



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 094	869 963
Sum inntekter		888 094	869 963
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		581 905	437 778
Sum kostnader		616 135	472 008
Driftsresultat		271 959	397 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 202	1 648
Sum finansinntekter		5 202	1 648
Annen finanskostnad		73 096	59 375
Sum finanskostnader		73 096	59 375
Netto finans		-67 894	-57 727
Ordinært resultat før skattekostnad		204 065	340 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 065	340 228
Årsresultat		204 065	340 228
Totalresultat		204 065	340 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 065	340 228
Sum overføringer og disponeringer		204 065	340 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 262 723	2 262 723
Sum varige driftsmidler		2 262 723	2 262 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 493	100
Sum anleggsmidler		2 282 216	2 262 823
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			2 615
Sum fordringer		0	2 615
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		649 919	1 335 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		649 919	1 335 981
Sum omløpsmidler		649 919	1 338 596
SUM EIENDELER		2 932 136	3 601 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 922	
Udekket tap			145 142
Sum opptjent egenkapital		58 922	-145 142
Sum egenkapital		60 722	-143 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 646 001	2 548 108
Øvrig langsiktig gjeld		1 210 220	1 190 923
Sum annen langsiktig gjeld		2 856 221	3 739 031
Sum langsiktig gjeld		2 856 221	3 739 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 853	5 487
Leverandørgjeld		339	244
Sum kortsiktig gjeld		15 192	5 731
Sum gjeld		2 871 413	3 744 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 932 136	3 601 419



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466764

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 094	869 963
Sum inntekter		888 094	869 963
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		581 905	437 778
Sum kostnader		616 135	472 008
Driftsresultat		271 959	397 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 202	1 648
Sum finansinntekter		5 202	1 648
Annen finanskostnad		73 096	59 375
Sum finanskostnader		73 096	59 375
Netto finans		-67 894	-57 727
Ordinært resultat før skattekostnad		204 065	340 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 065	340 228
Årsresultat		204 065	340 228
Totalresultat		204 065	340 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 065	340 228
Sum overføringer og disponeringer		204 065	340 228



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 262 723	2 262 723
Sum varige driftsmidler	2 262 723	2 262 723
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i aksjer og andeler	100	100
Andre fordringer	19 393	
Sum finansielle anleggsmidler	19 493	100
Sum anleggsmidler	2 282 216	2 262 823
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer		2 615
Sum fordringer	0	2 615
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	649 919	1 335 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	649 919	1 335 981
Sum omløpsmidler	649 919	1 338 596
SUM EIENDELER	2 932 136	3 601 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	58 922	
Udekket tap		145 142
Sum opptjent egenkapital	58 922	-145 142
Sum egenkapital	60 722	-143 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 646 001	2 548 108
Øvrig langsiktig gjeld	1 210 220	1 190 923
Sum annen langsiktig gjeld	2 856 221	3 739 031
Sum langsiktig gjeld	2 856 221	3 739 031
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 853	5 487
Leverandørgjeld	339	244
Sum kortsiktig gjeld	15 192	5 731
Sum gjeld	2 871 413	3 744 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 932 136	3 601 419



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Østbyfaret Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 330





Velkommen til årsmøte i Østbyfaret Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

31. mai 2023 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte til Telenor fiber
8. Forslag knyttet til rehabilitering av fasade
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomitè
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Østbyfaret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Erik Braathen fra Obos.

Forslag til vedtak

Erik Braathen fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

Sak 7

Bytte til Telenor fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget er blitt tilbudt en fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd fra Telenor.

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg. Enheter som pr. i dag har flere TV-bokser kan leie ekstra bokser for 99,- pr mnd. Eventuelt gamle bokser man har må byttes.

Totalpris per boenhet: 649 kr/mnd. Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 72 måneders avtaletid for 18 boenheter.

Telenor dekker kostnader knyttet til å installasjon av fiber, men tar forbehold om at prosjektet er gjennomførbart i henhold til skisserte føringsveier og at prosjektet er økonomisk lønnsomt uten at uforutsette kostnader tilkommer

I dag betaler borettslaget en engangssum i året for å ha tilgang til kabel-tv og bredbånd. Summen var i 2022 på 59 165 kroner hvilket utgjør ca. 274 kroner pr. måned. i tillegg må hver enkelt enhet dekke eventuelle individuelle TV- og bredbåndsavtaler.

