



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 893 598  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 549 782	2 971 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 549 782</b>	<b>2 971 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 490 285	1 389 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 592 975</b>	<b>1 491 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 956 807</b>	<b>1 479 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98 720	70 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98 720</b>	<b>70 586</b>
Annen finanskostnad		723 750	465 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 750</b>	<b>465 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-625 030</b>	<b>-394 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 331 776	1 085 100
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		84 975 689	84 975 689
Sum varige driftsmidler		84 975 689	84 975 689
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 735 871	2 871 735
Sum finansielle anleggsmidler		2 735 871	2 871 735
Sum anleggsmidler		87 711 560	87 847 424
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 234	4 993
Sum fordringer		12 234	4 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		872 663	803 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		872 663	803 283
Sum omløpsmidler		884 897	808 276
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 596 457</b>	<b>88 655 700</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 522 867	10 191 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 522 867</b>	<b>10 191 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 528 367</b>	<b>10 196 591</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		25 000 020	26 461 063
Øvrig langsiktig gjeld		51 914 500	51 914 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 914 520</b>	<b>78 375 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 914 520</b>	<b>78 375 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 617	2 755
Leverandørgjeld		73 248	3 806
Annen kortsiktig gjeld		74 705	76 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 570</b>	<b>83 546</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 068 090</b>	<b>78 459 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 596 457</b>	<b>88 655 700</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431627

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 893 598  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 986 893 598  
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 549 782	2 971 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 549 782</b>	<b>2 971 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 490 285	1 389 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 592 975</b>	<b>1 491 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 956 807</b>	<b>1 479 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98 720	70 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98 720</b>	<b>70 586</b>
Annen finanskostnad		723 750	465 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 750</b>	<b>465 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-625 030</b>	<b>-394 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 331 776	1 085 100
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 331 776</b>	<b>1 085 100</b>



Organisasjonsnr: 986 893 598  
ENEBAKKVEIEN 15 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

84 975 689

84 975 689

Sum varige driftsmidler

84 975 689

84 975 689

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

2 735 871

2 871 735

Sum finansielle

anleggsmidler

2 735 871

2 871 735

Sum anleggsmidler

87 711 560

87 847 424

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

#### Fordringer

Andre fordringer

12 234

4 993

Sum fordringer

12 234

4 993

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

872 663

803 283

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

872 663

803 283

Sum omløpsmidler

884 897

808 276

SUM EIENDELER

88 596 457

88 655 700

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

5 500

5 500

Sum innskutt egenkapital

5 500

5 500

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11 522 867	10 191 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 522 867</b>	<b>10 191 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 528 367</b>	<b>10 196 591</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 000 020	26 461 063
Øvrig langsiktig gjeld	51 914 500	51 914 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>76 914 520</b>	<b>78 375 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>76 914 520</b>	<b>78 375 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 617	2 755
Leverandørgjeld	73 248	3 806
Annen kortsiktig gjeld	74 705	76 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>153 570</b>	<b>83 546</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>77 068 090</b>	<b>78 459 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 596 457</b>	<b>88 655 700</b>



Organisasjonsnr: 986 893 598  
ENEBAKKVEIEN 15 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

Enebakkveien 15 Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 5756





## Velkommen til årsmøte i Enebakkveien 15 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:

11. mai 2023 kl. 17:00, Vålerenga Baptistkirke.

### 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. Styret skal utrede tiltak for energiforsyning og energieffektivisering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Enebakkveien 15 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.

### Forslag til vedtak

Eirik Skarå 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90.000



Sak 7

## **Styret skal utrede tiltak for energiforsyning og energieffektivisering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret skal utrede tiltak for energiforsyning og energieffektivisering for bygget og hvis hensiktsmessig engasjere energirådgivere.

Aktuelle typer tiltak kan være slikt som varmepumper og smart drift (tidsstyring etter prisforskjeller i døgnet) for varmtvannstankene, installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning, solceller på taket, forbedring av isolasjon for vegger og vinduer, oppvarming via luft-til-luft varmepumper,

Saksinformasjon:

Det er verdt å merke seg at det er sannsynlig at det vil komme krav fra myndigheter om energitiltak i årene som kommer. Antageligvis vil dette utvide styrets plikt og rett til å gjennomføre relevante fornyinger og investeringer uten krav om beslutninger fra Generalforsamling. Dette er en av grunnene til å jobbe med energitiltak nå selv om strømprisene ser ut til å normalisere seg igjen. Generalforsamlingen har nå mulighetene til å påvirke borettslaget arbeid i forkant av denne ventede utviklingen.

