



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 022 005	3 939 063
Sum inntekter		6 022 005	3 939 063
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		737 518	689 488
Sum kostnader		771 748	723 718
Driftsresultat		5 250 257	3 215 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 626	703
Sum finansinntekter		3 626	703
Annen finanskostnad		446 981	373 815
Sum finanskostnader		446 981	373 815
Netto finans		-443 355	-373 112
Ordinært resultat før skattekostnad		4 806 902	2 842 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 806 902	2 842 233
Årsresultat		4 806 902	2 842 233
Totalresultat		4 806 902	2 842 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 806 902	2 842 233
Sum overføringer og disponeringer		4 806 902	2 842 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 455 000	105 455 000
Sum varige driftsmidler		105 455 000	105 455 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		105 474 393	105 455 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 570	133 968
Sum fordringer		44 570	133 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 466	557 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 466	557 688
Sum omløpsmidler		820 036	691 656
SUM EIENDELER		106 294 430	106 146 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 836 942	23 030 040
Sum opptjent egenkapital		27 836 942	23 030 040
Sum egenkapital		27 926 942	23 120 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 032 000	19 684 800
Øvrig langsiktig gjeld		63 286 297	63 267 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 318 297	82 951 800
Sum langsiktig gjeld		78 318 297	82 951 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 609	2 049
Leverandørgjeld		45 581	
Annen kortsiktig gjeld			72 768
Sum kortsiktig gjeld		49 190	74 817
Sum gjeld		78 367 488	83 026 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 294 430	106 146 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 487448

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 022 005	3 939 063
Sum inntekter		6 022 005	3 939 063
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		737 518	689 488
Sum kostnader		771 748	723 718
Driftsresultat		5 250 257	3 215 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 626	703
Sum finansinntekter		3 626	703
Annen finanskostnad		446 981	373 815
Sum finanskostnader		446 981	373 815
Netto finans		-443 355	-373 112
Ordinært resultat før skattekostnad		4 806 902	2 842 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 806 902	2 842 233
Årsresultat		4 806 902	2 842 233
Totalresultat		4 806 902	2 842 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 806 902	2 842 233
Sum overføringer og disponeringer		4 806 902	2 842 233



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	105 455 000	105 455 000
Sum varige driftsmidler	105 455 000	105 455 000
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	19 393	
Sum finansielle anleggsmidler	19 393	0
Sum anleggsmidler	105 474 393	105 455 000
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	44 570	133 968
Sum fordringer	44 570	133 968
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	775 466	557 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	775 466	557 688
Sum omløpsmidler	820 036	691 656
SUM EIENDELER	106 294 430	106 146 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	27 836 942	23 030 040
Sum opptjent egenkapital	27 836 942	23 030 040
Sum egenkapital	27 926 942	23 120 040
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 032 000	19 684 800
Øvrig langsiktig gjeld	63 286 297	63 267 000
Sum annen langsiktig gjeld	78 318 297	82 951 800
Sum langsiktig gjeld	78 318 297	82 951 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 609	2 049
Leverandørgjeld	45 581	
Annen kortsiktig gjeld		72 768
Sum kortsiktig gjeld	49 190	74 817
Sum gjeld	78 367 488	83 026 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 294 430	106 146 656



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

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



Generalforsamling 2023

3460 Utsikten Skogro Borettslag

Tid: Tirsdag 25.04.2023, kl. 17.30

Sted: Kjernåsveien 7 A, Vestskogen (Kjernåsveien Borettslag)



BESKYTTET



Til andelseierne i Utsikten Skogro Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Tirsdag 25.04.2023, kl. 17.30

Sted: Kjernåsveien 7 A, Vestskogen (Kjernåsveien Borettslag).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Utsikten Skogro Borettslag
avholdes tirsdag 25.04.2023, kl. 17.30
Kjernåsveien 7 A, Vestskogen (Kjernåsveien Borettslag).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra andelseier Anne M. Snekkestad: Søknad om innglassing av terrasse.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg bak regnskapet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 11.04.2023
Styret i Utsikten Skogro Borettslag

Frank Robert Halvorsen

Vigdis Mjaaland

Anne M Snekkestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Anne M Snekkestad Skogroveien 2 A

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post utsiktenskogro@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 8 styremøter.