Styrets innstilling

Styret tenker det er greit at flertallet får avgjøre denne saken. Gjennomsnittlig blir kvaliteten på tjenestene bedre. Løsningen vil imidlertid slå uheldig ut for de enhetene som i dag ikke har bredbånd/kabel-tv, eller som har billige avtaler. Tilsvarende vil det slå positivt ut for de med som har mer omfattende avtaler. Enheter som tidligere har bekostet flere bokser som nå må byttes ut, vil med ny avtale få en merkostnad.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bytte til Telenor fiber.

Sak 8

Forslag knyttet til rehabilitering av fasade

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Med utgangspunkt i fasade-prosjektet som Styret har jobbet med, foreslås følgende:

Forslag 1

Rehabilitering av Borettslagets yttervegger deles opp og tas over tid. Først rehabiliteres de panelte veggene på de 3 husrekkenes inngangssider som alle utgjør 2 etasjer og målet bør være at det er utført innen utgangen av 2024. Dermed får alle boenhetene økt isolering, ny vind-sperre og ny ytter-kledning grunnet og malt med 2 strøk maling i dagens farge (brunsvart).

Forslag 2

Forslag 1 finansieres med økt lån og dermed økt husleie fordelt likt på hver boenhet ettersom tiltaket antas å bli likt for hver boenhet (netto ca. 36m²). Anslag på kostnad for rehabilitert panelt areal på inngangssiden vil ved kostnad på mellom kr. 3.500 - kr. 4.000 pr kvadratmeter for 36 m² utgjøre mellom kr. 126.000 - 144.000 pr. boenhet. Lånet kan nedbetales som serielån over 15 år. Under ovennevnte forutsetninger blir avdragene under kr. 10.000 i året og under kr. 1.000 måned pr. boenhet, men renter kommer i tillegg.

Forslag 3

Under forutsetning av at Borettslagets økonomi tillater innkjøp av maling til garasjene (spesielt de solvendte veggene), bør garasjene males i 2023 eller 2024 på dugnad ved at alle bidrar med innsats (arbeidsmessig og/eller økonomisk).

Styrets innstilling

Styret tenker at det ikke er hensiktsmessig å stemme over disse forslagene, eventuelt at de stemmes ned. Det er gode innspill, men de er ikke tilstrekkelig som underlag for et nytt rehabiliteringsprosjekt. Styrets innstilling er at nytt styre nå må få mandat og arbeidsro til å komme frem til et nytt prosjektforslag. Et slikt forslag må også være tuftet på en ny uavhengig ekspertuttalelse mht. hva som er anbefalt løsning for borettslaget.



a)

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

- For Forslag knyttet til rehabilitering av fasade
- Mot Forslag knyttet til rehabilitering av fasade

b)

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

1. Generalforsamlingen vedtar forslag nr. 1
2. Generalforsamlingen vedtar forslag nr. 2
3. Generalforsamlingen vedtar forslag nr. 3

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Molandsveen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Sander Andreassen
- Rune Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aage H. Winger
- Carl Klæstad

Vedlegg

1. Østbyfaret Borettslag - Valgkomiteens innstilling - 21 apr 2023.pdf

Sak 10

Valg av valgkomitè



Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita Nielsen
- Tore Fageraas

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øystein Sander Andreassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rune Jensen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Aagaard	Østbyfaret 23 C
Styremedlem	Espen Halvorsen	Østbyfaret 23 D
Styremedlem	Erik Oseth	Østbyfaret 23 F
Varamedlem	Øystein Sander Andreassen	Østbyfaret 6 B
Varamedlem	Elin Ramstad	Østbyfaret 25 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Erik Oseth Østbyfaret 23 F

Varadelegert
Espen Halvorsen Østbyfaret 23 D

Valgkomiteen

Tore Fageraas Østbyfaret 6 F
Anita Nielsen Østbyfaret 25 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ostbyfaret@styrommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Østbyfaret Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Østbyfaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850151962, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 341 342