### **Forslag til vedtak**

Styret orienterer.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stein Frølandshagen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Brusevolddalen
- Pia Remøy Gudmundsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eline Vik Vedde



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Frølandshagen	Enebakkveien 15
Styremedlem	Martin Brusevolddalen	Enebakkveien 15
Styremedlem	Pia Remøy Gudmundsen	Enebakkveien 15
Varamedlem	Eline Vik Vedde	Enebakkveien 15

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no), eller per e-post: [enebakkvn15@styrerommet.no](mailto:enebakkvn15@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Enebakkveien 15 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Enebakkveien 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986893598, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232      54

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.

Enebakkveien 15 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Regnskapsåret 2022 og styreperioden 2022/2023 Innhold:

Oppdragene fra Årsmøtet avholdt Mai 2022

Vedlikehold og behovet for ny vedlikeholdsplan

Faste styreoppgaver og annet arbeid

Om hagen, trivsel, nærmiljøet og samarbeid med naboer

~~ Oppdragene fra Årsmøtet avholdt Mai 2022 ~~

Det nye styret som overtok i Mai 2022 fikk oppdrag fra Generalforsamlingen om anskaffelse av nye elektriske automatiske hovedinngangsdører, om å foreta noen mindre estetiske oppgraderinger og utsmykkinger, og å prioritere arbeidet mot tagging/grafitti.

På dette tidspunktet var de økonomiske utsiktene mye mer optimistiske enn de realitetene som vi utover i perioden har måttet forholde oss til.

- Arbeidet mot tagging -

På delt initiativ mellom styret og beboere ble det satt av plass til en utstyrsstasjon slik at hvem som helst kan male over nye tagginger så fort de oppdages. Dette tiltaket har fungert godt. Fasaden har stort sett blitt holdt fri for tagginger gjennom året som har godt.

Underveis i anti-taggingprosjektet har vi eksperimentert, for å finne ulike metoder som er skånsomme for murveggen og kledningen og som kan fungerer tilfredstillende vinterstid.

Hovedprioriteringen har vært å demonstrere for taggere at det er nytteløst å bruke vår fasade som lerret for deres motiver. Vi mener å se at hyppigheten i taggingen har gått ned gjennom perioden.

Styret har ikke utarbeidet langsiktige strategier mot problemet, utover spekulasjoner om samarbeid med naboborettslag og nabobygg og mulig etablering av offentlige lerret for å få "regulert" taggingen. Å skaffe gode avtaler med eksterne tjenestetilbydere har vært vanskelig fordi fasadoverflaten er så sammensatt med ulike materialer som krever tilpassede metoder for å unngå skader.

Inntil videre er vi avhengig av å opprettholde den intensive daglige/ukentlige oppfølgingen. Nå som vi har greid å holde dette i sjakk kan vi begynne å øke ambisjonsnivået i vedlikeholdet av fellesarealer, som å fjerne klistremerker takrennenedløp og male dem og vaske fasaden.

- Andre estetiske tiltak -

Styret har forsøksvis organisert utplassering av planter i egnede fellesarealer og overvåket temperaturen for å avklare hvilke typer planter som egner seg i de sesongmessige temperatursvingningene.

Styret har sett på byggets behov for rengjøring i forkant av eventuelle estetiske tiltak i fellesarealer. Der er foretatt noen grundige spesialrengjøringer.



Flere små reparasjoner og kosmetiske tiltak vil bli gjennomført før våren og sommeren er over (2023).

- Økonomiske utfordringer og styrets prioriteringer -

På grunn endringer i de økonomiske forholdene gjennom perioden, med svært høye energikostnader, renteøkninger, generell inflasjon og nyoppdagede problemer med byggets tak, har styret prioritert nødvendig vedlikehold fremfor vedtakene om estetiske oppgraderinger og anskaffelse av nye elektriske inngangsdører.

