 814	-1 088 963
Sum egenkapital	-1 597 814	-1 088 963
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 375 715	1 570 413
Sum annen langsiktig gjeld	1 375 715	1 570 413
Sum langsiktig gjeld	1 375 715	1 570 413
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	539	660
Leverandørgjeld	2 236	15 157
Annen kortsiktig gjeld	272 778	17 036
Sum kortsiktig gjeld	275 553	32 853
Sum gjeld	1 651 268	1 603 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 454	514 303



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5438

EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Grendehuset i Skrenten .

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av husleie
8. Vårrengjøring i vedtektene våre!
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI



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.

Styrets innstilling

Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Algrøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 - Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni.pdf
- 2. 5438 Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å holdes på kr 60 000 (3 x 20000)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 7

Økning av husleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nok et år er har prisene økt i takt med vedlikeholdsbehovet.

I fjor håndterte vi et av de største løftene siden malig av fasader (asfaltering), det klarte vi (ish) ved hjelp av oppsparte midler.

Dette betyr at vi går inn i neste periode med en ganske slunken økonomi (økonomien er grei, men vi har ikke noen oppsparte midler)

I dette året har vi to vedlikeholdsprosjekter som brenner mer enn andre
Spyling og vedlikehold av alle avløpsrør
Reparasjon av Avløpskum mellom Valhallveien 39 og 41

Vi ser det derfor nødvendig å øke husleia med 400 kroner for å klare å dekke de kravene sameiet har til å vedlikeholde fellesområder

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke husleia med 400 kroner effektivt fra første mulige endring i fakturering

Forslag til vedtak

Husleia økes med 400 fra 4259 til 4659

Sak 8

Vårrengjøring i vedtektene våre!

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Visste du at de fleste reglene våre ble skrevet helt tilbake i 2002? Siden den gang har vi fått en helt ny lov, og vedtektene våre viser nå til gamle paragrafer som ikke finnes lenger.

Vi tenker tiden er inne for å rydde opp litt, slik at det blir lettere for alle å forstå hva som gjelder. Vi har derfor laget to forslag som vi skal stemme over. I begge forslagene oppdaterer vi ord og uttrykk (som at vi nå kaller det "seksjonseier" og "årsmøte"), og vi øker sameiets sikkerhet mot økonomisk tap fra 1G til 2G – helt i tråd med den nye loven.

Her er valgene våre:

Alternativ 1: "Den grundige modellen" Her beholder vi en fyldig tekst, men skriver den om slik at den er juridisk riktig etter dagens lovverk.

•



Hva betyr det for deg? Vi rydder i gammelt lovspråk så det blir lettere å lese. Vedtektene fungerer som en komplett "bruksanvisning" for Utsigten, slik at du slipper å slå opp i selve lovboka for å finne svar på vanlige spørsmål – som for eksempel hvem som har ansvar for et rør hvis det oppstår en skade.

Alternativ 2: "Den slanke modellen" Her fjerner vi alt "smør på flesk" – altså alt som allerede står i loven. Da sitter vi igjen med et kort dokument som kun inneholder det som er helt unikt for oss.

- **Hva betyr det for deg?** Vi tar ut regler om dyrehold, orden og stemmerett fra selve vedtektene, fordi dette uansett er dekket av lovens generelle regler. Vedtektene vil da kun inneholde våre helt spesielle regler, som:
At vi bor i et verneverdig bygg (Byantikvarens gule liste).
Reglene om forkjøpsrett for OBOS-medlemmer (det har vi ikke anledning til å endre).
Rettigheter og tilgang til loftsarealer.
- **Fordel:** Siden vi lener oss direkte på loven for de generelle reglene, vil ikke vedtektene våre bli "utdaterte" på samme måte hvis loven endres igjen.

Uansett hva vi velger...Uavhengig av hvilket alternativ vi går for, skal vi sikre at historien vår og vernestatusen vår blir godt ivaretatt. Dette er viktig for at alle som flytter inn er klar over ansvaret vi har for å bevare bygget vårt. Det samme gjelder de tinglyste reglene om forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, som ligger fast uansett.