Første innflytting skjedde i 1965. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Østbyfaret Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022/2023

Styret har ilt året avholdt 8 styremøter. Styrets arbeid har i perioden hovedsakelig omhandlet rehabilitering av ytterveggene. OBOS prosjekt ble engasjert for å bistå i arbeidet. Det ble utarbeidet et konkurransegrunnlag og fem entreprenører ble invitert inn i anbudet. Fire leverte tilbud. Kostnadsrammen på tilbudene lå utenfor godkjent ramme for prosjektet. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt for å beslutte om rammen skulle økes og prosjektet gjennomføres iht mottatte tilbud. Dette ble nedstemt. Som følge av dette har styret valgt å gå av og det må derfor velges nytt styre på ordinær generalforsamling.

En annen viktig oppgave som styret har jobbet med, har vært å sikre at borettslaget har nok strømkapasitet for fremtidig elbil lading. Dette er nå bestilt, og arbeidet er planlagt utført ilt mai. Det vil bli satt opp en "strømboks" på nedsiden av postkassene. Hvordan strømmen skal fordeles videre ut til garasjene gjenstår. Dette ble ikke prioritert nå som følge av forventet høye kostnader knyttet til rehabiliteringen av ytterveggene.

Ellers har styret ordnet med container og organisert dugnad. Fått kommunen til å utbedre synkehullet og den felles parkeringsplassen vår på nedsiden av Østbyfaret. Styret har forvaltet ulike avtaler som brøyting osv, og besvart nabovarsler knyttet til utbygginger i nrområdet.

Mvh.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Østbyfaret Borettslag har et lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Felleskostnadene ble også økt med 10 % fra 01.10.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østbyfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 887 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØSTBYFARET BORETTSLAG ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 332 866	1 079 288	1 332 866	634 727
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		204 065	340 228	189 000	344 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-902 107	-86 651	-97 000	-53 000
Innsk. øremerk. bankkto		-96	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-698 138	253 577	92 000	291 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		634 727	1 332 865	1 424 866	925 727
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		649 919	1 338 596		
Kortsiktig gjeld		-15 192	-5 731		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		634 727	1 332 865		



ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	888 094	860 032	826 000	999 000
Ladeinntekter EL-bil		0	9 931	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		888 094	869 963	836 000	1 009 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-5 000	-7 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-5 045	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 790	-35 895	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-123 034	-2 253	-10 000	-20 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-12 320	0	-76 000	-76 000
Forsikringer		-72 127	-67 709	-70 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-237 796	-222 689	-228 000	-232 000
Energi/fyring		-3 549	-6 099	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 165	-62 310	-65 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-26 650	-32 178	-42 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-616 135	-472 008	-581 000	-648 000
DRIFTSRESULTAT		271 959	397 955	255 000	361 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 202	1 648	1 000	0
Finanskostnader	11	-73 096	-59 375	-67 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 894	-57 727	-66 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		204 065	340 228	189 000	344 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		58 922	0		
Reduksjon udekket tap		145 143	340 228		



ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 006 000	2 006 000
Tomt		256 723	256 723
Aksjer og andeler	13	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 282 216	2 262 823
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 615
Driftskonto OBOS-banken		410 385	301 016
Sparekonto OBOS-banken		239 534	1 034 965
SUM OMLØPSMIDLER		649 919	1 338 596
SUM EIENDELER		2 932 136	3 601 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		58 922	0
Udekket tap		0	-145 142
SUM EGENKAPITAL		60 722	-143 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 646 001	2 548 108
Borettsinnskudd	15	934 200	934 200
Annen langsiktig gjeld	16	256 723	256 723
Avsetning bomiljøtiltak		19 297	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 856 221	3 739 031
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		339	244
Påløpte renter		6 662	5 487
Påløpte avdrag		8 191	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 192	5 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 932 136	3 601 419



10

Østbyfaret Borettslag

Pantstillelse	17	4 434 200	4 434 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2023