Det største avviket i regnskapet er at kostnadene til strøm har vært dobbelt så høye som budsjettert. Vi har brukt 400 000 kroner istedenfor 200 000. (Før de siste par årenes prisstigninger på strøm har borettslaget pleid å forbruke for ca 150 000 kroner årlig.) Det andre hovedavviket er at vi har brukt mye mindre enn budsjettert på vedlikehold. Borettslaget har vært sparsommelig og derfor har vi gått med lite og ubetydelig overskudd på noen få tusen kroner. Oppsummert kan man si at strømkostnadene har "spist" opp store deler av vedlikeholdsbudsjettet for 2022. Men behovet for vedlikehold og utskiftinger er der fortsatt og snarere større enn hva vi visste om i 2021.

\*\* \*\*

~~ Vedlikehold og behovet for ny vedlikeholdsplan ~~

Borettslaget trenger en ny helhetlig vedlikeholdsplan. Den gamle utarbeidet ved ekstern ekspertise i 2015 er nå utdatert. Styret har gjort forarbeider til utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan.

Styreleder velger nå i årsberetningen å ta opp i en mer systematisk stil de temaene som styret har jobbet med og sette det i sammenheng med vedlikeholdsbehov og energieffektivisering.

Det kan ikke på nåværende tidspunkt fastslås hva som er forventet utvikling i felleskostnader ut i fra de behovene for vedlikehold og oppgraderinger som skisseres i det følgende. Det som er sikkert er at husleien vil bli høyere på grunn av nødvendig arbeid med vedlikehold og utskiftinger, og økningen vel høyst sannsynlig være varig og ikke forbigående.

- Takene -

I slutten av juni ble en leilighet rammet av lekkasje med drypping fra himlingen på grunn av utett yttertak. Inspeksjoner og befaringer har avdekket at hele denne delen av taket, flatt takkonstruksjon over påbygget inn mot bakgården, er gammelt og slitt og i så dårlig forfatning at hele bør skiftes ut i nær fremtid. På sommeren har styret foretatt egne observasjoner og tiltak for å få kontroll på dryppingen, og senere i månedskiftet November-Desember fikk taket lappinger og reparasjoner gjennomført av spesialister som vil holde problemene i sjakk midlertidig. Takfornyingsprosjektet forventes å koste omkring 500 000 kroner og vil kreve økninger i innkrevde felleskostnader og nye låneopptak. Innarbeiding av nye rutiner for inspeksjoner og vedlikehold etter takfornyingen vil også komme med faste årlige kostnader.

I slutten av 2022 og i begynnelsen av 2023 ble det oppdaget flere utfordringer med skråtaket i blick over 7 etasje. Styret har grunn til å tro at en sjelden og uheldig konstellasjon av vindretning, vindstyrke og nedbør er hovedårsak til flere av disse

lekkasjene. De fleste av lekkasjene regner vi per nå som mindre problematiske, dog ikke helt ubetydelige. Men to av stedene er av en slik alvorsgrad at det trengs overvåking og tiltak for å forstå situasjonene og få dem under kontroll. Noen foreløpige og forberedende tiltak er gjennomført.

Kravene til sikkerhet ved arbeid på tak er skjerpet i de nyeste standarder og lovbestemmelser, sammenliknet med hva som gjaldt da bygget ble ombygget og omgjort til leilighetskompleks i 2002-2004. De eksisterende sikkerhetsinnretningene har av to faginstanser blitt vurdert som uforsvarlige og gjør arbeid på taket ulovlig. Installering av nødvendig innretninger for inspeksjoner og vedlikehold av taket og øvrige tekniske installasjoner som lufterørene for avløpssystemet og viftene til ventilasjonssystemet kan koste borettslaget omkring 100 000 kroner.

Taksikring kan med fordel ses i sammenheng med mulighetene for å installere solcellepaneler på taket og oppgraderinger av ventilasjonssystemet.