Hva skjer nå? Se på dette som en nødvendig opprydding. Ved å oppdatere tekstene nå, slipper vi usikkerhet om hvilke regler som gjelder hvis det skulle oppstå en uenighet eller en forsikringssak.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar en av disse oppdateringene. Husk at en endring av vedtektene krever 2/3 flertall blant de som stemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å oppdatere vedtektene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vårrengjøring i vedtektene våre!
- Mot Vårrengjøring i vedtektene våre!

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektene oppdateres til å følge lov av 2017
2. Vedtekter som er dekket av lovverket utgår

Vedlegg

3. VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI (1).pdf
4. VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI (2).pdf
5. FORSLAG TIL FORENKLING_ HVA KAN VI FJERNE FRA VEDTEKTENE.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vi velger et nytt styre, to medlemmer blir fortsatt med videre, mens et nytt medlem, og en ny beboer Nikolai kommer inn istedet for Bård som (endelig) går ut

Innstilling

Styret foreslår at det nye styret velges

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maren Kristine Ingebretsen Berg

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Nerland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nikolai Grefslie



Styrets årsrapport

Årsberetning for styrets arbeid 2025

Styret har i 2025 videreført arbeidet fra foregående år med fokus på nødvendig vedlikehold, kontroll på økonomien og gjennomføring av planlagte tiltak. Året har vært preget av noen større løft, særlig knyttet til uteområdene, samtidig som vi har håndtert løpende drift og enkelte uforutsette hendelser på en ganske god, om enn litt uplanlagt, måte.

Som tidligere år er det krevende å balansere ønsket om å bygge kapital med behovet for å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Likevel har vi fått gjennomført viktige tiltak som vil komme sameiet til gode i mange år fremover.

Under følger en oversikt over prosjektene i vedlikeholdsplanen og status per i dag:

1. Spyling og slamsuging av sandfang

Type: Vedlikehold

Status: Ferdig

Notater: Utført som planlagt.

2. Inspeksjon og rens av avløpsrør

Type: Vedlikehold

Status: Pågående

Notater: Serwent kuttet all kommunikasjon, og saken stoppet derfor opp. Det er nå sendt ut tre nye anbud, og vi avventer svar før videre fremdrift.

3. Grunnvannskum og pumpe

Type: Vedlikehold

Status: Ferdig

Notater: Følges opp iht. eksisterende vedlikeholdsavtale.

4. Asfaltering av uteområder

Type: Vedlikehold

Status: Ferdig

Notater: Gjennomført sommeren 2025. Det ble lagt et betydelig kraftigere dekke (80–40 mm mot tidligere ca. 30 mm), samt bytte og retting av kumløkk. Prosjektet medførte et høyt press på økonomien i perioden, men vi er nå tilbake i balanse.

5. Felles inspeksjon av elektrisk anlegg

Type: Vedlikehold

Status: Satt på vent

6. Felles inspeksjon av vifteanlegg i alle enheter

Type: Vedlikehold



Status: Til vurdering

Notater: Det er hentet inn tilbud på kr 1.500 per enhet. Styret vurderer økonomien før eventuell igangsetting.

7. Økt nedbetalingstakt på lån

Type: Økonomi

Status: Satt på vent

8. Flytte fra Telenor til OBOSNet

Type: Økonomi

Status: Ferdig

9. Brannvarslere på loft

Type: Sikkerhet/HMS

Status: Til vurdering

Notater: Loftet er ikke sikret med brannvarslere, dersom en brann oppstår sprer det seg over loftet. Bør dette håndteres av den enkelte eller av sameiet

Årets større saker

Asfaltering av uteområder

Den største saken i 2025 var asfalteringen av uteområdene. Arbeidet ble gjennomført i sommer og innebærer et vesentlig løft for sameiet. Det nye dekket er betydelig kraftigere enn tidligere (80–40 mm mot ca. 30 mm), noe som gir bedre holdbarhet over tid. Samtidig ble kumlokk byttet og rettet opp.

