



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 274 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 067 097	1 956 839
Sum inntekter		3 067 097	1 956 839
Kostnader			
Lønnskostnad		68 583	34 230
Annen driftskostnad		1 782 825	1 200 378
Sum kostnader		1 851 408	1 234 608
Driftsresultat		1 215 689	722 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 964	6 284
Sum finansinntekter		17 964	6 284
Annen finanskostnad		298 028	212 188
Sum finanskostnader		298 028	212 188
Netto finans		-280 064	-205 904
Ordinært resultat før skattekostnad		935 625	516 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		935 625	516 328
Årsresultat		935 625	516 328
Totalresultat		935 625	516 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		935 625	516 328
Sum overføringer og disponeringer		935 625	516 328



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		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		368 170	235 551
Sum finansielle anleggsmidler		368 170	235 551
Sum anleggsmidler		56 128 170	55 995 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 180	3 677
Sum fordringer		27 180	3 677
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 655	560 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 655	560 719
Sum omløpsmidler		559 835	564 396
SUM EIENDELER		56 688 006	56 559 947

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 496 072	29 560 447
Sum opptjent egenkapital		30 496 072	29 560 447
Sum egenkapital		30 636 072	29 700 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 017 353	10 852 437
Øvrig langsiktig gjeld		15 990 018	15 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 007 371	26 812 437
Sum langsiktig gjeld		26 007 371	26 812 437
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 251	1 249
Leverandørgjeld		9 359	35 370
Annen kortsiktig gjeld		32 952	10 443
Sum kortsiktig gjeld		44 562	47 063
Sum gjeld		26 051 933	26 859 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 688 006	56 559 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414767

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 274 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 067 097	1 956 839
Sum inntekter		3 067 097	1 956 839
Kostnader			
Lønnskostnad		68 583	34 230
Annen driftskostnad		1 782 825	1 200 378
Sum kostnader		1 851 408	1 234 608
Driftsresultat		1 215 689	722 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 964	6 284
Sum finansinntekter		17 964	6 284
Annen finanskostnad		298 028	212 188
Sum finanskostnader		298 028	212 188
Netto finans		-280 064	-205 904
Ordinært resultat før skattekostnad		935 625	516 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		935 625	516 328
Årsresultat		935 625	516 328
Totalresultat		935 625	516 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		935 625	516 328
Sum overføringer og disponeringer		935 625	516 328



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		368 170	235 551
Sum finansielle anleggsmidler		368 170	235 551
Sum anleggsmidler		56 128 170	55 995 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 180	3 677
Sum fordringer		27 180	3 677
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 655	560 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 655	560 719
Sum omløpsmidler		559 835	564 396
SUM EIENDELER		56 688 006	56 559 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 496 072	29 560 447
Sum opptjent egenkapital	30 496 072	29 560 447
Sum egenkapital	30 636 072	29 700 447
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 017 353	10 852 437
Øvrig langsiktig gjeld	15 990 018	15 960 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 007 371	26 812 437
Sum langsiktig gjeld	26 007 371	26 812 437
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 251	1 249
Leverandørgjeld	9 359	35 370
Annen kortsiktig gjeld	32 952	10 443
Sum kortsiktig gjeld	44 562	47 063
Sum gjeld	26 051 933	26 859 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 688 006	56 559 947



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

4821 Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag





Til andelseierne i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 5. april 2022 kl. 16:00 til 18:00 på Radison Blu Mountain Resort, Møterom Stormyra.

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 Trysiltoppen Høyfjellsgrend 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag
avholdes onsdag 5. April 2022 på Radison Blu Mountain Resort, Møterom Stormyra
fra 1600 til 1800.**

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 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Fastsettelse av honorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fasadeendring inngangspartier og trapper
- B) Fasadeendring balkonger
- C) Vanntilførsel og stoppekran
- D) Varmepumpe
- E) Lufteventil
- F) Utelys garasjer
- G) Fjerne Generalforsamlingsperre av øremerkede midler
- H) Vedtektsendring
- I) Dugnad
- J) Vedlikeholdsgruppe

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Trysil, 16.02.2022

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Rune Langholen /s/
Elisabeth Kalsnes /s/

Svein Leo Andresen /s/ Rune Ragnhildsløkken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Langholen	Hartmanns Vei 35
Styremedlem	Svein Leo Andresen	Tellusveien 4
Styremedlem	Elisabeth Kalsnes	Harbitzalléen 10 B
Styremedlem	Rune Ragnhildsløkken	Bureiservegen 2
Varamedlem	Kim Mangerud	Fageråsen 957 C
Varamedlem	Erik Stenvaag	Strandjordsveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Langholen Hartmanns Vei 35

Varadelegert

Kim Mangerud Fageråsen 957 C

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989274082, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 912

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.

