



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 160 050	1 091 744
Sum inntekter		1 160 050	1 091 744
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	16 515
Annen driftskostnad		1 146 526	1 404 814
Sum kostnader		1 173 910	1 421 329
Driftsresultat		-13 860	-329 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 222	3 537
Sum finansinntekter		1 222	3 537
Annen finanskostnad		74 828	69 619
Sum finanskostnader		74 828	69 619
Netto finans		-73 606	-66 082
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 466	-395 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 466	-395 667
Årsresultat		-87 466	-395 667
Totalresultat		-87 466	-395 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 466	-395 667
Sum overføringer og disponeringer		-87 466	-395 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		669 168	820 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		669 168	820 937
Sum omløpsmidler		669 203	820 937
SUM EIENDELER		669 203	820 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 431 577	1 344 111
Sum opptjent egenkapital		-1 431 577	-1 344 111
Sum egenkapital		-1 431 577	-1 344 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 053 333	2 157 418
Sum annen langsiktig gjeld		2 053 333	2 157 418
Sum langsiktig gjeld		2 053 333	2 157 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		416	407
Leverandørgjeld		30 271	3 734
Annen kortsiktig gjeld		16 760	3 490
Sum kortsiktig gjeld		47 447	7 631
Sum gjeld		2 100 780	2 165 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		669 203	820 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261784

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 160 050	1 091 744
Sum inntekter		1 160 050	1 091 744
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	16 515
Annen driftskostnad		1 146 526	1 404 814
Sum kostnader		1 173 910	1 421 329
Driftsresultat		-13 860	-329 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 222	3 537
Sum finansinntekter		1 222	3 537
Annen finanskostnad		74 828	69 619
Sum finanskostnader		74 828	69 619
Netto finans		-73 606	-66 082
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 466	-395 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 466	-395 667
Årsresultat		-87 466	-395 667
Totalresultat		-87 466	-395 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 466	-395 667
Sum overføringer og disponeringer		-87 466	-395 667



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		669 168	820 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		669 168	820 937
Sum omløpsmidler		669 203	820 937
SUM EIENDELER		669 203	820 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 431 577	1 344 111
Sum opptjent egenkapital		-1 431 577	-1 344 111



Sum egenkapital	-1 431 577	-1 344 111
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 053 333	2 157 418
Sum annen langsiktig gjeld	2 053 333	2 157 418
Sum langsiktig gjeld	2 053 333	2 157 418
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	416	407
Leverandørgjeld	30 271	3 734
Annen kortsiktig gjeld	16 760	3 490
Sum kortsiktig gjeld	47 447	7 631
Sum gjeld	2 100 780	2 165 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	669 203	820 937



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

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:



Årsmøte 2022

Sameiet Kurveien 5

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Selskapsnummer: 7381





Velkommen til årsmøte i Sameiet Kurveien 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 19:00 og lukker 30. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7381>

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 19:00 , Hallen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styrehonorar
6. Parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kurveien 5



Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret har på forhånd forespurt Toril Bratt Hånssett og Øivind Holum. Disse har takket ja. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Toril Bratt Hånssett og Øivind Holum er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås øket til kr 36 000.

Styrets innstilling

Styret fremmer økning av styrehonorar fra kr 24.000,- til kr 36.000,-.

Selv med økningen som ble vedtatt på forrige årsmøte ligger sameiet lavt sammenlignet med flere tilsvarende sameier og boligselskap. Regnskapsavdelingen i OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger. Hva tjener egentlig styrene? **Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig.** Se vedlegg.

Styremedlemmene i Kurveien 5 legger ned en betydelig arbeidsmengde og har ansvar for å drifte bygningsmassen og oppfylle offentlige krav og forventninger.

Styret opplever at det kan være vanskelig å rekruttere styremedlemmer og håper en liten økning i honoraret vil kunne endre motivasjonen for å delta.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Styrehonorar
- Mot Styrehonorar

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000 i h.t. budsjett
2. Styrets godtgjørelse økes til kr 36 000

Vedlegg

2. Styrehonorar.pdf

Sak 6

Parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen

Forslag fremmet av:

Joakim Bjørkhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ila. perioden vi har bodd her ser vi at gjesteplassene som regel står tomme, og vi har aldri sett at mer enn to av gjesteplassen har vært i bruk samtidig.