Dette var et økonomisk krevende prosjekt, men nødvendig. Styret vurderer det som en viktig investering i sameiets infrastruktur.

Oppgradering av plassen oppe

Vi fikk endelig tatt et første skritt i utviklingen av plassen oppe. Gammel sand ble gravd ut, området ble klargjort, og det ble lagt ny plen. Det ble en flott runde med «dansepakking» av sand og utrulling av nytt gress.

Resultatet har blitt svært bra, og det blir spennende å se hvilke andre tiltak vi etter hvert kan få til på plassen.

Dugnad og fellesskap

Vårdugnad ble avholdt 25. april. Det ble blant annet kjørt ut og lagt mer grus, samt gjennomført generelt vedlikehold og opprydding etter vinteren.

Høstdugnad ble avholdt 18. oktober, med blant annet rydding, klipping og generell oppgradering av området.

Ingen av dugnadene medførte personskader eller materielle ødeleggelse. Godt kjempet.

Pipebrann

I løpet av året opplevde vi en pipebrann. Situasjonen ble håndtert på en god måte, og brannvesenet fulgte opp raskt. Pipa ble midlertidig stengt, men etter feiing og kontroll er alt nå i orden.

Sameiet betaler allerede for feiing, og vi har bedt om at det gjennomføres ekstra feiing for å redusere risiko fremover.

Julemarkedet 2025



Julemarkedet ble igjen en viktig begivenhet for sameiet og nærmiljøet. Årets overskudd på kr 6.750 er overført til Oslo Krisesenter. I tillegg ble det overrakt en stor pose med tova tøfler.

Line holder liv i julemarkedet på en imponerende måte, og det fortjener stor applaus. Tusen takk for innsatsen. Det er viktig at vi er en aktiv del av Gamle Oslo og Ekebergskrenten.

Avslutning

Styret opplever at sameiet også i 2025 har vist evne til å stille opp når det trengs. Vi gjennomfører nødvendige investeringer, håndterer uforutsette hendelser og tar vare på uteområdene våre – samtidig som naboskapet blomstrer.

Vi takker beboerne for innsats, dugnadsånd og godt samarbeid gjennom året.



EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984636415, KLIENTNR. 5438

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 737 672	1 686 672	1 738 000	1 738 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 737 672	1 686 672	1 738 000	1 738 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 908	-8 824	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-103 193	-98 478	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		0	-3 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-827 166	-82 345	-103 000	-103 000
Forsikringer		-310 188	-276 256	-336 000	-376 320
Kommunale avgifter	7	-586 273	-542 276	-617 000	-648 410
Energi/fyring	8	-6 196	-5 641	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 352	-227 096	-224 000	-230 720
Andre driftskostnader	9	-164 515	-167 866	-132 000	-132 930
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 165 250	-1 480 992	-1 611 000	-1 695 270
DRIFTSRESULTAT		-427 578	205 680	127 000	42 730
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 951	36 376	0	0
Finanskostnader	11	-116 223	-128 890	-114 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 273	-92 514	-114 000	-91 000
ÅRSRESULTAT		-508 851	113 166	13 000	-48 270
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	113 166		
Udekket tap:		-508 851	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984636415, KLIENTNR. 5438

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		149	70
Forskuddsbetalte kostnader		38 042	35 245
Driftskonto OBOS-banken		11 363	262 575
Sparekonto OBOS-banken		3 900	216 413
SUM OMLØPSMIDLER		53 454	514 303
SUM EIENDELER		53 454	514 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 597 814	-1 088 963
SUM EGENKAPITAL		-1 597 814	-1 088 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 375 715	1 570 413
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 375 715	1 570 413
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272 778	17 036
Leverandørgjeld		2 236	15 157
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		539	660
SUM KORTSIKTIG GJELD		275 553	32 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 454	514 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 26.02.2026			
Styret i Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni			
Bård Ingebricson Røtzer /s/	Maren Kristine Ingebretsen Berg /s/	Knut Neerland /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 737 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 737 672