Trysiltoppen Høyfjellsgrend 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

INFORMASJON, STYREMØTER OG MØTEVIRKSOMHET

Det er avholdt 12 styremøter med referat i 2022. Det er utover dette, i forbindelse med de store bygningsmessige utfordringene som vi står oppe i, gjennomført:

- Tekniske beskrivelser, anbudsdokument, møter og oppfølging av pågående prosjekt
- Analyse, befaringer og løsningsutarbeidelse med arkitekt og entreprenører.
- Interne møter for valg av entreprenør.

Styret har også i perioden etablert nyhetsbrev som formidles på Vibbo og Facebook for å sørge for en bedre informasjonsflyt og orientering om Borettslagets planer og arbeid.

FORSIKRINGSSAKER

Styret har behandlet 3 forsikringssaker i perioden. Samtlige er i tilknytning til vannskader, enten fra innvendige lekkasjer (VVB) eller fra utvendige lekkasjer tilknyttet gavlvegg eller drypp-panner balkonger. Borettslaget blir belastet 10.000,- i egenandel pr forsikringssak.

FASADEENDRINGER

Det er etter forrige GF, blitt jobbet med å kartlegge hvorfor vi har fått de skadene som vi har på inngangspartiene og balkongene, samt finne gode løsningene som både retter opp og løser disse, men også ser på naturlige forbedringer.

Det er på mange områder tydelig at man under tegning og bygging av husene både har bommet på brukervennlighet, valg av materialer og byggemåte.

Arbeidet har foregått i samarbeid med Arkitektbua og innspill fra representanter i bransjen. Styret har gjennom en søknadsprosess til Trysil kommune, fått innvilget endringer av trapper, inngangsparti og balkonger. Vi har nå i mars fått ferdigstilt tekniske tegninger og vil derfor kunne gå ut å innhente priser til alternativene. Styret legger frem 2 alternativer til avstemming, hvor forslag 2 er å utbedre skader og beholde eksisterende konstruksjon. Alternativ 1 vil både utbedre skader og gi en merkbar forbedring både på inngangsparti og balkonger.

TAK

Tak på hus 7 ble byttet høsten 2022, og arbeidet avdekket de svakheter som tidligere har vært påpekt. Takstein er da skiftet ut, undertak er utarbeidet iht normer, og taket har fått nytt uttrykk gjennom shingel. Endringen gikk etter forventning. Arbeidet anses som meget godt utført, og styret anser valg av entreprenør som godt. Ved bytte av tak ble det avdekket at beising av gavlvegger bør utbedres snarest. Vi har her flere sprukne og tørre panelbord som vil medføre vanninntrenging igjen på gavlvegger. Styret innhenter priser for utbedring av dette. Fjellgutta er likefult benyttet til bytte av taksteiner på øvrige hus. Liten snømengde i 2022 medførte at det i denne omgang ikke var så stort omfang som året før, og vi har derfor klart å bytte ut takstein med restlageret vi har hatt, samt demonterte takstein. Byggservice Hedmark påbegynner bytting av tak etter at snøen på takene er smeltet og det er forsvarlig med oppføring av stilas. Nyhetsbrev vil orientere mere om detaljer i saken. Styret har vært i dialog med entreprenør for at videre gjennomføring, prisdiskusjoner og betingelser. Her har vi lyktes med å ha den forutsigbarheten vi søker.

STRØMKOSTNADER

Styret har hatt fokus på å få kontroll med strømutfgifter til felles anlegg. Vi sliter fortsatt med ulovlig lading av elbiler, noe Styret ser svært alvorlig på. Viser til sak om vedtektsendring. Vi har endret tariffklasse for nettleie og mener på den måte å oppnå

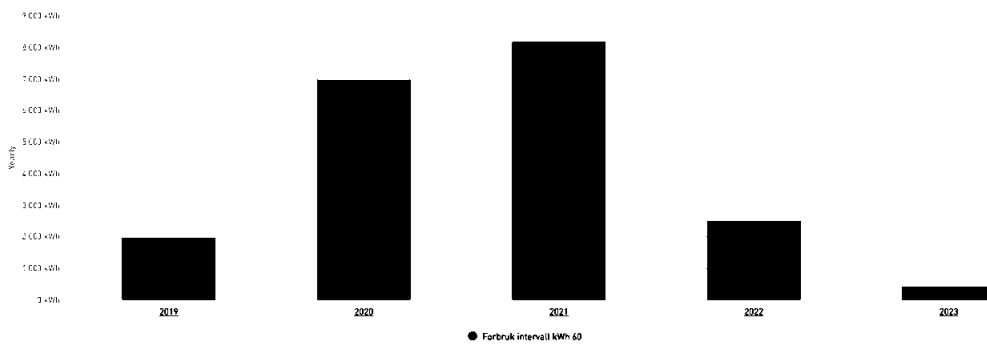


god besparelse på strømutfgifter fremover. Med ny nettleiemodell så skal vi klare å spare ganske betydelig på nettleie.

