



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 956 839	1 983 753
Sum inntekter		1 956 839	1 983 753
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	35 877
Annen driftskostnad		1 200 378	1 169 567
Sum kostnader		1 234 608	1 205 443
Driftsresultat		722 231	778 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 284	3 823
Sum finansinntekter		6 284	3 823
Annen finanskostnad		212 188	259 718
Sum finanskostnader		212 188	259 718
Netto finans		-205 904	-255 895
Ordinært resultat før skattekostnad		516 328	522 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		516 328	522 414
Årsresultat		516 328	522 414
Totalresultat		516 328	522 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		516 328	522 414
Sum overføringer og disponeringer		516 328	522 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		235 551	135 050
Sum finansielle anleggsmidler		235 551	135 050
Sum anleggsmidler		55 995 551	55 895 050
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 677	156 893
Sum fordringer		3 677	156 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 719	652 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 719	652 723
Sum omløpsmidler		564 396	809 616
SUM EIENDELER		56 559 947	56 704 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 560 447	29 044 120
Sum opptjent egenkapital		29 560 447	29 044 120
Sum egenkapital		29 700 447	29 184 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 852 437	11 416 720
Øvrig langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 812 437	27 376 720
Sum langsiktig gjeld		26 812 437	27 376 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 249	1 154
Leverandørgjeld		35 370	138 935
Annen kortsiktig gjeld		10 443	3 737
Sum kortsiktig gjeld		47 063	143 826
Sum gjeld		26 859 500	27 520 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 559 947	56 704 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239133

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 956 839	1 983 753
Sum inntekter		1 956 839	1 983 753
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	35 877
Annen driftskostnad		1 200 378	1 169 567
Sum kostnader		1 234 608	1 205 443
Driftsresultat		722 231	778 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 284	3 823
Sum finansinntekter		6 284	3 823
Annen finanskostnad		212 188	259 718
Sum finanskostnader		212 188	259 718
Netto finans		-205 904	-255 895
Ordinært resultat før skattekostnad		516 328	522 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		516 328	522 414
Årsresultat		516 328	522 414
Totalresultat		516 328	522 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		516 328	522 414
Sum overføringer og disponeringer		516 328	522 414



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		235 551	135 050
Sum finansielle anleggsmidler		235 551	135 050
Sum anleggsmidler		55 995 551	55 895 050
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 677	156 893
Sum fordringer		3 677	156 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 719	652 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 719	652 723
Sum omløpsmidler		564 396	809 616
SUM EIENDELER		56 559 947	56 704 665
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	29 560 447	29 044 120
Sum opptjent egenkapital	29 560 447	29 044 120
Sum egenkapital	29 700 447	29 184 120
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 852 437	11 416 720
Øvrig langsiktig gjeld	15 960 000	15 960 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 812 437	27 376 720
Sum langsiktig gjeld	26 812 437	27 376 720
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 249	1 154
Leverandørgjeld	35 370	138 935
Annen kortsiktig gjeld	10 443	3 737
Sum kortsiktig gjeld	47 063	143 826
Sum gjeld	26 859 500	27 520 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 559 947	56 704 665



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4821 Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag





Til andelseierne i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 13. april 2022 kl. 1600-1800 på Radison Blu Mountain Resort, Møterom Stormyra.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 13. 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 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Fastsettelse av honorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Dugnad
 - B) Husordensregel, nytt punkt
 - C) Vedtektsendring
 - D) Valg av avdragslengde
 - E) Fasadeendring inngangsparti
 - F) Fasadeendring balkongside
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) 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/ Svein Leo Andresen /s/ Rune Ragnhildsløkken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten Moseidjord

Prost Nossens Vei 2 B

Varadelegert

Kim Mangerud

Fageråsen 957 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

33 912

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styre overtok ferdigstilling av infrastruktur til elbil-lading fra tidligere styre. Det er nå lagt til rette for elbil-lader for samtlige enheter. For de som har valgt å ikke installere ladebokser nå, så foreligger infrastruktur klar for dette på et senere tidspunkt.

Opplegg stikk kontakter til porter ble besluttet utført ifm opplegg av elbi-ladere. Dette med bakgrunn i utberedt bruk av skjøteledning. Permanent bruk av skjøteledning tillates ikke og styre anså det som økonomisk fornuftig og utbedre dette ifm øvrige arbeider.

Generalforsamlingen besluttet å etablere en vedlikeholdsgruppe. Arbeidet her har påbegynt, og det ble raskt avdekket større behov for utbedringer gjennom at styre engasjerte fagmenn (Kjell Opaker) for en utvendig inspeksjon samt at styre oppfordret samtlige andelseiere til å melde inn feil. Summen av denne informasjonen har resultert i at vedlikeholdsgruppen og styre har valgt å se på alle behov som en større utbedring. Det er fra tidligere påpekt fra takstmann at takkonstruksjon i hus 7 er dårlig utført og at dette har medført større vannskader i denne enheten. Styre har sammen med byggetekniske fagfolk gjennomført befaringer av tak, og kommet til den konklusjon at dagen taktekke må byttes ut. I sakens anledning ble det også avdekket fullstendig mangel på dokumentasjon til bygningsmassene, samt hos kommunen. Styre har nedlagt mye tid i å ettersøke dokumentasjon som tilhører Borettslaget og har fått mye fra OBOS, samt deler fra Arkitektbua. Det er også gjennomført møte med Arkitektbua for å se på hvilke begrensninger og muligheter vi eventuelt har med planlagte endringer knyttet til dette vedlikeholdsarbeidet. Målsetning er å få gode råd som minimerer vedlikeholdsbehovet i fremtiden, samt at det også kan være mere praktiske løsninger for oss beboere. Nærmere beskrivelser knyttet til dette kommer frem i punktet «Større utbedringer».

Det er meldt inn forsikrings sak knyttet til vanninntrenging i hus 6. Her antas det at vanninntrenging skyldes utfordringer med gavlvegg. Her gjenstår det 3 vegger som vil bli utbedret nå 2022 i forbindelse med punktet ovenfor.

Vinteren har medført at takstein har blitt knust, og vi har benyttet Fjellgutta til utbedring av dette. I 2021 skiftet vi ut i overkant av 300 taksteiner, samt utbedret pipehatt på et bygg, og tett et enkelte takrenner. Vedlikeholdskostnadene er ca. 80.000,-.

Alle andelseiere skal ha honør for vel gjennomført dugnad i 2021. Styre la opp til en fleksibel ordning, hvor den enkelte andelseier var ansvarlig for sin garasjeport. Dette ble løst på en meget god måte, hvor alle har utført etter forventning, og vi har holdt kostnadene nede. Prisestimat fra Fjellgutta var på ca 3.400,- pr port (Ca 85-90.000,-), og vi har samlet benyttet 13.000,- for utførelse av dette vedlikeholdsarbeidet. (Estimert besparelse på 77.000,-)

Strømkostnadene har vært økende gjennom 2021, og styre har satt fokus på dette. Det ble avdekket feil takstgruppe for strømmålere E50 som koster 11.650,-. Vi skulle hatt E35 som utgjør 8.450,-, årlig forskjell på 3.200,-, som nå tilbakebetales fra 2017 (Anslås en kreditering på ca 15.000,-). Styre så ytterligere besparelser her ved å gjøre endring av inntakssikringen. Og har skiftet ut fra 3x50A til 3x25A, sånn at vi kan gå til lavere takstgruppe E17 som innebærer en kost på 4.450,- (Årlig besparelse på 4.000,-). Kostnaden for bytte av sikring var 3.600,- som er spart inn første året. I forbindelse med



dette arbeidet har styre avdekket at dør til sikringsskap er brutt opp ved flere anledninger og skadet på en sånn måte at det ikke er tett. Styre utbedrer dette og sørger for at sikringsskapet blir tett, da det står meget utsatt på garasjevegg. Kostnaden for ny dør og arbeid ble ca. 4.000,-.

Det er bestilt inn brannslukkingsapparat for samtlige enheter, hvor vi endrer fra pulver til skum. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å hente sitt slukningsutstyr hos Maxbo i Trysil, Borettslaget forestår kostnaden av dette. Retur av gammelt slukningsapparat gjøres av den enkelte beboer. Informasjon er tilgjengelig på Vibbo.

I desember oppstod det problem med vannet inn til hus 3. Det viste seg at det hadde frosset og samtlige 4 leiligheter stod uten vann. Dette medførte at vi måtte hente inn bistand for feilsøking og tining. Etter flere timers arbeid, ble det avdekket ispropp i rør. Årsak er dessverre ukjent. Vi oppfordrer her til at samtlige andelseiere forholder seg til føringer knyttet til innvendig temperatur, så vi unngår flere potensielle vannstopp utfordringer. Kostnadene for tining og feilsøking her kom på 36.000,-

Lån hos DNB vil bli flyttet til OBOS Banken. Vi går fra 2,35% til 2,05%, som innebærer en rentekost besparelse på ca 223.000,- (Estimert ca 13.300,- i årlig besparelse).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 956 839,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 234 608,-.

Resultat

Årets resultat på kr 516 328,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 har det ikke blitt innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 517 333,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettet med kr 375 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 125 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag.



Lån

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 84 000,-.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.03.22.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 7. mars 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		665 790	787 411	665 790	517 333
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		516 328	522 414	512 772	701 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-564 283	-543 667	-568 000	-578 000
Innsk. øremerk. bankkto		-100 501	-100 369	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-148 457	-121 622	-55 228	123 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		517 333	665 790	610 562	640 733
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		564 396	809 616		
Kortsiktig gjeld		-47 063	-143 826		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		517 333	665 790		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		776 471	803 385	775 188	775 548
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 368	1 180 368	1 180 812	1 288 452
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 956 839	1 983 753	1 956 000	2 064 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-5 877	-7 000	-5 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 200	-5 000	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 475	-79 485	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-10 668	-7 948	-10 000	-10 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-344 770	-316 673	-300 128	-200 000
Forsikringer		-118 923	-132 220	-123 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-356 266	-337 331	-349 000	-375 000
Energi/fyring		-22 039	-17 968	-16 500	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 464	-100 464	-105 000	-104 000
Andre driftskostnader	9	-154 973	-166 878	-202 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 234 608	-1 205 443	-1 235 228	-1 164 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		722 231	778 310	720 772	899 400
DRIFTSRESULTAT		722 231	778 310	720 772	899 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 284	3 823	0	0
Finanskostnader	11	-212 188	-259 718	-208 000	-198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-205 904	-255 895	-208 000	-198 000
ÅRSRESULTAT		516 328	522 414	512 772	701 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		516 328	522 414		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	50 860 000	50 860 000
Tomt		4 900 000	4 900 000
Øremerkede bankinnskudd	19	235 551	135 050
SUM ANLEGGSMIDLER		55 995 551	55 895 050
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		594	19 560
Forskuddsbetalte kostnader		0	136 217
Andre kortsiktige fordringer	13	3 083	1 116
Driftskonto OBOS-banken		447 679	539 928
Sparekonto OBOS-banken		113 039	112 794
SUM OMLØPSMIDLER		564 396	809 616
SUM EIENDELER		56 559 947	56 704 665



14

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 5000		140 000	140 000
Annen egenkapital	14	29 560 447	29 044 120
SUM EGENKAPITAL		29 700 447	29 184 120

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 852 437	11 416 720
Borettsinnskudd	16	15 960 000	15 960 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 812 437	27 376 720

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 096	3 597
Leverandørgjeld		35 371	138 935
Påløpte renter		1 249	1 154
Annen kortsiktig gjeld	17	3 347	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 063	143 826

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 559 947	56 704 665
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	55 760 000	55 760 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, 16.02.2022
Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

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

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.

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

Felleskostnader	1 080 240
Avsetn. vedlikehold	100 128
Kapitalkostnader (IN)	774 504
Reg. kapitalkostnader (IN)	1 967
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-776 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 180 368

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 2020/2021, og er på kr 30 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 668
SUM KONSULENTHONORAR	-10 668

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 942
Drift/vedlikehold VVS	-35 063
Drift/vedlikehold elektro	-173 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 406
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-516
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-344 770

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

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

Eiendomsskatt	-78 913
Vann- og avløpsavgift	-208 963
Renovasjonsavgift	-68 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-356 266

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-61 803
Gressklipping	-5 663
Andre fremmede tjenester	-84 106
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-439
Bank- og kortgebyr	-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 973

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 850
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 816
SUM FINANSINTEKTER	6 284

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-212 188
SUM FINANSKOSTNADER	-212 188

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)	3 083
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 083

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

Opptjent egenkapital	16 587 748
Egenkapital fra IN tidligere	21 670 954
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-8 698 255
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 560 447

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**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-39 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 712 326
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	564 283
Nedbetalt tidligere, IN	21 670 954
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 852 437

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-3 207
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 347

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 960 000
Pantelån	10 852 437
Beregnete IN-forpliktelser	12 972 699
TOTALT	39 785 136

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

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

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKudd**

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



3. GODTGJØRELSER

A) Fastsettelse av styrehonorar (50/50)

Styre foreslår at honoraret økes midlertidig til 45.000,-. Dette med bakgrunn i langt mere omfattende arbeid enn hva som kan forventes, samt at tiden fremover vil kreve vesentlig med oppfølging av bygningsmassen.

Forslag til vedtak:
Godkjent

Saken er fremmet av styre

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Dugnad

Styre ønsker at det avholdes felles dugnad i 2022. Oppgaver som vil bidra til felleskapet er som følger:

- Besørge enkel bevertning, sosialt
- Rydding av uteområdet, fjerne bygningsrester og søppel
- Klippe/slå gress og små trær rundt eiendommen, samt samle opp og kaste
- Flytte stige fra hus 6 til hus 7
- Rivningsarbeid av gavlvegger, dersom dette passer inn mtp montasje
- Maling av panel til gavlvegger, dersom dette passer inn mtp montasje

Til dugnaden vil det være behov for følgende:

- Tilhenger
- Ryddemaskin
- Hansker
- Trillebår

Det kjøpes inn til dugnaden

- Hansker
- Enkel servering

Forslag til vedtak:
Godkjent

Saken er fremmet av styre

B) Husordensregel, nytt punkt (50/50)

Etter montering av anlegg for lading av kjøretøy i garasjene, bør det presiseres i husordensreglene at lading kun er tillatt på oppsatte ladepunkter.

Forslag til vedtak:

Lading av kjøretøy tillates kun på oppsatte ladepunkter tilkoblet den enkelte leilighets strømmåler. Lading i garasjens kontakter (på felles strømmåler) eller skjøteledninger gjennom vindu og dører fra leiligheter tillates ikke.

Saken er fremmet av Bjørn Kjetil Hurlen



C) Vedtektsendring (2/3 dels flertall)

Av hensyn til at leilighetene er en del av et hus, må samtlige leiligheter opprettholde minimum 10 grader innvendig temperatur. Temperaturbefalingen er i tråd med SINTEF Byggforsk (Vannskadekontoret). Dette for å unngå bla frost i vannrør, som kan få store følgeskader på huset, samt infrastruktur. Ved temperaturer som nærmer seg 0 grader, vil det kunne oppstå fukt i leiligheten som kan medføre konstruksjons skader og sopp, som igjen kan føre til råte. Vedtekten innlemmes som nytt punkt 5.8 under «Andelseiers vedlikeholdsplikter»

Forslag til vedtak:

Forslag ovenfor tas inn i vedtektene

Saken er fremmet av styre

D) Valg av avdragslengde (50/50)

For å finansiere de planlagte vedlikeholdsaktivitetene så må vi ta opp lån og det stemmes over avdragslengde. Styre har innhentet tilbud fra DNB og OBOS Banken. OBOS Banken gir oss noe bedre betingelser dersom vi flytter hovedlån samt tar opp nytt lån der.

Når det gjelder lån så har vi 2 muligheter. Det ene er ett ordinært banklån og det andre er ett IN-lån. Siden det planlagte arbeidet vil foregå over en viss periode, vil vi gå inn for at vi etablerer ett ordinært banklån hvor vi kan be om delutbetalinger.

Da arbeidet er fullført og vi kjenner det totale lånebeløpet, så vil vi enten ved neste års generalforsamling eller ved en ekstra ordinær generalforsamling holde en avstemming om vi skal fortsette med ett ordinært banklån, eller om vi skal gå over på ett IN-lån.

	DNB	OBOS
10 år		
Effektiv rente	2,356	2,07
Terminbeløp	kr 140 380	kr 138 507
Sum	kr 5 620 434	kr 5 542 251
Renter	kr 611 634	kr 540 250
Gebyr	kr 8 800	kr 2 000
Mndskost	kr 46 837	kr 46 185
Mndskost pr enhet	kr 1 673	kr 1 649
20 år		
Effektiv rente	2,345	2,07
Terminbeløp	kr 78 246	kr 76 389
Sum	kr 6 264 885	kr 6 115 065
Renter	kr 1 252 285	kr 1 111 065
Gebyr	kr 12 600	kr 4 000
Mndskost	kr 26 104	kr 25 479
Mndskost pr enhet	kr 932	kr 910

Forslag til vedtak:

Det inngås lån på 10 år i OBOS Banken

Saken er fremmet av styre



E) Fasadeendring inngangsside (2/3 dels flertall)

Her vises det til punkt under «Større vedlikeholdsarbeid, avsnitt Inngangsparti» Det skal her stemmes over hvorvidt styre skal utrede funksjonelle endringer/fasadeendringer ifm utbedring. Vedlikeholdsarbeidet vil med all sannsynlighet medføre at trapper og repo demonteres i sin helhet, sånn at vi får vurdert vegger og potensielle vannlekkasjer på en god måte. En fasadeendring her vil medføre større oppholdsareal i 1. og 2.etg, og vil trolig ikke medføre særlig grad av økte kostnader.

Forslag til vedtak:

Styre har fullmakt til å utrede, samt endre dagens løsning, dersom det gagnar felleskapet.

Saken er fremmet av styre

F) Fasadeendring balkongside (2/3 dels flertall)

Her vises det til punkt under «Større vedlikeholdsarbeid, avsnitt Balkongside» Det skal her stemmes over hvorvidt styre skal utrede funksjonelle endringer/fasadeendringer ifm utbedring. Vedlikeholdsarbeidet vil med all sannsynlighet medføre at balkongdekke må tas ned, sånn at vi får vurdert vegger og potensielle vannlekkasjer i enhetene som ligger under. En fasadeendring her vil medføre større oppholdsareal i 1. og 2.etg, og vil trolig ikke medføre særlig grad av økte kostnader

Forslag til vedtak:

Styre har fullmakt til å utrede, samt endre dagens løsning, dersom det gagnar felleskapet.

Saken er fremmet av styre



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utbedring av tak	4.500.000,- estimat
2022	Utbedring av råteskader	500.000,- estimat
2022	Utbedring av gavlvegger	180.000,- estimat
2023	Etablere brannstiger	40.000,- estimat
2023	Etablere enkel fellesbelysning garasjer	25.000,- estimat
2023	Utrede sentral brannvarsling	-
2024	Maling av hus, samt rep. Skadet panel	700.000,- estimert
2025	Utskifting av ytterdører	600.000,- estimat
2026	Skifte balkongdører	700.000,- estimat

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.

