



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 627 289  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 939 063	3 593 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 939 063</b>	<b>3 593 765</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		689 488	719 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>723 718</b>	<b>753 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 215 345</b>	<b>2 839 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		703	651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>703</b>	<b>651</b>
Annen finanskostnad		373 815	494 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>373 815</b>	<b>494 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-373 112</b>	<b>-493 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 842 233	2 346 099
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 455 000	105 455 000
Sum varige driftsmidler		105 455 000	105 455 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 455 000	105 455 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		133 968	23 482
Sum fordringer		133 968	23 482
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 688	487 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 688	487 323
Sum omløpsmidler		691 656	510 805
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 146 656</b>	<b>105 965 805</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 030 040	20 187 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 030 040</b>	<b>20 187 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 120 040</b>	<b>20 277 807</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 684 800	22 360 800
Øvrig langsiktig gjeld		63 267 000	63 267 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 951 800</b>	<b>85 627 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 951 800</b>	<b>85 627 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 049	2 176
Leverandørgjeld			34 375
Annen kortsiktig gjeld		72 768	23 647
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 817</b>	<b>60 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 026 617</b>	<b>85 687 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 146 656</b>	<b>105 965 805</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434935

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 627 289  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 921 627 289  
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 939 063	3 593 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 939 063</b>	<b>3 593 765</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		689 488	719 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>723 718</b>	<b>753 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 215 345</b>	<b>2 839 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		703	651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>703</b>	<b>651</b>
Annen finanskostnad		373 815	494 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>373 815</b>	<b>494 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-373 112</b>	<b>-493 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 842 233	2 346 099
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>





Sum opptjent egenkapital	23 030 040	20 187 807
Sum egenkapital	23 120 040	20 277 807
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 684 800	22 360 800
Øvrig langsiktig gjeld	63 267 000	63 267 000
Sum annen langsiktig gjeld	82 951 800	85 627 800
Sum langsiktig gjeld	82 951 800	85 627 800
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 049	2 176
Leverandørgjeld		34 375
Annen kortsiktig gjeld	72 768	23 647
Sum kortsiktig gjeld	74 817	60 198
Sum gjeld	83 026 617	85 687 998
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>106 146 656</b>	<b>105 965 805</b>



Organisasjonsnr: 921 627 289  
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Generalforsamling 2022

Innkalling / Saksliste / Årsrapport / Årsregnskap / Forslag

3460 Utsikten Skogro Borettslag

Tid: Onsdag 30.03.2022, kl. 17.30

Sted: Kjærånveien 7 A, Vestskogen (hos Kjærånveien Borettslag).



BESKYTTET



## Til andelseierne i Utsikten Skogro Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Onsdag 30.03.2022, kl. 17.30**

**Sted: Kjærånveien 7 A, Vestskogen (hos Kjærånveien Borettslag).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsikten Skogro Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblankett/fullmaktsskjema ligger vedlagt bakerst.

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Utsikten Skogro Borettslag  
avholdes onsdag 30.03.2022, kl. 17.30  
Kjærnasveien 7 A, Vestskogen (hos Kjærnasveien Borettslag).**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av 2-3 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 14.03.2022  
Styret i Utsikten Skogro Borettslag

Frank Robert Halvorsen

Vigdis Mjaaland

Anne M Snekkestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Frank Robert Halvorsen	Skogroveien 2 D
Nestleder	Vigdis Mjaaland	Skogroveien 2 F
Styremedlem	Anne M Snekkestad	Skogroveien 2 A
Varamedlem	Arild Tarald Berg	Skogroveien 4 A
Varamedlem	Per Roger Madsen	Skogroveien 4 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Frank Robert Halvorsen Skogroveien 2 D

##### Varadelegert

Vigdis Mjaaland Skogroveien 2 F

#### Valgkomiteen

Arild Tarald Berg Skogroveien 4 A  
Per Roger Madsen Skogroveien 4 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Utsikten Skogro Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Utsikten Skogro Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921627289, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresser:

Skogroveien 2 A, B, C, D, E, F, G, H, J

Skogroveien 4 A, B, C, D, E, F, G, H, J

Gårds- og bruksnummer:

13 446

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Utsikten Skogro Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter i 2021. I tillegg kommer to telefonmøter.

## Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

1. Grunnet et utall av unødvendige brannalarmer/utrykninger på grunn av trykkfall på vanntilførselen, ble det tatt aksjon på montering av tilbakeslagsventilen på vanntilførselen til bygget. Tilbakeslagsventilen skulle vært montert før bygget ble tatt i bruk.
2. Aksjon på oppretting av feilkoblinger i 8 stk. fordelingskaper for gulvvarmesystemet. Her var tur- og returrør koblet feil.
3. På grunn av at det tidligere har blitt rettet opp feilkoblinger for termostat/gulvarme i 3 leiligheter, forlangte vi at leverandøren av gulvvarmesystemet sjekket at termostatene for gulvvarmen var koblet opp mot riktig gulvvarme/rom i alle leiligheter. På denne sjekken ble det oppdaget 5 steder det var feilkoblinger, termostatstyrte feil rom.
4. Forlangte at samme leverandør skulle merke alle rør og ventiler i garasjen, som er et NS krav.

Styret har ingen planer pr. i dag om investeringer eller avtaler for 2022.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.263.063.

Dette er kr 23.937 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 723.718.

Dette er kr 69.212 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere andre driftskostnader, enn budsjettet.

## Resultat

Årets resultat på kr 2.842.233 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2.676.000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 166.333.



## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 616.839 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

## Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning i forhold til generell prisvekst.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3.373 til kr 36.717. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Skogro Borettslag.

## Lån

Utsikten Skogro Borettslag har lån i OBOS-Banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IM
OBOK01	<a href="#">98207753505</a>	19 684 800,00	28.02.22	445 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,9% flytende rente	1,92%	Ja

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

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 1.315 til kr 53.845.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utsikten Skogro Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Skogro Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00150-P11Z-A0XP3-TY5GS-H07A3-04014



# 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."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:19:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0Q15Q-P11Z-A0XP3-TY5G5-H07A3-040J4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>450 607</b>	<b>330 508</b>	<b>450 607</b>	<b>616 840</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 842 233	2 346 099	94 970	15 370
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 676 000	-2 226 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>166 233</b>	<b>120 099</b>	<b>94 970</b>	<b>15 370</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>616 839</b>	<b>450 607</b>	<b>545 577</b>	<b>632 210</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		691 656	510 805		
Kortsiktig gjeld		-74 817	-60 198		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>616 839</b>	<b>450 607</b>		

BESKYTTET



## UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		373 815	494 545	398 028	336 396
Innkrevde felleskostnader	2	889 248	873 096	888 972	922 604
Andre inntekter		0	124	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 263 063</b>	<b>1 367 765</b>	<b>1 287 000</b>	<b>1 259 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 605	-4 470	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-52 530	-51 250	-52 300	-53 900
Konsulenthonorar	6	-2 419	-10 324	-10 000	-5 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-190 611	-148 562	-149 100	-246 200
Forsikringer		-33 344	-32 296	-33 600	-34 700
Kommunale avgifter	8	-243 507	-241 627	-250 000	-255 000
Energi/fyring		-25 410	-69 986	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 444	-53 262	-65 600	-60 100
Andre driftskostnader	9	-73 018	-104 166	-118 500	-96 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-723 718</b>	<b>-753 772</b>	<b>-792 930</b>	<b>-855 530</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>539 345</b>	<b>613 993</b>	<b>494 070</b>	<b>403 470</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 676 000	2 226 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 215 345</b>	<b>2 839 993</b>	<b>494 070</b>	<b>403 470</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	703	651	500	500
Finanskostnader	11	-373 815	-494 545	-399 600	-388 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-373 112</b>	<b>-493 894</b>	<b>-399 100</b>	<b>-388 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 842 233</b>	<b>2 346 099</b>	<b>94 970</b>	<b>15 370</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 842 233	2 346 098		