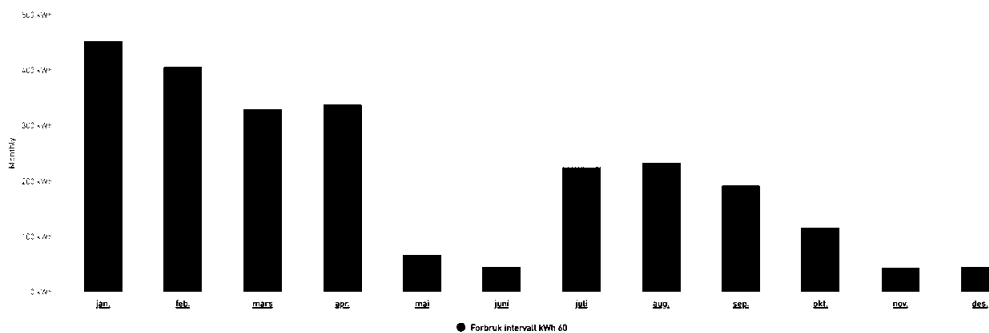
Strømforbruk og nettleie			
År:	2020	2021	2022
Kwh			2500
Nettleie			4500

Fastledd	Døgnmaks kWh per time	kr/mnd	Pris per år
Trinn 1	0-2	125	1500
Trinn 2	2-5	200	2400
Trinn 3	5-10	325	3900
Trinn 4	10-15	450	5400
Trinn 5	15-20	575	6900

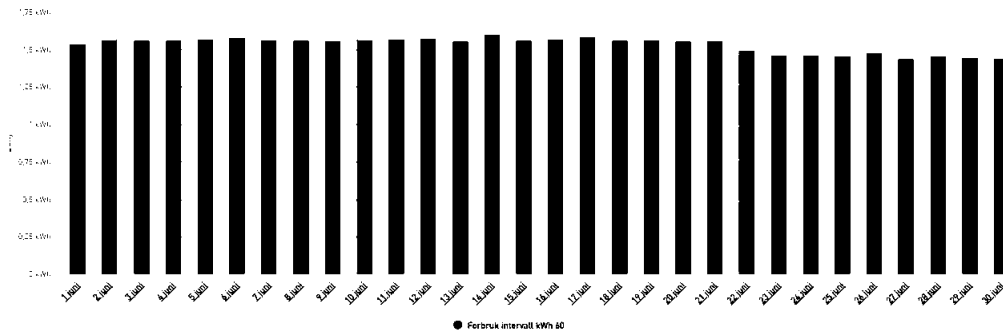
Oversikt som viser strømforbruk de siste årene:



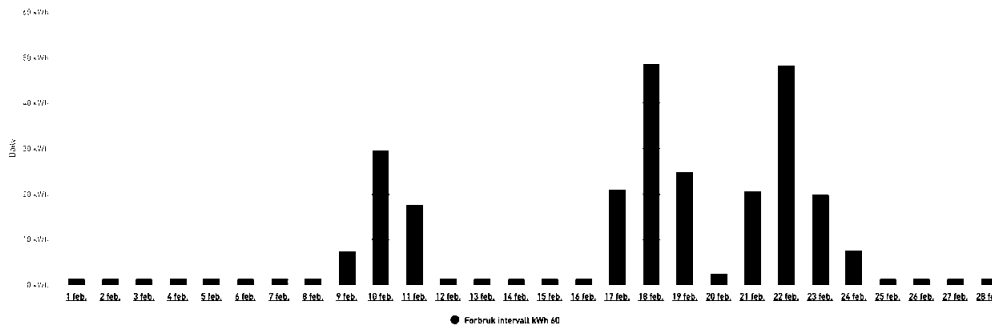
Strømforbruk per måned i 2022:



Strømforbruk i en måned der det kun er ett grunntrekk (1,5 kwh per dag)



Hvordan det ser ut da noen lader på felles anlegget (Februar 2023)



LÅN OG PROSJEKTREGNSKAP

Styret har i 2022 tatt opp et nytt rammelån i Obos banken på kr. 8 mill. I tillegg har vi flyttet eksisterende IN lån fra DnB til Obos banken som ga de beste betingelser. Rammen ble forhandlet til 3 uttak over en 2-års periode, og vi har benyttet det første til utbetaling av takprosjekt hus 7.