Gjesteparkering er et veldig fint gode som vi mener skal beholdes. Men, vi mener det hadde vært mer fornuftig at to av disse ble frigjort av flere årsaker:

- Det virker som det er tilstrekkelig med to gjesteplasser mtp. utnyttet kapasitet den siste tiden. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter i gaten dersom man er så uheldig at man har gjester og disse plassene skulle vært opptatt
- Det er et fint gode til beboerne at man i større grad er sikret parkeringsplass
- Utleie av plassene generer inntekter til sameiet som kan brukes til andre formål i sameiet

Styrets innstilling

Det er til sammen 10 plasser i gjestegarasjen, se vedlagte oversikt. To plasser er reservert til sykler og papp/papir, to plasser er private, to plasser leies ut og fire plasser er reservert gjester. Vi gjorde vedtak om å leie ut to av plassene på årsmøte 2012. Siden da er plassene vært leid ut til kr 500,- pr. mnd.



Det er et gode for alle beboere å kunne tilby gjesteparkering. Styret opplever/mener imidlertid at det i helger og høytider ofte er fullt på gjesteplassene. Styret mener derfor at det er tilstrekkelig med ytterligere én plass til utleie i gjestegarasjen, altså til sammen 3 plasser. Det vil øke inntekten med kr 6000,- i året hvis leien beholdes som i dag.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen
- Mot Parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. To av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser for beboerne. Ordningen er behovsbasert, så alle plasser som evt. ikke søkes om og tildeles vil være tilgjengelig som gjesteplasser
2. Én av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser slik at det blir tre til sammen. Ordningen er behovsbasert, så alle plasser som evt. ikke søkes om og tildeles, vil være tilgjengelig som gjesteplasser.

Vedlegg

3. Gjestegarasje - oversikt.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges medlemmer til styret, valgkomite og velferdskomite. Harald Sønju ble valgt for 2 år i 2021 og fortsetter dermed i 1 år til.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling anbefales.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Kjelsrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Thorstein Bringsli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Lyngstad
- Thomas Johansen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Alf Røgeberg

Valg av 2 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Eirin Rolfsen
- Tove Ekstrøm

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Bakken	Kurveien 5
Styremedlem	Terje Kjelsrud	Kurveien 5
Styremedlem	Harald Sønju	Kurveien 5
Varamedlem	Hilde Lyngstad	Kurveien 5

Terje Kjelsrud ble valgt som styremedlem ved ekstraordinært årsmøte 11.9. i fm. at Øystein Flatebø flyttet.

Valgkomiteen

Alf Røgeberg	Kurveien 5
--------------	------------

Velferdskomite

Harald Sønju	Kurveien 5
Tove Ekstrøm	Kurveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Kurveien 5

Sameiet består av 24 seksjoner (hvorav garasjen er seksjon nr 1).

Sameiet Kurveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990297304, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kurveien 5

Gårds- og bruksnummer:

75 655

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kurveien 5 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 7 ordinære (inkl. konstituerende møte) og ingen ekstraordinære styremøter i 2021. Styret holder ellers fortløpende kontakt via e-post og telefon.

Vi har sendt ut 2 ordinære informasjonsskriv og ellers informert fortløpende på Vibbo for å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer i sameiet og hvilke saker styret arbeider med.

Styret har hatt kontinuerlig og fortløpende vurderinger gjennom året vedr. nødvendige vedlikeholdstiltak, bl.a. gjennom kontakt med diverse faginstanser og innhentet råd og kunnskap.

Styret har også i 2021 benyttet Øivind Holum som sameiets fagperson i byggtekniske saker. Øivind deltar på styremøter etter behov for gjennomgang av og statusoppfølging på oppgaver. Utover det har vi en løpende dialog ved behov.

Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2021

- ✓ Inngangspartiet ble ferdigstilt i løpet av desember 2020, men vi måtte reklamere på arbeidet da det ikke var tilfredsstillende fall på reposit ute. Det ble etter flere purringer og mye oppfølging ferdigstilt i løpet av mai/juni 2021.
- ✓ Ny benk ute på reposit
- ✓ Nye stoler til hallen kjøpt inn
- ✓ Nytt glassrekkverk ble montert i uke 32
- ✓ Kanter og søyler ved inngangen ble pusset og malt
- ✓ Ny blomsterkasse med tilhørende stauder ble kjøpt inn
- ✓ Takterrassen ble oppgradert med nytt terrassegulv og levegg. I tillegg ble det montert en motorisert markise.
- ✓ Lekkasjer/forsikringsskader – vi har hatt 3 større lekkasjer/forsikringssaker i 2021.
- ✓ Vi byttet til Fjordkraft som strømleverandør
- ✓ Ladeanlegg for elbil montert
- ✓ 2 heis-reparasjoner i løpet av året
- ✓ Kartlagt behov for beslag over boddører
- ✓ Ny tralle kjøpt inn
- ✓ Kjøpt inn kunstig juletre til hallen
- ✓ Brikkeleser montert på dørene til garasjen
- ✓ Lagt ny selvregulerende varmekabel i nedløpsrøret fra terrasse 204 for å hindre tilfrysing og lekkasje ned i gjestegarasjen.
- ✓ Pipehatt, montert og demontert
- ✓ Reparert lekkasje på vv-beredere
- ✓ Reparert wiresikringsbryter på port i gjestegarasjen
- ✓ Montert beslag over gjestegarasjeporten
- ✓ Montert duesperrer over inngangen

Styrets planer 2022

- Reparasjon av 2 søyler med sprekker og puss av mur ved nordgavl
- Montering av beslag over boddører
- Oppfølging lekkasje fra tak
- Nødlys i trappeløpet
- Ny alarm i heisen
- Vurdere nytt styringssystem i heisen
- Følge opp lekkasje vindu 405



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.160.050,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter bestående i hovedsak av innbetaling for 4 ekstra bakplater til ladebokser, lading av elbil og salg av garasjeportåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.173.910,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak to utlegg i f.m. søk etter årsak til lekkasjer på til sammen ca 77.000,-, som ikke ble dekket av forsikringen, brikkeselere på garasjedørene, økende strømuttergifter utover høsten og egenandeler for to forsikringssaker.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 87.466,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 621.756,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Ellers 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

Styret legger fram budsjettet for 2022 til orientering for årsmøtet.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er for 2022 enda vanskeligere å anslå. Tross nasjonal strømstøtte vil energikostnadene bli vesentlig høyere i 2022. Budsjettet på kr 140.000,- ble lagt før de siste tiders hendelser og vil høyst sannsynlig være for lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 20.000,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kurveien 5.

Lån

Sameiet Kurveien 5 har lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på 3,70 % og en løpetid på 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kurveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kurveien 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo document key: EQ/QZ-VGS40-FWYFS-2Q4D7-IN48-YYOE5



SAMEIET KURVEIEN 5
ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 120 092	1 083 102	1 120 000	1 167 000
Andre inntekter	3	39 958	8 642	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 160 050	1 091 744	1 120 000	1 167 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-1 515	-2 115	-3 384
Styrehonorar	5	-24 000	-15 000	-15 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-5 665	-5 581	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-61 513	-59 810	-62 000	-63 500
Konsulenthonorar	7	-3 541	-27 395	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-550 787	-857 158	-440 000	-225 000
Forsikringer		-64 767	-54 442	-65 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-162 645	-158 126	-158 000	-168 800
Energi/fyring		-139 911	-73 872	-70 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 324	-92 383	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-61 374	-76 047	-60 000	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 173 910	-1 421 329	-995 615	-885 184
DRIFTSRESULTAT		-13 860	-329 585	124 385	281 816
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 222	3 537	0	0
Finanskostnader	12	-74 828	-69 619	-57 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 606	-66 082	-57 000	-70 000
ÅRSRESULTAT		-87 466	-395 667	67 385	211 816
Overføringer:					
Udekket tap		-87 466	-395 667		



SAMEIET KURVEIEN 5
ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Driftskonto OBOS-banken		360 811	193 281
Sparekonto OBOS-banken		308 357	627 656
SUM OMLØPSMIDLER		669 203	820 937
SUM EIENDELER		669 203	820 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 431 577	-1 344 111
SUM EGENKAPITAL		-1 431 577	-1 344 111
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 053 333	2 157 418
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 053 333	2 157 418
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 760	3 490
Leverandørgjeld		30 271	3 734
Påløpte renter		416	407
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 447	7 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		669 203	820 937
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2022
Styret i Sameiet Kurveien 5