Det er ved tidligere anledninger påpekt at blikktaket over 7 etasje har svakheter i konstruksjonen som medfører dårlig utlufting i lagene mellom leilighetene og yttertaket. (Loftet ser ut til å være i god skikk.) Alle utfordringene som er avdekket i tidligere og nåværende periode kan med fordel ses i sammenheng med hverandre for å finne gode helhetlige løsninger for taket. Situasjonen er ikke oversiktlig nok per nå til at styret vil gi noen indikasjoner på når rehabiliteringer vil bli påkrevd eller hvor mye dette vil koste.

#### - Energieffektivisering -

Det er sannsynlig at myndigheters krav til energieffektivitet vil skjerpes og at de vil få tilbakevirkende kraft innen gitte frister. Vårt bygg har per nå en lav standard på energieffektivitet. Nye krav til energistandard vil kreve store investeringer for vårt bygg.

Aktuelle områder for oppgraderinger er: varmegjenvinning for ventilasjonssystemet, alternative energikilder til oppvarming for å erstatte elektrisitet, egenproduksjon av elektrisitet (solceller) og bedre isolering av vegger, vinduer og tak.

På grunn av omstillingsbehovet til energisystemet nasjonalt (f.eks overgang til elbiler) og behovet for nye industriarbeidsplasser etter oljealderen og dessuten ustabil og uforutsigbart klima, kan vi ikke regne med at strømprisene på sikt vil falle tilbake til den gamle normalen og holde seg der. Energiltak vil dermed sannsynligvis lønne seg uavhengig av eventuelle krav myndighetene. Men det er sjeldent man kan fastslå med sikkerhet de totale effektene av ulike energiltak og hvor mye hver enkelt av dem lønner seg rent pengemessig. Iblant kan et tiltak være bra for miljøet uten å være bra for lommeboka.

#### - Ventilasjonen -

Det nåværende ventilasjonssystemet, et undertrykkssystem drevet av felles takvifter uten varmegjenvinning, er utidsmessig og påfører bygget varmetap. På sikt bør det oppgraderes til et balansert system med varmegjenvinning.

Ventilasjonssystemet oppfører seg ikke helt etter den utdaterte standarden som den er designet for, med noen leiligheter som opplever for sterkt avtrekk og andre som opplever for svakt avtrekk. Styret forsøker å få klarhet i hvordan årsakene til dette fordeler seg på mangler påført av upassende tiltak i leilighetene og på strukturelle mangler i systemet.

Spørsmålene som reiser seg er om det trengs tiltak i fellesdelene for å forbedre funksjonen og/eller mer individuelt tilpassede tiltak for leiligheter som opplever varig uforsvarlig ventilasjon.

- Energibrønn og væsk-til-vann varmepumpe -

Vi har hatt befaring fra entreprenør som spesialiserer seg på energibrønner. Dette har dannet grunnlag for følgende betraktninger: Vår bakgård egner seg bra for boring av to dype energibrønner. Adkomst må høyst sannsynlig bli via naboborettslaget (styret har allerede varslet dem og foreslått samarbeid). Fra brønnene vil det kunne utvinnes nok varmeenergi til å halvere fellesdelen av strømforbruket ved å tilføre varme til varmtvannstankene. Men det blir en liten utfordring å få plass til varmepumpen. Nåværende takhøyde i kjeller er for lav. Total investeringskostnad på ca 1 million kroner.

I utgangspunktet ønsket styreleder et system hvor også solfangere på papptaket over 3. etasje inngår, slik at sommerens solvarme som treffer dette taket kan pumpes ned i brønnene og gjenbrukes på vinteren. Men entreprenøren mener at teknologien på dette feltet ikke er modent nok til at dette kan anbefales for andre enn for entusiaster for grønn teknologi som er villig til å ta risikoer for miljøets skyld.

- Varmtvann og badrom -

Det er verd å merke seg at de fleste av byggets varmtvannstanker er gamle. Og det er på tide å se fremover mot ikke bare utskiftninger, men også moderniseringer av varmtvannsforsyningen. Mesteparten av strømutfgiftene både for de private leilighetene og for borettslagets fellesdel går til oppvarming. Og for fellesdelen kan mesteparten av fjorårets ekstraordinære strømutfgifter tilskrives disse gamle varmtvannstankene. Et mulig energitiltak er installering av innretning for smart strømforbruk som automatisk fordeler oppvarming etter svingninger i strømpris gjennom døgnet. Installering av målere for hvert enkelt leilighets vannforbruk og fordeling av kostnader etter forbruk bør vurderes.