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 908
SUM REVISJONSHONORAR	-9 908

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-262 730
Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-537 933
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 166



NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-329 510
Feie- og tilsynsgebyr	-7 776
Renovasjonsgebyr	-248 987
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 273

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 196
SUM ENERGI / FYRING	-6 196

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-73 287
Snørydding	-51 873
Andre driftskostnader	-1 448
Andre kontorkostnader	-526
Bank- og kortgebyr	-2 947
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-13 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 515

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 255
Renter av driftskonto i OBOS-banken	555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 887
Andre renteinntekter	254
SUM FINANSINTEKTER	34 951

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-111 636
Renter på leverandørgjeld	-1 354
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 233
SUM FINANSKOSTNADER	-116 223

NOTE 12

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,15 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	629 587
Nedbetalt i år	194 698
	-1 375 715
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 375 715

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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 sameiet 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. 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 11:11:30 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eud.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.



FORSLAG TIL OPPDATERTE VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

§ 1 Eiendommen og formål Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni omfatter gnr. 236 bnr. 104 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet Sameiet består av 34 boligseksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet samt grunn som tilleggsareal. Tilleggsarealets utstrekning fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøken er fastsatt til \$1/34\$ for hver seksjon.

§ 3 Rettslig råderett og panterett Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, jf. dog § 4 om forkjøpsrett. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (\$2G\$), jf. eierseksjonsloven § 31. Loftsareal over hver bolig er fellesareal. Ved behov for adkomst til loftet har sameiet rett til å benytte loftslukene.

§ 4 Forkjøpsrett Når en seksjon skifter eier, har OBOS-medlemmer forkjøpsrett. Forkjøpsretten er tinglyst på samtlige seksjoners grunnboksblad. Det er tinglyst sperre som hindrer hjemmelsoverføring uten OBOS' samtykke. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved rettsovergang til nærstående, jf. lov om løysingsrettar § 8.

§ 5 Bruk av bruksenheten og fellesareal Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruksformål må ikke foretas uten reseksjonering.

§ 6 Husordensregler og dyrehold Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 7 Bygningmessige arbeider og vernestatus Tilbygg, påbygg og arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Bebyggelsen er verneverdig og står på Byantikvarens gule liste med vernestatus A. Arbeider skal utføres i samsvar med vernereglene og med nødvendige tillatelser. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8 Felleskostnader Felleskostnader fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det, skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Seksjonseieren betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret.



§ 9 Vedlikehold Seksjonseieren skal for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Dette omfatter rør og elektriske ledninger frem til seksjonens forgreningspunkt/sikringssskap. Sameiet har ansvar for ytre vedlikehold av bygninger, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, samt inngangsdører og trapper til hver seksjons hovedinngang.

§ 10 Styret Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i perioder på to år. Styret forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 Årsmøtet Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Hver seksjon har én stemme. Årsmøtet skal behandle årsberetning, regnskapsoversikt og valg av styre.

§ 12 Mislighold Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Ved fare for ødeleggelse eller alvorlig sjenanse kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13 Endringer i vedtektene Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst $\frac{2}{3}$ av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

Slanket versjon

§ 1 Navn og eiendom Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni. Sameiet omfatter gnr. 236 bnr. 104 i Oslo. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Seksjoner og sameiebrøk Sameiet består av 34 boligseksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet samt grunn som tilleggsareal slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøken er fastsatt til 1/34 for hver seksjon.

§ 3 Spesielle bruksretter og loftsareal Loftsareal over hver bolig er fellesareal. Ved behov for adkomst til loftet har sameiet rett til å benytte loftslukene. Sameiet har ansvar for vedlikehold av inngangsdører og trapper til hver seksjons hovedinngang.