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

- 1) Det ble oppdaget at en ventil i det tekniske rommet til varmpumpen var stengt og at det var mangler på tegningene av røropplegget til vann og varme i det tekniske rommet, samt at tegningene ikke var «som bygd». Og de som var «som bygd», var heller ikke riktige.
- 2) FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokument for sprinkleranlegget er ikke komplett levert fra Grans Vvs.
- 3) Det er ikke produsert tegning av sprinkleranlegget i det tekniske rommet.
- 4) Grunnet alt dette ble det innkalt til befaring i det tekniske rommet med Grans, Backe og Obos. Etter befaringen ble det gjort noen endringer i tekniske rommet. Endringer på tegninger har ikke blitt forelagt.
- 5) På grunn av denne ventilen til varmpumpen som var stengt, ble varmpumpen ikke startet fra dag 1. (2019). Ventiler ute på varmpumpen var også stengt. Det ble også funnet 7 lekaskjer på rørene opp til varmpumpen. Isoleringen på rørene, ute på varmpumpen er ikke UV-sikre, de går i oppløsning, disse blir byttet.
- 6) Fuglene har begynt å fjerne noe isolasjon. Blir montert plastskåler over den nye isolasjonen.

Styret har opprettet serviceavtaler

O.B.Terjesen AS: Vann og varme.
Låssenteret: Brannører og hovedører.
Enklere miljø: Rengjøring.
Everlite AS: Røykluker.

Styrets planer for 2023

- Varmepumpen er nå satt i drift 15/02-2023. Det skal da gjøre utslag i mindre forbrukte kwh.
- Sprinkleranlegget har mange feil, dette har Grans vvs begynt å rette opp, men det er mye som gjenstår.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter har økt med ca 31 % fra 01.01.2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Skogro Borettslag.

Lån

Utsikten Skogro Borettslag har lån i Handelsbanken:

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN	
HANBAN	94817227443	15 032 000,00	30.04.23	431	Terminert	Annuitet, månedlig forfall	3,95% flytende rente	Ukjent	Ja

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 har økt med kr 2.155 til kr 56.000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 19 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

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



BDO

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SDA62-8EA5G-0E120-DX8TQ-1B54E-53C32



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-03 20:29:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SDA62-8EASG-0E120-DX8TQ-1B54E-53C32

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/validator>



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-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	616 840	450 607	616 840	770 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 806 902	2 842 233	15 370	-68 635
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-4 652 800	-2 676 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-96	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	154 006	166 233	15 370	-68 635
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	770 846	616 839	632 210	702 211
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	820 036	691 656		
Kortsiktig gjeld	-49 190	-74 817		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	770 846	616 839		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		446 981	373 815	336 396	614 304
Innkrevde felleskostnader	2	922 224	889 248	922 604	1 084 696
SUM DRIFTSINNEKTER		1 369 205	1 263 063	1 259 000	1 699 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 935
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-5 020	-4 605	-6 200	-5 500
Forretningsførerhonorar		-53 845	-52 530	-53 900	-57 000
Konsulenthonorar	6	-5 600	-2 419	-5 000	-4 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-157 563	-190 611	-246 200	-257 000
Forsikringer		-36 717	-33 344	-34 700	-41 000
Kommunale avgifter	8	-250 000	-243 507	-255 000	-337 500
Energi/fyring		-62 182	-25 410	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 186	-60 444	-60 100	-91 000
Andre driftskostnader	9	-76 805	-73 018	-96 600	-48 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-771 748	-723 718	-855 530	-944 635
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		597 457	539 345	403 470	754 365
Innbetalt andel fellesgjeld		4 652 800	2 676 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 250 257	3 215 345	403 470	754 365
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 626	703	500	2 000
Finanskostnader	11	-446 981	-373 815	-388 600	-825 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-443 355	-373 112	-388 100	-823 000
ÅRSRESULTAT		4 806 902	2 842 233	15 370	-68 635
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 806 902	2 842 233		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	96 268 160	96 268 160
Tomt		9 186 840	9 186 840
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
SUM ANLEGGSMIDLER		105 474 393	105 455 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 311	3 821
Andre kortsiktige fordringer	13	9 016	10 195
Energiavregning	18	32 243	119 952
Driftskonto OBOS-banken		270 451	155 729
Sparekonto OBOS-banken		505 015	401 959
SUM OMLØPSMIDLER		820 036	691 656
SUM EIENDELER		106 294 430	106 146 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	14	27 836 942	23 030 040
SUM EGENKAPITAL		27 926 942	23 120 040
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 032 000	19 684 800
Borettsinnskudd	16	63 267 000	63 267 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	19 297	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 318 297	82 951 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 581	0
Påløpte renter		3 609	2 049
Annen kortsiktig gjeld		0	72 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 190	74 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 294 430	106 146 656