Forøvrig kan det nevnes at baderommene og deres vedlikeholdsbehov er grundig utredet i tidligere styreperioder. Det er utarbeidet kravspesifikasjon for fornying av badrom. Nødvendig fornyingsbehov av alle de gamle badene forventes å komme innen 10-15 år. I noen tilfeller langt tidligere. Det beror på slikt som intensiviteten i bruken, vedlikeholds historikken, ventilasjonen og på varierende kvalitet i arbeidet som ble gjort da bygget ble gjort om til leilighetskompleks i 2002-2004. Byggets soilrør antas å holde seg i flere tiår fremover.

- Fornyning av belysning -

Styret har fortsatt arbeidet med å fornye belysningen i bygget. Hittil i perioden har vi fornyet lampene i halvparten av de separate bodene og fornyet nær halvparten av de gjenværende gamle lampene i fellesarealer. Dette i seg selv er et lite framskritt i energieffektiviseringen siden mange gamle og ineffektive lamper har stått og lyst kontinuerlig i årevis, og erstattes nå av LED-lamper med sensor.

Det er avdekket at særlig en av de gamle lampetyperne begynner å bli brannfarlige og det er derfor meget sannsynlig at alle de gjenværende av disse lampene vil skiftes i nærmeste fremtid. Inspeksjoner og utskiftninger av bodlys i separate boder vil da bli obligatorisk selv om bodeieren ikke har opplevd ulemper eller tegn til brannfare.

Begge de to hovedtypene av gamle lamper vi har hatt i bygget går ut av produksjon og salg i 2023 på grunn av reguleringer og krav fra myndigheter begrunnet i miljøhensyn og nettopp energieffektivisering.

- Det elektriske anlegget -

Gjennom høsten 2022 og vinteren 2022-2023 har vi opplevd ustabilitet i med strømvavbrudd og jordfeilalarmer i fellesarealer. Hovedårsaken til dette ser ut til å ha blitt utbedret etter fjerning av en havarert elektrisk komponent i Januar 2023. Men innimellom utløses jordfeilalarmen på den private delen av strømforsyningen. Her må også hver enkelt leilighet ta sitt ansvar for å ha fungerende jordfeilvern på sin del av sikringskapene, for å avdekke og minimere strømløkkasjer / jordfeil som i siste instans utløser alarm på hovedtalen. Jordfeil innebærer risiko for elektrisk støt og brannfare. De fleste leilighetene har sikringer av nyere moderne standard med jordfeilvern (men spørsmålet er om disse fortsatt fungerer som de skal).

Deler av det elektriske anlegget, inkludert hovedtalen, er utidsmessig. Levealderen til hovedtavlen vil avhenge av belastningen den utsettes for og rutiner for inspeksjoner og vedlikehold. Under optimale forhold vil den kunne holde i flere tiår før fornying blir nødvendig. Men noen mindre tiltak vil kunne bli nødvendig på kort og mellomlang sikt. Det er også ønskelig å undersøke og få fjernet noen gamle elektriske innretninger som enten ikke lenger i bruk eller som ikke lenger tjener noen funksjon men fortsatt forbruker strøm eller utgjør en mulig kilde til uoversiktighet og feil.

- Om anskaffing av Induksjonstopp -

Styret kan informere om at en leilighet har hatt gode erfaringer med å skaffe og bruke induksjonstopp med tilhørende modifisering av den private delen av elektrisk anlegg uten å utøke belastningen på fellesanlegget. Styret ønsker fortrinnsvis at tilsvarende løsning velges av de som ønsker induksjonstopp. Andre løsninger som påvirker fellesanlegg er søknadspliktig.