Prosjektregnskap legges frem for status, samt at det synliggjøres en estimert økning av felleskostnader.

BRANNSTIGER TIL 2.ETG

Det er tidligere påpekt et antatt behov/ønske for brannstiger til 2.etg. Vedlikeholdsgruppen jobber med utredning av dette og presenterer forslag til løsninger. Investeringen vil enten bli iverksatt som nødvendig tiltak, eller det vil avholdes en ekstraordinær GF dersom vi skal stemme over tema.

TV OG BREDBÅND, OPPGRADERING TIL FIBER

Som flere er kjent med, så jobber Eidsiva med utbygging av fiber i Fageråsen. Mer informasjon rundt saken vil bli delt i nyhetsbrev så snart det foreligger.

Styret vil søke alternative løsninger til Eidsiva, samt vurdere om det er økonomisk og hensiktsmessig at vi reduserer tilbudet fra Borettslaget til at det inneholder kun bredbånd.

VANNTILFØRSEL

Styret, representert ved Rune R og Svein har i sommer fjernet en midlertidig isolering etter en tidligere episode hvor vannledningene frøs. Kummen er i sommer tømt, og utbedret hvor hovedvannledning til Borettslagets enkelte hus kommer inn. Denne kummen inneholder også ventil som brannvesenet skal koble seg til ved en eventuell brann i



borettslaget. Slik tilstanden var så ville denne ventilen vært nærmest utilgjengelig på vinteren. Det er kjøpt inn og montert frostsikring som skal bidra til å trygge vanntilførselen i årene som kommer. Styret har ikke lyktes i å avdekke vannledningsnett til Borettslaget og det jobbes med å finne løsninger for å komme til bunns i det. Her er problemet at Trysil Kommune ikke har tegninger. Galten som gjorde grunnarbeidet har heller ikke tegninger. Jørstad som gjorde rørlegger arbeid er konkurs så vi får ikke tegninger derfra. Fageråsen Hytteområde som har ansvaret for vann-nettet har heller ikke tegninger. Arbeid tilknyttet dette har indirekte spart oss for 8.000,- pluss evt oppmøte med tining (35.000,-)

GAVLVEGGER SØR

Det har stått igjen 3 gavlvegger med behov for utbedringer. Gavlveggene har vært rotårsak til vanninntrenging i enkelte leiligheter og har vært en del av en tidligere beslutning i GF. Veggene ble i sommer revet av representanter fra styret, og senere oppført på nytt av Fjellgutta. Det er også byttet ut defekte vinduer og reparerte innvendige skader. Borettslaget har hatt en kostnadsbesparelse isolert på denne saken på om lag 90.000,-.

GAVLVEGGER NORD

Styret besluttet tiltak på gavlvegger nord i perioden, og det er derfor gjort tiltak på veggene for å unngå vanninntrenging også på denne siden. Fjellgutta har her felt inn lekt og blikk i overkant av vindu 2. etg som vi, lede vann ut på vegg. Omfanget av skader på disse veggene, ser derfor ut som vi har i sjakk og er noe vi naturlig må følge med på. Omfanget av dette arbeidet har kostet Borettslaget ca 25.000,-, men har samtidig vært en antatt stor besparelse da dette tiltaket gjorde at vi ikke trengte å rehabilitere hele veggen og heller ikke bytte vindene.

ELSKAP GARASJE

Som påpekt ved forrige GF, er det avdekket at sikringsskap til garasjerekke var ødelagt. Ved befaring og utbedring fra elektriker, fikk vi konkludert at innmat ikke har fått skader, men dør og isolering måtte byttes. Borettslaget har hatt en kostnad på dette på ca 5.000,-

VEDTEKSENDRINGER OG HUSORDENSREGLER

GF 2021 besluttet endringer av dette, og disse er oppdatert med nytt punkt tilknyttet elbil lading og innetemperatur.

DUGNAD

Som vanlig har vi hatt god innsats på flere hold ifm dugnadsarbeid. Som nevnt over er det utført rivning, det er fjernet materialer og kjørt til miljøstasjon. Vi har hatt gode bidrag til klipping og rydding generelt på eiendommen, samt bortkjøring av dette. Dugnadsarbeid sparer Borettslaget for en vesentlig økonomisk belastning, og styret vil opprettholde dette insentivet.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Resultat

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

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000,- til større vedlikehold som omfatter bytte tak på hus, inngangspartier, balkonger og gavlvegger.

Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettert med kr 377 000,-.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå 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 Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag.

Lån

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag har to lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 89 000,-.

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 10 % økning av felleskostnadene fra både 01.05.23 og 01.08.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

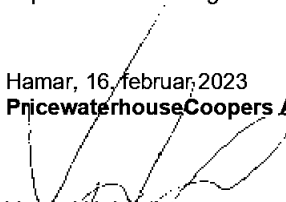


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 16. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

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.		517 333	665 790	517 333	515 274
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		935 625	516 328	701 400	-4 545 600
Tillegg for nye langsiktige lån	15	650 000	0	0	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-490 329	-564 283	-578 000	-461 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-994 755	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-102 601	-100 501	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 060	-148 456	123 400	-6 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 273	517 334	640 733	508 674
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		559 835	564 396		
Kortsiktig gjeld		-44 562	-47 063		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 273	517 333		



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		772 078	776 471	775 548	813 708
Innkrevde felleskostnader	2	1 300 264	1 180 368	1 288 452	1 454 292
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 072 342	1 956 839	2 064 000	2 268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 583	-4 230	-5 000	-10 000
Styrehonorar	4	-60 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 600	-5 200	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 915	-81 475	-84 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-39 508	-10 668	-10 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-891 970	-344 770	-200 000	-5 200 000
Forsikringer		-133 033	-118 923	-125 000	-147 000
Kommunale avgifter	8	-358 858	-356 266	-375 000	-377 000
Energi/fyring		7 762	-22 039	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 887	-100 464	-104 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-164 215	-154 973	-203 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 851 408	-1 234 608	-1 164 600	-6 169 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		220 934	722 231	899 400	-3 901 600
Innbetalt andel fellesgjeld		994 755	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 215 689	722 231	899 400	-3 901 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 964	6 284	0	0
Finanskostnader	11	-298 028	-212 188	-198 000	-644 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-280 064	-205 904	-198 000	-644 000
ÅRSRESULTAT		935 625	516 328	701 400	-4 545 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		935 625	516 328		



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG
ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	50 860 000	50 860 000
Tomt		4 900 000	4 900 000
Øremerkede bankinnskudd	20	338 002	235 551
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		56 128 170	55 995 551
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 782	594
Andre kortsiktige fordringer	13	8 398	3 083
Driftskonto OBOS-banken		418 607	447 679
Sparekonto OBOS-banken		114 048	113 039
SUM OMLØPSMIDLER		559 835	564 396
SUM EIENDELER		56 688 006	56 559 947



16

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 5000		140 000	140 000
Annen egenkapital	14	30 496 072	29 560 447
SUM EGENKAPITAL		30 636 072	29 700 447

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 017 353	10 852 437
Borettsinnskudd	16	15 960 000	15 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 007 371	26 812 437

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		32 652	7 096
Leverandørgjeld		9 359	35 371
Påløpte renter		2 251	1 249
Annen kortsiktig gjeld	18	300	3 347
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 562	47 063

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 688 006	56 559 947
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	55 760 000	55 760 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, 10.02.2022

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Rune Langholen /s/ Svein Leo Andresen /s/ Rune Ragnhildsløkken /s/

Elisabeth Kalsnes /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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 inntektsføres 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.

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

Felleskostnader	1 200 136
Avsetn. vedlikehold	100 128
Kapitalkostnader (IN)	755 728
Reg. kapitalkostnader (IN)	16 350
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-772 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 300 264

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-108
Arbeidsgiveravgift	-8 475
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 583

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 2021/2022, og er på kr 60 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 833
Trysil kommune	-6 592
Arkitektbua AS	-31 083
SUM KONSULENTHONORAR	-39 508

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid, Byggservice Hedmark AS	-685 976
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-685 976
Drift/vedlikehold bygninger	-177 029
Drift/vedlikehold VVS	-2 953
Drift/vedlikehold elektro	-10 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 572
Kostnader dugnader	-2 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-891 970

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

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

Eiendomsskatt	-78 913
Vann- og avløpsavgift	-209 140
Renovasjonsavgift	-70 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-358 858

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Driftsmateriell	-388
Snørydding	-58 975
Andre fremmede tjenester	-96 076
Trykksaker	-555
Andre kontorkostnader	-1 570
Bilgodtgjørelse	-714
Reisekostnader	-22
Bank- og kortgebyr	-2 915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 215

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	570
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 482
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 140
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 772
SUM FINANSINNTEKTER	17 964

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-196 605
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 144
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 279
SUM FINANSKOSTNADER	-298 028

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	50 860 000
SUM BYGNINGER	50 860 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.33/bnr.912

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	8 398
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 398

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 104 681
Egenkapital fra IN tidligere år	21 670 954
Egenkapital fra IN 2022	994 755
Reduksjon EK fra IN	-10 274 318
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 496 072

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.09.2024.

Opprinnelig 2022	-650 000	
Nedbetalt i år	0	-650 000

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-39 800 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 276 609	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	490 329	
Nedbetalt tidligere, IN	21 670 954	
Nedbetalt i år, IN	994 755	-9 367 353
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 017 353

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Det understrekes at felleskostnadene i borettslaget 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.

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

Opprinnelig 2007	-15 960 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 960 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-300

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 960 000
Pantelån	10 017 353
Beregnete IN-forpliktelser	12 391 391
TOTALT	38 368 744

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

Bygninger	50 860 000
Tomt	4 900 000
TOTALT	55 760 000

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



3. GODTGJØRELSER

A. Fastsettelse av styrehonorar (1/2)

Saken er fremmet av styre

Styre foreslår at honoraret opprettholdes til 60.000,-.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Fasadeendring inngangspartier og trapper

Fasadeendring inngangspartier og trapper

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det vises til forrige GF hvor det ble påpekt råteskader, avvik som medfører vanninntrenging fasade og faren ved bruk av arealene uten at vi foretar oss noe. Som tidligere orientert er det utarbeidet 2 forslag til avstemming. Begge forslag inkluderer bytte av inngangsdører, og tetting av karmen for bedre U-verdi i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 (2/3):

Inngangsparti og trapper demonteres. Det etableres ny vinkel på trappen, samt felles repo på bakkenivå til leiligheter i 2.etg på. Endringen medfører en økt arealutnyttelse i 2.etg, samt en enkel senkning av gulv så dørmiljøer ikke kommer i konflikt med snø/is. For 1.etg innebærer det flytting av bærestolper for bedre arealutnyttelse i 1.etg, og en tryggere rømning ved en evt evakuering når stolper er flyttet og trappen er hevet sånn at adkomst inngangsdør blir lettere tilgjengelig. Felles for løsningen er at konstruksjon vil gi mindre resonans og støy fra trappen, samt at man unngår snøfall fra 2.etg og ned til 1.etg. Underliggende til dette er ny løsning for vannavrenning og avløp. Løsningen tar også for seg ny felles utelysordning med downlights foran inngangsparti i begge etasjer, samt et felles lys mellom enhetene til opplysning av trappeganger.

Viser til tegning på GF

Alternativ 2 (1/2):

Inngangsparti og trapper demonteres og monteres med lik konstruksjon, hvor da avvikene utbedres for å unngå vanninntrenging. Dette alternativet gir ingen ny nytteverdi eller bedre arealutnyttelse for enhetene. Løsningen tar også for seg ny felles utelysordning med downlights foran inngangsparti i begge etasjer, samt et felles lys mellom enhetene til opplysning av trappeganger.

Styrets innstilling:

Alternativ 1

B) Fasadeendring balkonger

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det vises til forrige GF hvor det ble påpekt råteskader, avvik som medfører vanninntrenging fasade og faren ved bruk av arealene uten at vi foretar oss noe. Som

tidligere orientert er det utarbeidet 2 forslag til avstemming. Begge forslag inkluderer bytte av balkongdører, og tetting av karmen for bedre U-verdi i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 (2/3):

Balkonger demonteres. Det etableres ny bærekonstruksjon for utvidelse av balkongareal med inntil 50 cm i dybden på hele lengden. Balkongen vil da oppleves å ha en nytteverdi til opphold ved å gjøre denne relativt lille endringen vil vi oppnå en betydelig større nytteverdi ved f.eks at man nå kan ha ett bord og en stol stående og at det vil være mulig å gå forbi. Balkongutvidelsen vil utover dette medføre et større areal i krok mot tilstøtende leilighet, samt at utvendig panelvegg flyttes for et helhetlig bedre og penere uttrykk.

Utvidelse og flytting av balkonger og vegg vil også gi mindre snøfall i fornt av garasjer og parkeringsmulighetene bedre. Utvidelsen vil omfatte hus 4,5,6 og 7 (954-957).

Viser til tegning på GF

Alternativ 2 (1/2):

Balkonger demonteres og monteres med lik konstruksjon, hvor da avvikene utbedres for å unngå vanninntrenging. Dette alternativet gir ingen ny nytteverdi eller bedre arealutnyttelse for enhetene.

Styrets innstilling:

Alternativ 1

C) Vanntilførsel og stoppekran (1/2)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret har ved 4 anledning i 2022 fått innmeldt avvik på vann i tilknytning til varmtvannsbereder (VVB). Vi har gjennom dialog med enkelte fått avdekket at dette blant annet kan skyldes for høyt trykk til Borettslaget fra leverandør, Fageråsen Hytteservice. VVB i enhetene er nå over 15 år, og det er derfor en større sannsynlighet for at det oppstår feil. En VVB har normal levetid på 15-30 år, hvor antatt levetid er 20 år. Styret legger derfor frem forslag om å utrede alternativer som kan sikre at Borettslaget ikke blir påført flere kostnader i den forbindelse.

Forslag til vedtak:

Styret utreder alternative forslag og legger frem dette til en ekstraordinær

Generalforsamling

Styrets innstilling:

Vedtak

D) Varmepumpe (2/3)

Forslagsstiller: Styret med flere beboere

Saksinformasjon:

Styret har mottatt flere henvendelser rundt bruk av varmpumpe som energiltak til boenhetene. En varmpumpe medfører mange faktorer som hensyntas, og styret har utarbeidet et forslag til hvordan dette kan løses og praktiseres, og legges frem på GF i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Styret skal godkjenne underlag og innvilge installasjon i tråd med etablerte retningslinjer som til en hver tid er gjeldene for denne typen installasjon.

Styrets innstilling:

Vedtak

(Ved et eventuelt positivt flertall, vil det tilkomme en vedtektsendring tilknyttet den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar)

E) Lufteventil (2/3)

Forslagsstiller: Styret med flere beboere

Saksinformasjon:

Leilighetene oppleves som tørre og innehar dårlig oksygen tilførsel. For å utbedre dette kan en lufteventil i stue bidra til bedre inn klima. Styret må godkjenne tiltak som medfører boring og tilpasning som påvirker byggkonstruksjon. Denne typen endring skal godkjennes av styret.

Forslag til vedtak:

Styret skal godkjenne plassering og innvilge installasjon i tråd med etablerte retningslinjer som til en hver tid er gjeldene for denne typen installasjon.

Styrets innstilling:

Vedtak

(Ved et eventuelt positivt flertall, vil det tilkomme en vedtektsendring tilknyttet den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar)

F) Utelys garasjer (1/2)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Eiendommen til Borettslaget oppleves ofte mørk og til tider helt mørklagt. Det legges frem forslag til etablering av enkel kostnadseffektiv belysning over garasjer som skal bidra til at det er et minimum av opplyst areal for ferdsel på eiendommen. Forslaget innebærer lys på begge garasjerekker. Kostnadsrammer er ikke innhentet og utføres ifm evt annet arbeid for Borettslaget. Det foreligger i dag ca 30.000,- i støtte som kan benyttes til bla. belysning.

Forslag til vedtak:

Styret gis tilgang til å utføre denne typen installasjon

Styrets innstilling:

Vedtak

G) Fjerne Generalforsamlingssperre av øremerkede midler (1/2)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Generalforsamlingen har i dag et vedtak på at bruk av øremerkede midler skal besluttes ved GF. Styret ønsker dette opphevet, men at sparingen til sparekonto skal fortsette. Bakgrunnen skyldes behov for å benytte oppsparte midler på en mere effektiv måte, men fortsatt med samme formål som tidligere, at det benyttes til vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Sparing fortsetter, men GF avvikler behov for avstemming rundt bruk av øremerkede midler

Styrets innstilling:

Vedtak

H) Vedtektsendring (2/3)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret har gjennom året påpekt bruk av elbil lading på felles infrastruktur. Dette medfører at enkelte utnytter felleskapet og belaster vårt Borettslag med intensjon om egen vinning. Styret ønsker en vedtektsendring som gir handlingsrom for innkreving av påførte kostnader, samt ileggelse av gebyr for brudd på vedtekter. Gebyret vil settes til 2.000,- og er gjenstand for indeksregulering. Konsekvens av at tilsvarende skjer i fremtiden, vil bli at stikkontakt fjernes i garasje.

Forslag til vedtak:



Vedtekter endres med følgende tekst: Elbillading utført på Borettslagets felles infrastruktur medfører gebyr på 2.000,- samt påløpte kostnader.