§ 4 Forkjøpsrett og eierskifte Når en seksjon skifter eier, har OBOS-medlemmer forkjøpsrett. Forkjøpsretten og en sperre mot hjemmelsoverføring uten OBOS' samtykke er tinglyst på samtlige seksjoner. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overgang til nærstående i tråd med lov om løysingsrettar.

§ 5 Vernestatus (Byantikvarens gule liste) Bebyggelsen er verneverdig og står på Byantikvarens gule liste med vernestatus A. Bygningsmessige arbeider og andre endringer på eiendommen skal utføres i samsvar med gjeldende verneregler og med nødvendige tillatelser.

§ 6 Styret og funksjonstid Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to andre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år av gangen.

§ 7 Årsmøtet Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

§ 8 Forretningsfører Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører i samsvar med eierseksjonsloven.



FORSLAG TIL FORENKLING: HVA KAN VI FJERNE FRA VEDTEKTENE?

Her er en oversikt over punkter i dagens vedtekter som vi kan vurdere å fjerne helt. Årsaken er at disse reglene nå står direkte i eierseksjonsloven av 2017. Ved å fjerne dem gjør vi vedtektene kortere, mer oversiktlige og vi slipper å oppdatere dem hvis loven endres i fremtiden.

1. Panteretten (§ 3 i dagens vedtekter) I dagens vedtekter står det at sameiet har panterrett i hver seksjon for å sikre betaling av fellesutgifter. Dette er nå lovfestet i eierseksjonsloven § 31.
 - Råd: Vi kan fjerne denne teksten. Panteretten gjelder automatisk. Vi må imidlertid beholde særregelen om loftet i samme paragraf.
2. Regler for bruk og husorden (§ 5 og § 6 i dagens vedtekter) Våre vedtekter sier at bruksenheten ikke skal brukes til urimelig ulempe for andre , og at dyrehold er tillatt så lenge det ikke plager naboer. Dette er nå ordrett dekket av eierseksjonsloven §§ 25 og 28.
 - Råd: Disse kan fjernes. Lovens beskyttelse er tilstrekkelig.
3. Fordeling av felleskostnader (§ 8 i dagens vedtekter) Vedtektene sier at kostnader deles etter sameiebrøken. Dette er nøyaktig det samme som eierseksjonsloven § 33 fastslår som hovedregel.
 - Råd: Kan fjernes. Vi trenger bare egne vedtekter på dette hvis vi skal fordele kostnader på en annen måte enn eierbrøken.
4. Detaljer om årsmøtet (§ 12 i dagens vedtekter) Vedtektene inneholder mange detaljer om innkalling, stemmerett og hva som skal behandles. Alt dette er nå strengt regulert i loven.
 - Råd: Vi kan fjerne det meste her. Vi bør likevel beholde vår lokale frist om at møtet skal holdes innen utgangen av april, da loven gir sameier helt frem til utgangen av juni.
5. Mislighold og utkastelse (§ 10 i dagens vedtekter) Dagens tekst om at styret kan pålegge salg eller kreve fravikelse ved vesentlig mislighold, er en gjentakelse av eierseksjonsloven §§ 26 og 27.
 - Råd: Kan fjernes. Styret har uansett denne myndigheten gjennom loven.
6. Flertallskrav for vedtektsendringer (§ 15 i dagens vedtekter) Regelen om at det kreves 2/3 flertall for å endre vedtektene, er nå lovfestet i eierseksjonsloven § 27.



- Råd: Kan fjernes.

HVORFOR FORENKLE?

Ved å fjerne disse punktene står vi igjen med det som er unikt og viktig for akkurat Utsigten Husvildekoloni:

- Vår spesielle vernestatus og Byantikvarens gule liste.
- OBOS-medlemmers forkjøpsrett.
- Eierskapet og råderetten over loftene.

Dette vil gi oss et mye kortere og mer "beboervenlig" dokument.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 5438 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim