



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 983 753	4 228 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 983 753</b>	<b>4 228 219</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		35 877	19 645
Annen driftskostnad		1 169 567	1 223 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 205 443</b>	<b>1 243 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>778 310</b>	<b>2 985 211</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 823	7 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 823</b>	<b>7 058</b>
Annen finanskostnad		259 718	341 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 718</b>	<b>341 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-255 895</b>	<b>-334 882</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 414	2 650 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		135 050	34 681
Sum finansielle anleggsmidler		135 050	34 681
Sum anleggsmidler		55 895 050	55 794 681
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		156 893	192 597
Sum fordringer		156 893	192 667
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		652 723	753 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 723	753 831
Sum omløpsmidler		809 616	946 498
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 044 120	28 521 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 044 120</b>	<b>28 521 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 184 120</b>	<b>28 661 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 416 720	11 960 387
Øvrig langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 376 720</b>	<b>27 920 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 376 720</b>	<b>27 920 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 154	1 901
Leverandørgjeld		138 935	156 665
Skyldige offentlige avgifter			521
Annen kortsiktig gjeld		3 737	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 826</b>	<b>159 087</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 520 546</b>	<b>28 079 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 689722

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 989 274 082  
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 983 753	4 228 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 983 753</b>	<b>4 228 219</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		35 877	19 645
Annen driftskostnad		1 169 567	1 223 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 205 443</b>	<b>1 243 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>778 310</b>	<b>2 985 211</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 823	7 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 823</b>	<b>7 058</b>
Annen finanskostnad		259 718	341 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 718</b>	<b>341 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-255 895</b>	<b>-334 882</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 414	2 650 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>



Organisasjonsnr: 989 274 082  
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		135 050	34 681
Sum finansielle anleggsmidler		135 050	34 681
Sum anleggsmidler		55 895 050	55 794 681
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		156 893	192 597
Sum fordringer		156 893	192 667
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		652 723	753 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 723	753 831
Sum omløpsmidler		809 616	946 498
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	29 044 120	28 521 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>29 044 120</b>	<b>28 521 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>29 184 120</b>	<b>28 661 705</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 416 720	11 960 387
Øvrig langsiktig gjeld	15 960 000	15 960 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>27 376 720</b>	<b>27 920 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 376 720</b>	<b>27 920 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 154	1 901
Leverandørgjeld	138 935	156 665
Skyldige offentlige avgifter		521
Annen kortsiktig gjeld	3 737	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>143 826</b>	<b>159 087</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 520 546</b>	<b>28 079 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>



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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 1. april 2021 kl. 10:00  
På Trysil Mountain Resort.**

**(Vi forsøker å få til en løsning via Teams for de som ikke kan delta dersom grensen fortsatt er stengt 1. april).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 torsdag 1. april 2021 kl. 10:00 på Trysil Mountain Resort.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) A) System for EL-bil ladere i borettslaget
- B) B) Egenkontroll av EL/brann sikkerhet
- C) C) Langsiktig vedlikeholdsplan
- D) D) Dugnad/ egeninnsats 2021

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Trysil, 08.03.2021

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Morten Moseidjord

Bjørn Kjetil Hurlen

Peter Thim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Morten Moseidjord	Prost Nossens Vei 2 B
Styremedlem	Bjørn Kjetil Hurlen	Rudolf Raschs Veg 15
Styremedlem	Peter Thim	
Varamedlem	Elisabeth Kalsnes	Harbitzalléen 10 B
Varamedlem	Kim Mangerud	Fageråsen 957 C
Varamedlem	Annita Moseidjord	Prost Nossens Vei 2 B

#### 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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 har i perioden bestått av Morten Moseidjord (styreleder), Bjørn K. Hurlen (styremedlem) og Peter Thim (styremedlem).

Vararepresentanter til styre har vært Kim Mangerud, Elisabeth Kalsnes og Annita D. Moseidjord.

Det er i perioden gjennomført 3 styremøter + generalforsamling

De største/viktigste sakene styre har jobbet med i perioden er:

Modell for etablering av EL-bil ladere i borettslaget. (utvidet styre)  
Innhenter og forhandlet tilbud fra flere tilbydere  
Beregnet kostnader ved etablering og drift kort/lang sikt

Rehabilitering av S/V vegg på bygg 951 – 952 og 953  
3 bygg gjenstår, 954, 955 og 956

Reforhandlet forsikring. Byttet fra IF til Gjensidige  
Tilbud fra IF (kr. 128.133,-)  
Tilbud fra Gjensidige kr. 110.466,-. (kr. 95.511,- etter est. Kundeutbytte)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 983 753,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 205 443,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 522 414,- 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 2020 har det ikke blitt innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 665 790 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 128,- til vedlikehold. Dette inkluderer kr 100 128,- som avsettes til øremerkede midler for fremtidig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 123 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 82 000,-.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag



---

## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

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

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

---

## *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 04. Mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>787 411</b>	<b>600 307</b>	<b>787 411</b>	<b>665 790</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		522 414	2 650 329	515 700	512 772
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-543 667	-552 613	-503 000	-568 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-2 122 068	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-100 369	-101 432	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	312 888	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-121 622</b>	<b>187 104</b>	<b>12 700</b>	<b>-55 228</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>665 790</b>	<b>787 411</b>	<b>800 111</b>	<b>610 562</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		809 616	946 498		
Kortsiktig gjeld		-143 826	-159 087		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>665 790</b>	<b>787 411</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		803 385	894 553	829 992	775 188
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 368	1 180 368	1 180 008	1 180 812
Andre inntekter		0	31 230	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 983 753</b>	<b>2 106 151</b>	<b>2 010 000</b>	<b>1 956 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 877	-2 645	-3 000	-7 000
Styrehonorar	4	-30 000	-17 000	-17 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 500	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-79 485	-77 320	-81 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-7 948	-8 962	-10 000	-10 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-316 673	-384 045	-234 000	-300 128
Forsikringer		-132 220	-127 969	-134 500	-123 000
Kommunale avgifter	8	-337 331	-322 656	-340 000	-349 000
Energi/fyring		-17 968	-17 860	-16 500	-16 500
TV-anlegg/bredbånd		-100 464	-100 464	-105 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-166 878	-173 987	-200 000	-202 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 205 443</b>	<b>-1 243 007</b>	<b>-1 151 300</b>	<b>-1 235 228</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>778 310</b>	<b>863 143</b>	<b>858 700</b>	<b>720 772</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 122 068	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>778 310</b>	<b>2 985 211</b>	<b>858 700</b>	<b>720 772</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 823	7 058	0	0
Finanskostnader	11	-259 718	-341 940	-343 000	-208 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-255 895</b>	<b>-334 882</b>	<b>-343 000</b>	<b>-208 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>522 414</b>	<b>2 650 329</b>	<b>515 700</b>	<b>512 772</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		522 414	2 650 329		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	50 860 000	50 860 000
Tomt		4 900 000	4 900 000
Øremerkede bankinnskudd	19	135 050	34 681
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 895 050</b>	<b>55 794 681</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 560	34 670
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		136 217	153 235
Andre kortsiktige fordringer	13	1 116	4 692
Driftskonto OBOS-banken		539 928	560 467
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	403
Sparekonto OBOS-banken		112 794	192 960
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>809 616</b>	<b>946 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 5000		140 000	140 000
Annen egenkapital	14	29 044 120	28 521 705
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 184 120</b>	<b>28 661 705</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 416 720	11 960 387
Borettsinnskudd	16	15 960 000	15 960 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 376 720</b>	<b>27 920 387</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		3 597	0
Leverandørgjeld		138 935	156 665
Skyldige offentlige avgifter		0	521
Påløpte renter		1 154	1 901
Annen kortsiktig gjeld	17	140	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>143 826</b>	<b>159 087</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 704 665</b>	<b>56 741 179</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	55 760 000	55 760 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, 01.03.2021

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Morten Moseidjord

Bjørn Kjetil Hurlen

Peter Thim

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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)	802 835
Reg. kapitalkostnader (IN)	550
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-803 385
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 180 368</b>

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

Kjøregodtgjørelser	-1 443
Arbeidsgiveravgift	-4 434
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 877</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 948
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 948</b>

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

Trysil Entreprenør AS	-102 067
Fjellgutta AS	-122 887
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-224 954</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-14 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-316 673</b>

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

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

Eiendomsskatt	-61 758
Vann- og avløpsavgift	-208 338
Renovasjonsavgift	-67 235
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-337 331</b>

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

Snørydding	-69 983
Andre fremmede tjenester	-82 600
Porto	-478
Bilgodtgjørelse	-9 527
Reisekostnader	-1 269
Bank- og kortgebyr	-3 021
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 878</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	829
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 763
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 823</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-259 718
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-259 718</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	50 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 860 000</b>

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)	1 116
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 116</b>

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

Opptjent egenkapital	15 396 893
Egenkapital fra IN tidligere	21 670 954
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-8 023 727
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 044 120</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 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. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-39 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 168 659
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	543 667
Nedbetalt tidligere, IN	21 670 954
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 416 720</b>

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

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

Opprinnelig 2007	-15 960 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 960 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-140</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 960 000
Pantelån	11 416 720
Beregnete IN-forpliktelser	13 647 227
<b>TOTALT</b>	<b>41 023 947</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 860 000
Tomt	4 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>55 760 000</b>

**NOTE: 19****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## Innkomne forslag

### A) System for EL-bil ladere i borettslaget

Utvidet styre (styremedlemmer + vararepresentanter) har etter en grundig gjennomgang av mottatte tilbud, valgt å anbefale følgende løsning for installasjon av EL-bil ladere i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag:

Det etableres en infrastruktur hvor det trekkes kabel fra strøminntaket for hver enkelt leilighet (i utvendig skap). Dette medfører at kostnader i forbindelse med bruk påløper den enkeltes strømregning. På denne måten unngår vi felleskostnader og administrasjon for et felles anlegg. Det legges også opp til at den enkelte kan velge ladeboks ut fra ønsker og behov (se valgmuligheter under).