Styrets innstilling:

Vedtak

I) Dugnad (1/2)

Det ønskes avholdt dugnad i 2023. Vi har foreløpig avdekket nok et malingsbehov av utvendige vinduer. Styret vurderer om vi kan iverksette tilsvarende dugnad som tidligere, hvor innkjøp av materiell gjøres tilgjengelig for beboere. Utover dette vil det være behov for oppdemning av grus/sand mot kummer, da disse lett blir fylt av grus som medfører at vannansamling i kummer ikke kommer seg videre, gjør at drenering ikke fungerer og vi risikerer store vannansamlinger inne på områdene og ikke minst over garasjene. Det må utføres tiltak mot dreneringskummer slik at disse ikke fylles opp med sand og grus. Tiltaket vil gå ut på å lage en skjerming som gjør at grus og vann må renne rundt, hvor da grus blir liggende på siden, men vannet renner tilbake og ned i kum.

Rydding og klipping vil også være et naturlig dugnadsarbeid i 2023. Borettslaget dekker utgifter i tilknytning til opprydding av fellesområder.

Forslag til vedtak:

Dugnad gjennomføres

Styrets innstilling:

Vedtak

J) Vedlikeholdsgruppe (1/2)

Borettslaget har i dag en vedlikeholdsgruppe som består av 5 andelseiere. Det er ønskelig å opprettholde gruppen, men den må re-etableres med leder og tilhørende interessenter.

Styret anbefaler en gruppering på 3-4 andelseiere, hvor en velges til leder. Leder vil ha engasjement inn i styret ved 3-4 anledninger årlig for å presentere resultat, tiltak og planer. Ansvar vil fortsatt hvile på styret for utførelse og beslutning.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsgruppe fortsetter i form som beskrevet over, og GF stemmer over medlemmer.

Styrets innstilling:

Vedtak

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Rune Langholen stiller til valg

B) Valg av styremedlem for 2 år

Svein Andresen

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Erik Stenvaag

D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Rune Langholen

Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89804151. 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 **30.03 og 30.09** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Vedlikehold og rehabilitering

KRITISKE		
Tetting av tak	Alle hus	Ses i sammenheng med påbegynt arbeid for utskifting
Råteskader trapper, generelt	Alle enheter	Ses i sammenheng med en evt fasadeendring
Råteskader balkonger, generelt	Alle enheter	Ses i sammenheng med en evt fasadeendring
Reparasjon av fasader, gavlvegger	Alle hus	Bør utbedres ifm takbytte



Vurdere felles belysning	Alle enheter samt garasje	Ses i sammenheng med fasadeendringer
Ytterdører, vurderer om det holder å isolere rundt karmen	Alle enheter	Innhente priser på bytte av inngangsdører og boder
Verandadører	Alle enheter	Vurderes utført ifm bytte av balkonger
Dreneringskum og hovedkran	Fellesområde	Utbedre og sørge for vannstrøm til avløpskum
PLANLAGTE / FREMTIDIGE		
Bytte av vindu, 952C	952C	Punkttert vindu
Bytte av vinduer etter endring av gavlvegger	954D, 955D, 956D	Mangler ventiler på vindu. Reklamere på leveranse.
Utbedring bad		
Etablere waterguard løsning på bad og kjøkken		
Reduksjonsventil på hovedkran til Borettslag?		Undersøke med Fageråsen Hytteservice
Beskyttelse nederst på porter, blikk	Alle garasjer	Utføres ifm dugnad?
Beising av alle hus		Må utføres i 2024
Rep av vinduer på syd/vest vegg (stue, balkong), dårlig forfatning		Vurdere dugnadsjobb
Sprosser, har vi behov for disse?		Ha til diskusjon ved senere anledning
PERIODISK VEDLIKEHOLD		
Snørydding tak		
Snørydding av fellesarealer		
Rydding av fellesareal, klipp og hugging		
Maling/beising av hus		
Maling/beising av rekkverk og trapper		
Kontroll av kummer, vann og avløp		
Etablere brøytetinner for snørydding		
HMS		
Brannstige, sjekke krav		Undersøke lovverk, personsikkerhet
Brannvarsling i hus		
Brannvarsling i garasjer		Se på brannvarslingsanlegg, trådløst og kablet med lokal varsling

GENERELT

Styre har nå en strategi om å få lukket avvik til bygningsmassen så raskt som mulig. Dette vil på sikt gi oss bedre økonomisk forutsigbarhet, samt at vi kan gjennomføre vedlikehold gjennom avsatte/oppstarte midler og unngå ytterligere lånopptak.





4821 Trysiltoppen Høyfjellsgrend 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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