Styret i Østbyfaret Borettslag

Mads Aagaard/s/

Espen Halvorsen/s/

Erik
Oseth/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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	844 038
Eiendomsskatt	41 776
Leietillegg påbygg	2 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	888 094

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-118 979
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 055
SUM KONSULENTHONORAR	-123 034

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 320

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 789
Vann- og avløpsavgift	-116 619
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-75 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 796

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-690
Container	-6 495



Snørydding	-17 100
Andre fremmede tjenester	-302
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 650

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 665
SUM FINANSINNTEKTER	5 202

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-73 096
SUM FINANSKOSTNADER	-73 096

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	1 854 000
Oppskrevet	152 000
SUM BYGNINGER	2 006 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.146/bnr.341 og 342

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Andel Oppsal Samf.hus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,75 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	851 892
Nedbetalt i år	902 107
	-1 646 001

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 646 001
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-934 200
------------------	----------



SUM BORETTSINNSKUDD	-934 200
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld	-256 723
-------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-256 723
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	934 200
Pantelån	1 646 001
Påløpte avdrag	8 191
TOTALT	2 588 392

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

Bygninger	2 006 000
Tomt	256 723
TOTALT	2 262 723



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594545. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Rehabilitering av avløpsrør	Avløpsrørene skal opprustes. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å oppgradere avløpsrørene innenfor en estimert ramme på kr 600 000. Dette medfører en økning av lånet i Handelsbanken på kr 600 000 samt en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1.7.2015.
2013	Rehabilitering av takene	Borettslaget skal rehabilitere takene og har et budsjett på ca. kr 2 200 000,-
2011 - 2011	Bytte av garasjedører og lamper	Bytte av garasjedører. Ansvarlig firma: Karlshus Garasje Nye lamper til garasjene. Ansvarlig firma: Focus Elektro
2011 - 2012	Skifte av panel	Skifte av dårlig panel og beising av bygningsmassen . Ansvarlig firma: Alliero
2009	Taksjekk	Alle tak ble sjekket av blikkenslager



2008	Nye takstiger	Utskifting av takstiger
2005	Utbedring av asfalt	Utbedring av asfalt
2004	Beising av husene	Beising av husene
2003	Utbedring av pipetopper	Utbedring av pipetopper
2002	Utbedring av kloakk og avløp	Utbedring av kloakk og avløp
1998	Asfaltering av fellesarealer	Asfaltering av fellesarealer
1997	Takene ble utbedret	Takene ble utbedret



0330 Østbyfaret Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: (FOR 1 ÅR)

Navn: SVERRE MOLANDSVÆEN

Adresse: ØSTBYFARET 6C

E-postadresse: SVERRE.MOLANDSVÆEN@GMAIL.COM

B. Styremedlemmer som ikke er på valg: (FOR 1 ÅR)

~~ØYSTEIN SANDER ANDREASSEN~~

~~Navn: Mads Aagaard~~

ADRESSE: ØSTBYFARET 6B

E-POST: OYSTEIN.SANDER@GMAIL.COM

Som styremedlemmer foreslås: (FOR 1 ÅR)

Navn: RUNE JENSEN

Adresse: ELIN.RAMSTAD@YAHOO.NO

E-postadresse: ØSTBYFARET 25A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: CARL KLÆSTAD

Adresse: ØSTBYFARET 6E

E-postadresse: CARL.KLASTAD@GMAIL.COM

2. Navn: AAGE H. WINGER

Adresse: ØSTBYFARET 25C

E-postadresse: AAGE@ACTIVEADVENTURE.NO

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ØYSTEIN SANDER ANDREASSEN

Adresse: ØSTBYFARET 6B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: RUNE JENSEN

Adresse: ØSTBYFARET 25A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ANITA NIELSEN

Adresse: ØSTBYFARET 25E

E-postadresse: AN.NIELSEN@HOTMAIL.COM

Navn: TØRE FAGERAAS

Adresse: ØSTBYFARET 6F

E-postadresse: TØRE_FAGERAAS@HOTMAIL.COM

Dato: 21/4-2023 I valgkomiteen for Østbyfaret Borettslag

Anita Nielsen

Tore Fageraas



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 330 **Selskapsnavn:** Østbyfaret Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.