Utvidet styre anbefaler at kostnadene til etablering av infrastruktur dekkes av borettslagets oppsparte midler, og at den enkelte andelseier selv dekker kostnaden for kjøp og installasjon av ladeboks (se priser under).

### Anbefalte tilbud er gitt av Innlandet Elektro AS

TILBUDSPRIS Med bakgrunn i forespørselen og befaring gis pris på elektroarbeider i forbindelse med bygging av infrastruktur for elbilladere 28stk. (26 garasje plasser samt 2 plasser på vegg for de leilighetene som ikke har garasje).

Kabling til 28stk elbilladere inntil 11Kw (4x4mm<sup>2</sup>) Montering av 4x16A sikring pr lader i utvendig skap kr. 132 475,00,- Mva 25% kr. 33 118,75,- Tilbudssum inkl mva kr. **165 593,75,-**

### OPSJONSPRIS LADEBOKSER

- Easee ladeboks Home 11/22Kw 4G – Ferdig montert på klargjort kabling. Kr. 12.995,- inkl mva
- Evbox Home RFID 11/22Kw – Ferdig montert på klargjort kabling. Kr. 10.995,- inkl mva
- Ensto Home One 3, Ferdig montert på klargjort kabling. Kr. 9.000,-

PS: Prisene forutsetter minimumsbestilling av 5stk ladebokser. Ved bestilling av en enkelt ladeboks på egen tur, tilkommer kr. 2500,- inkl mva pr stk.

### OPSJONSPRIS KABLING FOR 22Kw

- Kabling 10mm<sup>2</sup>, slik at lader kan benyttes inntil 22Kw. Forutsetter montering av laststyring i sikringsskap for å få utnytte ledig kapasitet på inntak. • Kr. 1 875,- inkl mva pr stk.

### Graving

Det er anslått en gravekostnad på ca 20.000 kr for denne jobben



Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner tilbudet gitt av Innlandet Elektro AS, og ønsker oppstart våren 2021
2. Generalforsamlingen vedtar at kostnadene til etablering av infrastruktur dekkes av borettslagets oppsparte midler, og at den enkelte andelseier selv dekker kostnaden for kjøp og installasjon av ladeboks.

## B) Egenkontroll av EL/brann sikkerhet

Brannvesenet (MHBR) har varslet et lovpålagt tilsyn av leilighetene. Tilsynet vil bla avdekke behov for feiing og gjennomføres hvert 8. år. Planen er at de tar unna så mange som mulig 28 desember mellom kl. 0900 og 1430. De går da fra dør til dør. De som ønsker å booke et spesifikt tidspunkt tar kontakt med MHBR på mail [hans.graberg@mhbr.no](mailto:hans.graberg@mhbr.no) De som ikke blir inspisert denne dagen vil bli inspisert i vinterferien eller påsken. Det er videre den enkelte andelseiers ansvar å sjekke røykvarslere (bytte batteri) og brannslukningsapparat minst en gang pr. år.

I forbindelse med tilsynet er det også kommet et forslag fra brannvesenet om at borettslaget bør vurdere å seriekoble brannvarslerne i hvert bygg.

Forslag til vedtak:

1. Alle andelseiere pålegges å sørge for at brannvesenet får tilgang til den enkeltes leilighet for kontroll. Om nødvendig gjøres egen avtale med brannvesenet.
2. Generalforsamlingen pålegger styre å utrede muligheter og kostnader for seriekobling av brannvarslere i hvert bygg. Styre gis fullmakt til å inngå avtale om dette dersom styre finner dette riktig.



### C) Langsiktig vedlikeholdsplan

Det begynner å bli noen år siden vår bygg ble satt opp, og vi kan forvente at vedlikeholdskostnadene vil øke noe i årene fremover. Styre foreslår derfor at generalforsamlingen velger/utpeker en liten arbeidsgruppe som kan bistå styre med å utarbeide en fremtidig vedlikeholdsplan med oppgaver og potensielle kostnader.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen utpeker en liten gruppe blant andelseierne som får i oppgave å utarbeide et forslag til langsiktig (5 år) vedlikeholdsplan med oppgaver og potensielle kostnader. Gruppen rapporterer til styre, og planen fremlegges ved neste generalforsamling 2022
2. Dersom generalforsamlingen vedtar punkt 1, er følgende personer utvalgt for å delta i arbeidsgruppen:
  - 1:
  - 2:
  - 3:
  - 4:

### D) Dugnad/ egeninnsats 2021

Er det stemning i generalforsamlingen for å gjennomføre noe arbeid på dugnad i årene fremover, eller er det ønskelig at alt vedlikehold settes bort til andre?

Forslag til vedtak:

1. Vedtak utarbeides på generalforsamlingen



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Forkjøpsrett

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

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av sør/vest vegg på bygg 951 og bygg 953
2019 – 2020	Rehabilitering av sør/vest vegg på bygg 952 og bygg 957
2018 – 2019	Rehabilitering av yttervegger på boder i alle bygg
2014 - 2014	Beising av husene og garasjeporter
2014 - 2014	Tetningslist EI-skap