BESKYTTET



## UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	96 268 160	96 268 160
Tomt		9 186 840	9 186 840
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>105 455 000</b>	<b>105 455 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		3 821	3 701
Andre kortsiktige fordringer	13	10 195	19 781
Energiavregning	17	119 952	0
Driftskonto OBOS-banken		155 729	186 067
Sparekonto OBOS-banken		401 959	301 256
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>691 656</b>	<b>510 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 146 656</b>	<b>105 965 805</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	14	23 030 040	20 187 807
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 120 040</b>	<b>20 277 807</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 684 800	22 360 800
Borettsinnskudd	16	63 267 000	63 267 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 951 800</b>	<b>85 627 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	34 375
Påløpte renter		2 049	2 176
Energiavregning		0	23 647
Annen kortsiktig gjeld	18	72 768	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 817</b>	<b>60 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 146 656</b>	<b>105 965 805</b>

BESKYTTET



13

Utsikten Skogro Borettslag

Pantstillelse	19	105 445 000	105 445 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 22.02.2022  
Styret i Utsikten Skogro Borettslag

Frank Robert Halvorsen /s/

Anne M Snekkestad /s/

Vigdis Mjaaland /s/

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	824 448
Garasje	64 800
Kapitalkostnader på IN-lån	367 212
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 603
Overført til kapitalkostnader	-373 815
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>889 248</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000. I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 1 257, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 605.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 419</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 542
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 464
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 682
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 000
Kostnader dugnader	-187
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-190 611</b>

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

BESKYTTET

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-243 507
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-243 507</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 098
Renhold ved firmaer	-48 276
Andre fremmede tjenester	-15 813
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 257
Andre kontorkostnader	-144
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-2 198
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 018</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	703
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>703</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-373 815
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-373 815</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	96 268 160
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>96 268 160</b>

Tomten ble kjøpt i 2019. Gnr.13/bnr.446

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	10 195
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 195</b>

BESKYTTET

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	536 840
Egenkapital fra IN tidligere år	19 817 200
Egenkapital fra IN 2021	2 676 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>23 030 040</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-42 178 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	19 817 200
Nedbetalt i år, IN	2 676 000
	-19 684 800
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-19 684 800</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

BESKYTTET



Leilighetsnr	OBOS- banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024	Første avdrag er 30/03-2024
2006		550
1003		700
3002		800
1005		1 300
1001		2 500
2003		3 250
1002		3 500
2005		3 600
3003		3 700
2004		4 050
3005		4 150
3001		5 300

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-63 267 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-63 267 000</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-154 632
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-154 632</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon, Techem	10 789
Strøm	263 795
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>274 584</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>119 952</b>
----------------------------	----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

BESKYTTET

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-72 768
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 768</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borrettsinnskudd	63 267 000
Pantelån	19 684 800
Beregnete IN-forpliktelser	22 493 200
<b>TOTALT</b>	<b>105 445 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	96 268 160
Tomt	9 186 840
<b>TOTALT</b>	<b>105 455 000</b>

BESKYTTET



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Forslag fra styret: Vedtektsendring: valg av delegat til OBOS Generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegat som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

##### **Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling §9-4.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET



**5. VALG AV TILLITSVALGTE  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Arild Tarald Berg                      Skogroveien 4 A
2. Per Roger Madsen                      Skogroveien 4 D

**B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Frank Robert Halvorsen      Skogroveien 2 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Anne Merete Snekkestad      Skogroveien 2 A

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Arild Tarald Berg                      Skogroveien 4 A  
Per Roger Madsen                      Skogroveien 4 D

Dato: 20.02.2022

I valgkomiteen for Utsikten Skogro Borettslag

Arild Tarald Berg  
Per Roger Madsen /s/

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Nell Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Garasje følger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser.

### Nøkler/skilt

Systemnøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos OBOS. Send bestilling med nøkkelnummer/brikkenummer, antall nøkler/brikker, navn, adresse, tlf og e-post.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6888170. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Energiavregning Techem

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.



Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

**MERK:** Dersom selskapet har besluttet å fordele felles umålt forbruk på den enkelte beboer (dvs. at felles umålt forbruk ikke belastes boligselskapets regnskap) skal det fremkomme informasjon om dette i årsberetningen. Av informasjonen bør det blant annet fremkomme hvordan denne kostnaden fordeles.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

BESKYTTET

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3460 Utsikten Skogro Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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

BESKYTTET