BESKYTTET



13

Utsikten Skogro Borettslag

Pantstillelse	19	105 445 000	105 445 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 20.03.2023
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.

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. 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 skattetrekkskonto 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	857 424
Garasje	64 800
Kapitalkostnader på IN-lån	419 961
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 020
Overført til kapitalkostnader	-446 981
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	922 224

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2021/2022, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 306, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 020.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 600
SUM KONSULENTHONORAR	-5 600

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 755
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 371
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 510
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 563

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

BESKYTTET

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

Kommunale avgifter	-250 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 000

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-51 998
Andre fremmede tjenester	-18 123
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 306
Andre kontorkostnader	-1 394
Bank- og kortgebyr	-2 073
Velferdskostnader	-511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 805

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 152
SUM FINANSINNTEKTER	3 626

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Handelsbanken	-355 175
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-91 806
SUM FINANSKOSTNADER	-446 981

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	96 268 160
SUM BYGNINGER	96 268 160

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	9 016
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 016

BESKYTTET

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

Opptjent egenkapital	690 942
Egenkapital fra IN tidligere år	22 493 200
Egenkapital fra IN 2022	4 652 800
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 836 942

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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-42 178 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	22 493 200
Nedbetalt i år, IN	4 652 800
	-15 032 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 032 000

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. Estimateret 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 på neste side.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/03-2024
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024
3002		550
2004		1 100
2003		2 000
1002		2 450
2005		2 500
3003		2 550
3005		2 900
3001		3 650

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-63 267 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-63 267 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 297
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 297

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-199 068
SUM INNETEKTER	-199 068

KOSTNADER

Administrasjon, Techem	10 566
Strøm	220 745
SUM KOSTNADER	231 311

SUM ENERGIAVREGNING	32 243
----------------------------	---------------

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: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 267 000
Pantelån	15 032 000
Beregnete IN-forpliktelser	27 146 000
TOTALT	105 445 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	96 268 160
Tomt	9 186 840
TOTALT	105 455 000

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra andelseier Anne M. Snekkestad: Søknad om innglassing av terrasse.

Dette gjelder leilighet 1001, andelsnr 1, Skogroveien 2 A.

Anne M. Snekkestad har av tidligere styre fått godkjenning for innglassing av terrasse. Denne saken tas nå til generalforsamling, da det er en fasadeendring.

En del vedlegg fra Anne M. Snekkestad følger på de neste sidene. Øvrige vedlegg tar hun med til generalforsamlingen.

Fra styret:

Det var et avvik under inspeksjonen av sprinkleranlegget at det var glasset inn over de 50% som er tillatt.

Innglassingen var allerede godkjent av tidligere styre, foruten det som er over 50 %.

Med denne godkjenningen samt at det var aksept fra Færder kommune og at det i tillegg er akseptert fra Brannkonsulent, har det sittende styre ingen innvendinger til denne innglassing.

Kommentar fra brannkonsulent:

I dette tilfellet gjelder det innglassing av eksisterende balkong med glass (glass uten klimaskjerm).

«Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.

Vår vurdering er at innglassing av denne balkongen med enkle glass ikke medfører behov for sprinkling av balkongen, da «en utviklet brann vil knuse enkelglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong».

Forslag til vedtak:

Innglassing hos Anne M. Snekkestad godkjennes.

Fremtidige innglassinger må utføres med tilsvarende materialer/fargevalg som det er benyttet i leilighet 1001, Skogroveien 2 A.

Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET



Litt historikk, fra Anne M. Snekkestad

INNGLASSET TERRASSE SKOGROV. 2A

GNR 13 / BNR 446

5. oktober 2018

Innhenter prisestimat. Sier i denne mailen: «Som sagt er det ikke innflytting før første kvartal neste år og en eventuell innglassing må jo tas opp på den første generalforsamlingen» (dvs. i utgangspunktet trodde jeg at dette var riktig framgangsmåte).

Vedl. 1

Juni 2019

Ringer kommunen for å høre hvordan jeg skal gå fram. Saksbehandler konkluderer med at de «sømløse» glassene, som stort sett vil følge balkongen over, ikke endrer «bygningens karakter». Derfor er det opp til borettslaget å ta stilling til dette. På mitt spørsmål om de nye brannforskriftene svarer kommunen at firmaer som driver med innglassing er innforstått med disse regene.

Vedl. 2

13. juni 2019

Sender søknad m/skisse til daværende styre.

For eventuelt senere ha mulighet til å sette opp glass mot vest, må glassene møtes i en 90 graders vinkel - ergo må «drageren» som går under den smaleste delen av balkongen over, stikke i underkant av 1 meter ut. På den måten vil en videreføring av glassene kunne gå i rett linje under den bredeste delen av balkongen over. Styret tar kontakt med OBOS, og deretter får jeg beskjed om at denne saken likevel ikke behøver tas opp i generalforsamling, men kun trenger godkjenning av styret.

Vedl. 3

Juni/august 2019

Innhenter diverse tilbud. Da jeg selvfølgelig ikke er villig til å sette opp sprinkler på terrassen, presiserer jeg for de ulike leverandørene at de må følge gjeldende regler. Jeg blir forstiret om at tegningene er innenfor det lovlige.

August 2019

De fleste jeg tar kontakt med mener at jeg trenger en stolpe til forsterkning der «drageren» stikker ut. Denne stolpen ønsker jeg ikke. Diskuterer «problemet» flere ganger både med Morten Wang og Grethe Bettum i styret, og de er enige med meg - dette blir ikke pent.

BESKYTTET

**16. august 2019**

Gir Morten Wang beskjed om at jeg har funnet en leverandør som kan sette opp glassene uten bruk av ekstra stolpe – hurra! Ber så om RAL koden slik at fargen på «dragerve» skal bli lik fargen på rekkverket rundt terrassen. Nevner igjen en eventuell senere utvidelse mot vest.

Vedl. 4

17. august 2019

Får svar fra Morten Wang hvor han sier «Slii sikkert bra. Jeg trenger nok litt OBOS-hjelp for å finne koden».

Vedl. 5

20. august 2019

Får mail fra Jørn Steihaug hvor han ønsker meg «lykke til» og gir meg fargekoden (som imidlertid viste seg å være feil, så jeg måtte ta ny kontakt).

Vedl. 6

28. august 2019

Skriftlig godkjenning fra styret mottatt (muntlig godkjent tidligere).

Vedl. 7

Høsten 2019

Glassene mot syd bestilles og monteres.

19. mai 2020

Sender mail til Morten Wang med info om at jeg grunnet mye vind igjen vurderer, som jeg/vi har diskutert tidligere, en utvidelse mot vest. Tegningen vedr. disse glassene mener jeg allerede er godkjent, men for å være på den sikre siden før jeg bestiller flere glass, informerer jeg igjen styret.

Vedl. 8

20. mai 2020

Får «farsignal» fra Morten da dette utbygginger de allerede har godkjent året før.

Vedl. 9

BESKYTTET

**Høsten 2022**

Under inspeksjon av sprinkleranlegget utført av Teknisk Sprinkler blir innglassingen merket med poengtrekk 1 i avvik (dvs. et lite avvik). Til informasjon er glassene så lite synlige både innifra og utenfra at inspektøren først ikke ser dem.

23. februar 2023

På spørsmål fra nåværende formann om hva jeg har gjort med hensyn til terrassen, tar jeg kontakt med «sertifisert sprinkleringeniør» hos Teknisk Sprinkler som utførte inspeksjonen. I mail til meg sier han at «dette er et lite avvik med poengtrekk 1. Styret må velge om de kan godta et slikt avvik. Brannkonsulenter har vanligvis godtatt dette som akseptable avvik».

Vedl. 10

8. mars 2023

Møter Sandra Røed Hornig i Færder Kommune, Avd. byggsak og geodata. Etter at jeg har lagt fram saken og vist bilder, sier hun at dette er opptil borettslaget å avgjøre, dvs. samme svar som jeg fikk i 2019. Hun ber meg for ordens skyld oversende bildene, slik at det blir opprettet sak.

16. mars 2023

Mottar mail fra Røed Hornig hvor det igjen sies at dette er privatrettslig og ikke angår kommunen, og dersom innglassingen ikke fører til at fasaden endres på en slik måte at bygningens karakter endres, kan innglassingen unntas fra søknadsplikt til Plan- og bygningsloven.

Vedl. 11

23. mars 2023

Tar kontakt med Brannkonsult AS.

27. mars 2023

Mottar mail fra Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann hos Brannkonsult. Han konkluderer som følger: «Vår vurdering er at innglassingen av denne balkongen med enkle glass ikke medfører behovet for sprinkling av verandaen da en utviklet brann vil knuse enkeltglasset, og forholdene kan sammenlignes med en tradisjonell ikke-innglasset balkong.»

Vedl. 12

På bakgrunn av ovennevnte mener jeg å ha handlet i god tro og hele veien gjort det jeg kunne for at alt skulle bli riktig, og som dokumentert har alle involverte parter gitt klarsignal. Dette er et så dyrt prosjekt at jeg aldri hadde satt i gang uten godkjennelse.

BESKYTTET



Vedlegg 7, godkjenning fra styret



(7)

Anne Snekkestad

Fra: Morten Wang <Morten.Wang@tb.no>
Sendt: 28. august 2019 12:39
Til: Anne Snekkestad
Emne: Innglassing

Hei Anne!

Vi snakket om dette på styremøtet mandag denne uka, og vi har ingen innvendinger. Gå i gang!

Med vennlig hilsen

Morten Wang

Vedlegg 11, godkjenning fra Færder kommune.

(11)

Anne Snekkestad

Fra: Sandra Røed Hornig <sandra.roed.hornig@faerder.kommune.no>
Sendt: 16. mars 2023 10:58
Til: anne.m.snekestad@gmail.com
Emne: Gbnr 13/446 – Skogro- innglasset terrasse

Hei,

Viser til henvendelse for gbnr 13/446 – Skogro- innglasset terrasse.

Siden dette er et borettslag, må det først søkes til borettslaget dersom de krever dette. Dette blir privatrettslig, som ikke angår kommunen.

Videre derfra må det avgjøres om tiltaket er søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsloven.

Dersom innglassingen ikke fører til at fasaden endres på en slik måte at "bygningens karakter endres", kan innglassingen unntas fra søknadsplikt.

Det er da en forutsetning at innglassingen er i samsvar med krav satt i kommuneplan eller reguleringsplan, og faller inn under tiltak som kan unntas fra saksbehandling i SAK 10 § 4-1 bokstav b.

ingeniør
Byggesak og geodata
Mobil: 46 86 26 64
Tlf: 33 39 00 00 / 40 82 15 99
Teletid mandag og onsdag 09.00 – 14.30

BESKYTTET

Vedlegg 12, e-post fra brannkonsulent

(12)

Anne Snekkestad

Fra: Thomas Hansen <thomas@brannkonsult.no>
Sendt: 27. mars 2023 13:01
Til: Anne Snekkestad
Emne: Re: Innglasset terrasse Skogrov, 2A, Vestskogen

Hei,

I **utgangspunkter** skal verandaer eller balkonger som glasses inn også sprinkles, da disse vil bli å betrakte som en utvidelse av branncellen.

Byggforsk 726 208 pkt. 31 sier imidlertid

«Generelt. Opprinnelig åpne balkonger som glasses inn, kan endre brannrisikoen i bygningen. Det krever særskilt vurdering i prosjekteringen av tiltaket.

312 Enkle glass og brann. Fullklimatiserte balkonger med isoleruler (flerlagsruter) regnes som en del av den bakoverliggende boligen (branncellen). Risikosituasjonen ved denne løsningen er nærmere beskrevet i Byggedetaljer 520 310. Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. Ved en utviklet brann knuses enkeltglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong. En forutsetning for innglassing er dermed at balkongens funksjon som flammeskjerm mot vertikal brønnspredning ikke endres.

313 Oppfyllelse av funksjonskravene i byggteknisk forskrift. Innglassing av balkonger i eksisterende bygninger skal i utgangspunktet oppfylle krav i byggteknisk forskrift for nye boligbygninger med krav om heis krever byggteknisk forskrift at også innglassede balkonger sprinkles. Ved innglassing av balkonger i eksisterende bygning uten sprinkleranlegg mener SINTEF Byggforsk at sprinkling kun av balkongene ikke oppfyller en funksjon eller har en effekt på brannsikkerheten i bygningen som helhet. Ifølge departementets tolkningsuttalelse er det da ikke krav om sprinkling av balkong for slike bygninger.»

I dette tilfellet gjelder det innglassing av eksisterende verandaer med enkle glass (glass uten klimaskjerm). Gjentar de'er av ovennevnte punkt 312 som sier at «Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. Ved en utviklet brann knuses enkeltglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong.»

Min vurdering er at innglassing av denne balkongen med enkle glass, som mulighet berøver for sprinkling i verandaen, da «en utviklet brann [vil] knuse enkeltglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong.»

Ha en fortsatt fin dag!

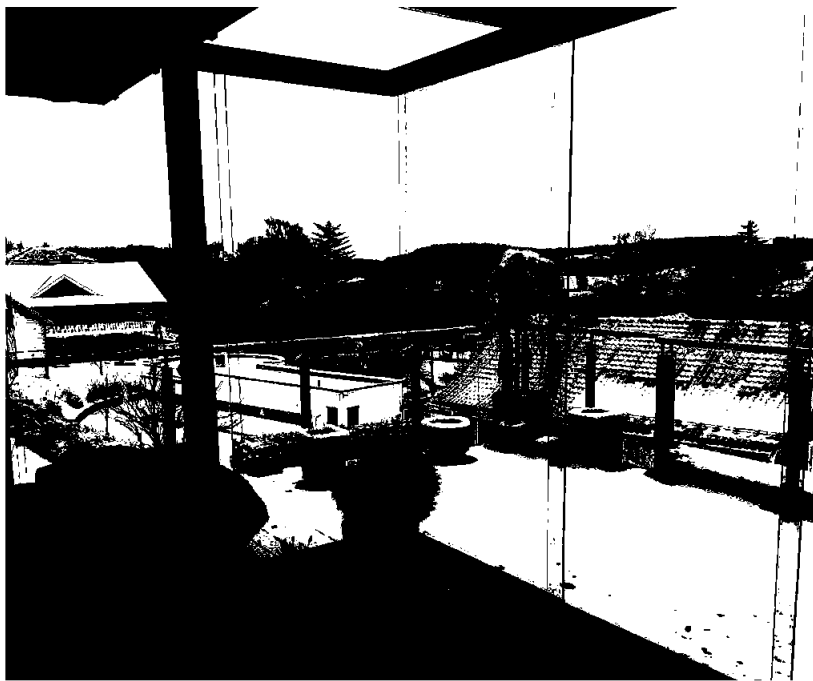
Vennlig hilsen

BRANNKONS LT AS

Thomas Hansen – rådgivende ingeniør brann
Telefon: 21 93 95 50 / 45 60 18 42

BESKYTTET

Bilder av innglassingen



BESKYTTET



Tegning av innglassingen



BESKYTTET



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

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Roger Madsen Skogroveien 4 D

B. Som styremedlemmer foreslås:

Vigdis Mjaaland Skogroveien 2 F

Elisabeth Wang Skogroveien 4 E

Det skal velges et styremedlem for to år og et styremedlem for et år.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Arild Tarald Berg Skogroveien 4 A

2. Steinar Myklebust Skogroveien 4 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Roger Madsen Skogroveien 4 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arild Tarald Berg Skogroveien 4 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arild Tarald Berg Skogroveien 4 A

Frank Robert Halvorsen Skogroveien 2 D

[Navn]

Dato: 27.03.2023

I valgkomiteen for Utsikten Skogro Borettslag

Arild Tarald Berg /s/

Per Roger Madsen /s/

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

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 via epost oef@obos.no 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



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

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

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

BESKYTTET