Tak

Taktekke er i dag utført med takstein. Vi er ikke anbefalt å videreføre dette ved rehabilitering og bakgrunnen skyldes blant annet at snømengden er stor, snøfangere blir overbelastet og taksteinen blir defekt. Ved vannskade og nå befaringer, avdekkes det vanninntrengning på undertak og ned på loft, det er også kjent på alle enheter at vi har store mengder smeltevann som renner under takstein og ned i gesimskassen. I noen tilfeller ser vi også at vann kryper i vegg og over dører. Vi vil på sikt få store vedlikeholdskostnader, samt at det vil fremstå som uforutsigbare utgifter og i verste fall kan vi oppleve å få adhoc behov som vil være meget kostnadsdrivende om vann etter hvert trenger gjennom tak og vegger. Styre innhenter løsningsforslag og tilbud på utbedringene og vil foreta endring av taktekke på samtlige bygg. Denne utbedring kan i verste fall få konsekvenser for opphold i leiligheten når dette foregår, men det vil vi komme tilbake til.

Råte, utbedringer og byggetekniske endringer

Som nevnt i punktet «Styrets arbeid» er det vesentlig å utbedre råteskader. Råteskadene i bærekonstruksjon, rekkverk og mulige innvendige vegger vil vi se på som en del av større vedlikeholdsbehov. Dette sånn at vi samlet vil innhente en entreprise for utbedring av Borettslagets kritiske vedlikeholdsbehov. Vi har i den anledning utforsket og vurdert muligheter til å gjøre konstruksjonsendringer som vil redusere mulige vannskader, samt falle andelseiere til gode i form av praktiske endringer av oppholdsarealer. Disse ligger til avstemming under punktene «Innkommende forslag»

Inngangsparti

Her har vi råteskader på bærekonstruksjon(pæler), rekkverk, samt påbegynte skader på limtredragere. Vi ser også at konstruksjon for avrenning av vann ikke fungerer og medfører vanninntrengning i yttervegg. Inngangsdørene står også for lavt mtp snø, og vi ser at dette er skadelig før dørene og karmen. Utbedring av inngangsparti vil derfor medføre at vi gjør følgende grep:

- River trapper og repo for å senke det til rett nivå
- Etablerer en ny mindre trapp i front av skibod, hvor nye trapper føres opp i en hel lengde. Her gjør vi gjenbruk av trappen og vangene, men øker graden på trappen fra 30 til 34 grader.
- Etablerer skråtak under repo, og bygger gesimskasse. Dette vil gjøre at alt vann fra 2.etg ikke berører yttervegg 1.etg.

Inngangspartiene for 1.etg vil dermed bli mere åpent, ettersom trappevangene flyttes høyere, og man slipper å gå rundt for å få adgang til ytterdør. For 2.etg vil det medføre én flate, da trappen ikke lengere vil ha behov for mellomsteget. Rekkverkene utføres med et helhetlig bord for å fjerne vanninntrengning der hvor det i dag er gjennomgående bjelker. Vi vil utover dette etablere felles belysning, tidsstyrt/fotocelle foran samtlige inngangspartier.

Balkongsiden

Her er det råteskader på byggene 4-7, og for samtlige enheter er det samme sak her som



på inngangspartiet, behov for å fjerne vanddannelser under balkong, så vi unngår vanninntrenging i yttervegg. Rekkverkene har nå en råtedannelse som også har medført betydelig svekkelse av bæreevnen, hvilket vil si at det kan medføre at balkonger må stenges for bruk pga fare for live og helse. Vi vil demontere gulv og skadet bærekonstruksjon, samt at bygg 4-7 vil kunne få en utvidelse av balkongen. For å gjøre konstruksjonen bedre, vil vinkler på rekkverk fjernes og rekkverket vil flukte med ny vegg. Taket vil få en tilsvarende utvidelse over bodene som er på balkongen.