Lisbeth Bakken /s/

Terje Kjelsrud /s/

Harald Sønju /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	928 176
Nedbetaling lån	178 284
Garasjeleie	12 000
Strøm bod	1 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 120 092

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	37 378
Salg nøkler	2 580
SUM ANDRE INNETEKTER	39 958

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 541
SUM KONSULENTHONORAR	-3 541

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ELBILGrossisten, Infrastruktur ladestasjoner	-320 394
Oslo kommune, Tilskudd til infrastruktur	63 432
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-256 962
Drift/vedlikehold bygninger	-133 517
Drift/vedlikehold VVS	-45 426
Drift/vedlikehold elektro	-24 477
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 837
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 576
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 621
Egenandel forsikring	-13 725
Kostnader dugnader	-15 646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-550 787

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 709
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-76 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 645

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 940
Driftsmateriell	-1 950
Renhold ved firmaer	-41 557
Andre fremmede tjenester	-181
Andre kontorkostnader	-2 283
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 773
Velferdskostnader	-8 369
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 374

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 094
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	128
SUM FINANSINNETEKTER	1 222

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 161
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 667
SUM FINANSKOSTNADER	-74 828

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere	389 679	
Nedbetalt i år	86 381	
		-1 573 940

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	2 903	
Nedbetalt i år	17 704	
		-479 393

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 053 333
------------------------------------	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har epostadresse: kurveien5@styrerommet.no

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.

Vaktmester

Sameiet har ikke egen vaktmester, men flere seksjonseiere som drifter bygningsmassen.

Parkering

Sameiet har to plasser i gjestegarasjen som leies ut på årsbasis til sameiets beboere. Leieperioden er fra august-juli. Det søkes til styret etter utlysning i juni på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS/Fremtind forsikring AS med polisenummer 20715050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



OBOS' gjennomgang vedr. styrehonorar

Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig.

Tallene viser at 65 prosent av selskapene betaler mellom 800 og 2000 kroner pr. bolig i årlig styrehonorar. 60 av selskapene betaler ingenting for styrearbeid, mens enkelte har svært høye honorar.

I utregningen har vi fjernet de mest ekstreme ytterpunktene. For normale boligselskap ligger gjennomsnittet på ca. 1500 kroner pr. bolig. Vi har brukt tall fra 2019, som er siste fullstendige regnskapsår, forteller regnskapsavdelingen.

De legger til at det er store forskjeller. Det kan skyldes faktorer som ulik arbeidsmengde og oppgaver i de ulike styrene, og hvilket styrehonorar som er utbetalt tidligere. Ekstern styreleder er også en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret.

Dessuten ser vi at borettslag i snitt har et litt høyere styrehonorar enn sameier, og selskapene i Oslo ligger noe høyere enn resten av landet.

Vedtas på årsmøtet

Styrehonorar må vedtas på årsmøtet. Utbetalt honorar skal lønnsinnberettes, og det må betales arbeidsgiveravgift. Det betales ikke feriepenger.

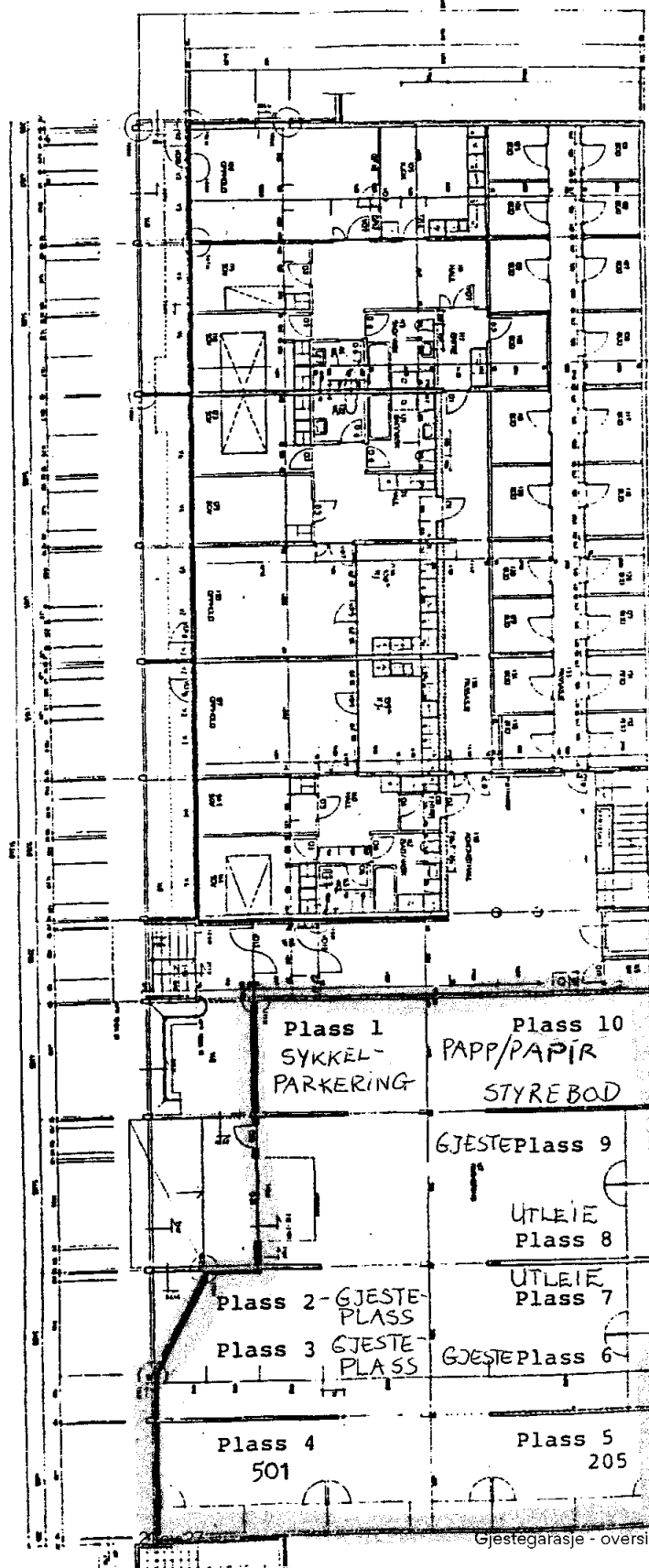
I perioden 2017-2019 økte styrehonorarene med ti prosent i snitt for de 3300 boligselskapene. Det er det dobbelte av konsumprisindeksen (KPI) for samme treårsperiode.

Erfaringsmessig ser vi at svært mange årsmøter vedtar samme beløp på styrehonorar år etter år. Ved endring i styrehonorar er det ikke vanlig å basere seg på KPI, men heller mengden styrearbeid i selskapet, forteller regnskap.

Antall boliger:	Gjennomsnittlig styrehonorar:
5-30	30.500 kr
31-80	84.500 kr
81-250	192.500 kr
251 +	385.000 kr



VEDLEGG 2



Vedlegg 3

Gjestegarasje - oversikt.pdf



VALG AV TILLITSVALGTE:

A. Som styreleder for 1 år stiller:

Terje Kjelsrud

B. Som styremedlemmer for 2 år stiller:

Thorstein Bringsli

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Harald Sønju

C. Som varamedlemmer for 1 år stiller:

1. Hilde Lyngstad
2. Thomas Johansen

D. Som valgkomité for 1 år stiller:

Alf Røgeberg

E. Som velferdskomite stiller:

Eirin Rolfsen
Tove Ekstrøm

Valgkomiteen for Sameiet Kurveien 5
09.03.2022


Alf Røgeberg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.22

Selskapsnummer: 7381 **Selskapsnavn:** Sameiet Kurveien 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Styreleder velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Toril Bratt Hånsett og Øivind Holum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Styrehonorar

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For styrehonorar
- Mot styrehonorar

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000 i h.t. budsjett
- Styrets godtgjørelse økes til kr 36 000

Sak 6 Parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen
- Mot parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- To av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser for beboerne. Ordningen er behovsbasert, så alle plasser som evt. ikke søkes om og tildeles vil være tilgjengelig som gjesteplasser
- Én av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser slik at det blir tre til sammen. Ordningen er behovsbasert, så alle plasser som evt. ikke søkes om og tildeles, vil være tilgjengelig som gjesteplasser.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Terje Kjelsrud

Styremedlem (1 skal velges)

Thorstein Bringsli

Varamedlem (2 skal velges)

Hilde Lyngstad

Thomas Johansen

Valgkomite (1 skal velges)

Alf Røgeberg

Velferdskomite (2 skal velges)

Eirin Rolfsen

Tove Ekstrøm

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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