Punktene Inngangsparti og Balkongside er ment som orientering av mulige scenarioer dersom vi oppnår flertall ved avstemming. Det påpekes at det må foreligge godkjenning fra kommune vedrørende fasadeendringer. Lånebeløp som er skissert tar høyde for nødvendig vedlikeholdsarbeid samt deler av potensielle fasadeendringer.

Oversikt avvik (ikke utfømmende liste)

Enhet	Skade, råte
951 A	Denne er ganske fin. Har begynt å få på toppen av søyler
951 B	Søyler er fine, men limtre har råte på undersiden.
951 C	
951 D	Vanndrypp/sprut mellom boddør og inngangsdør.
	2 av 6 stk har råte. Limtre drager må sjekkes bedre. Mulig råte her og. Det lekker veldig fra takrennen i bygget hvor jeg har leilighet – på baksiden (altså mot hotellet) i hjørnet mot verandaen, så om takrenner også kan sjekkes ifm. gjennomgangen hadde det vært fint.
952 A	
952 B	Kun på toppen av søyler. Vindski har råte.
952 C	
952 D	
953 A	4 av 6 stk søyler har råte
953 B	3 av 6stk søyler har råte
	Jeg har ikke avdekket noe råteskader på verandarekkverk hos meg. Imidlertid er det behov for å sjekke takstein/undertak da det ved snøsmelting og i regnvær drypper vann på innsiden av takrennen. Dette gjelder spesielt i området mellom inngangsdør og boddør.
953 C	
953 D	
	3 av 6 stk søyler har råte. Midtstokken på verandaen har nok noe påbegynnende råteskade ved verandagulvet. Ellers ser de andre stukkene ok ut. Selve rekkverket trenger nok både pussing og et strøk med olje. Jeg vet ikke om det er noe spesielt som anbefales av type olje eller farge. Ved inngangen drypper og renner det fra gulvet over når det regner - også helt inne ved veggen.
954 A	
954 B	4 av 6 stk søyler har råte
954 C	
954 D	
955 A	5 av 6 stk søyler har råte



- 955 B 4 av 6 stk søyler har råte. Stolpe til trappebærer råtten 4x4 fra bunn til topp. Gavlvegg har masse løse steiner
- 955 C
- 955 D Råte på søyler, terrassebord, rekkverk
- 956 A 4 av 6 stk søyler har råte. Så ikke noe på rekkverk
- 4 av 6 stk søyler har råte. Vil også informere at på terrassen hos oss så er det råte i søyler på rekkverket.
Og på kledningsborden så ryker skruene i 2 pga rust og dårlig skruer.
Også noe råte i kledningsbordene på rekkverket.
I fra terrassen over lekker det vann igjennom plater og ned på bjelker og drypper ned hos oss.
- 956 B Mulig det det kan være råte i de bjelkene som det lekker ved.
- 956 C
- Når det gjelder stolpene til rekkverket, så bør alle 3 stolpene byttes. 2 av stolpene har gjennomgående sprekk.
- 956 D Forøvrig er også noen planker løse og har sprukket.
- 4 av 6 stk søyler er det råte i. Noe rekkverk må også byttes. 957A veranda - her er det en dårlig søyle (den i midten) samt noe råte i toppen og litt nedover på de 2 andre søylene. I tillegg er løpebordet som ligger oppå dårlig og oppfliset. Se vedlagte bilder.
- 957 A
- 957 B 5 av 6 stk søyle har råte. Noe rekkverk må byttes
- 957 C Veranda - minst 2 stk stolper må byttes grunnet råte, samt dårlig panel på rekkverket.
Råte på rekkverk, stolper og terrassebord. På inngangsside er det råte på 4x4 stolper (bæring av trapp og repo)
- 957 D
- Generelt så må det demonteres en del rekkverk og toppbord for å bytte søyler.
Når rekkverk først skal demonteres så anbefaler jeg at det byttes.
Samme med topp bord.
Ser også at det på flere hus så lekker det vann ned fra hovedtak og ned til undertaket og ned igjennom gesimkassen mellom boddører og inngangsdører.



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](mailto: oef@obos.no)

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