- Litt om ulike deler av bygningsmassen -

Bygget har en del tegn, som sprekker og skjevheter, som tyder på effekter fra setninger i grunnen og vibrasjoner fra diverse arbeid i nabolaget. Styret vil dokumentere dette i forkant av påføring av nye malingsstrøk i fellesarealer og sammenlikne med eldre bilder av fellesarealer. Det treng kosmetiske tiltak flere steder i overgang mellom gulvbelegg og vegger og eller dørterskler. Styret har bedt nabobygg om bildedokumentasjon på våre vegger som er vendt mot dem. På nåværende tidspunkt er det synlige tegn på behov for mindre kosmetisk arbeid med takrennedløp, murpuss og maling på fasaden mot gaten og ut mot en nabobygård.

Våren 2023 engasjerte styret vakmesterfirmaets snekkertjenester for tiltak mot skjeve leilighetsdører og korridordører og forsterking av løst rekkverk. Her har nok setninger i bygget spillet en rolle. Men hovedårsaken er vanlig bruksslitasje. Korridordørene har mekaniske pumper med lukkearm som skal sørge for at korridørene er lukket nok til å dempe lufttilførsel ved eventuell brann. Over tid vil bruksslitasjen kreve at dører og karmen skiftes ut helt. Det er fordelaktig for dørenes levetid og for trivsel om beboerne/brukerne manuelt demper og lukker dørene istedenfor å overlate det helt til de mekaniske dørpumpene.



En del vinduer trenger vedlikehold. Noen steder trengs malingstrøk. Andre steder mangler vannbrett / beslag. Noen balkongdører og vinduer trenger smøring. Styret søker kontakt med forhandlere som igjen kan skaffe veiledning og reservedeler fra produsent.

Metalrekkverkene i trappeoppgangene er utidsmessige og tilfredsstillende ikke moderne sikkerhetskrav. På sikt bør de modifiseres eller skiftes ut. Noen få deler har brukket av eller løsnet.

- Internett/TV og Obos Opennet -

Alle leiligheter koblet til fibernett fra Obos Opennet, med fast månedlig kostnad som kommer på Obos husleie fakturaen.

Styret har fått flere meldinger fra beboere om at fibernettjenestene ikke fungerer helt som de skal, at det er hyppige avbrudd og ustabilitet, særlig i de siste månedene. I nåværende periode har ikke styret foretatt noen tiltak, men vi vil gjøre Opennet oppmerksomme på problemene og invitere dem til oss for å gå over det tekniske anlegget i bygget for undersøkelser og tiltak.

\*\* \*\*

~~ Faste styreoppgaver og øvrig arbeid ~~

Styret har gjennomført vanlige faste arbeidsoppgaver som å drifte systemene for porttelefon og vaskebrikker, gjort vedlikehold på vaskeriet, foretatt hms-runder og fulgt opp avvik som utovervendte plantekasser og tørrkoking som krevde inngripen fra brannvesenet, hengt opp fareskilt for takras vinterstid, og etter den store snøstormen i januar måket vi bort snø som ellers ville blokkert nødutganger og adkomsten for avfallshenting.

Vi har koordinert og fulgt opp årskontroller for slikt som sprinkleranlegg, røykluker og brannvarslingssystemet.

Vi har fulgt opp vaktmesteren i hans faste arbeid og fått hans hjelp og råd med befaringer i leiligheter og fellesarealer for ulike mangler, problemer og utfordringer.

Vi har fulgt opp noen tyverier og kastet ut uvedkommende folk fra bygget. Vi har ofte tatt oss tid til å sjekke at utgangsdørene er lukkede og låst sent på kvelden og vi har iblant selv justert dørenes lukkemekanikker med oljing/smøring og justeringer av mekaniske innstillinger (vaktmester besøker oss normalt kun en gang ukentlig mens temperatursvingningene iblant krever tiltak/justeringer oftere).

Vi har laget/montert en enkel dørluke for katter i gitterporten ut til hagen. Kattene føler seg tryggere om de kan bevege seg fritt ut og inn mellom trappehus og bakgårdshagen. Med luken får kattene denne friheten selv når gitterporten er stengt.

Styret har gjennomgått dokumentasjon på radonproblematikk og tatt initiativ til radonmålinger i de to siste leilighetene i 2. etasje som vi mangler dokumentasjon for.

Styret har gått igjennom nøkkelbeholdningen og behovet for spesialnøkler. Prisene for nøkler som er aktuelle for beboere er oppdatert. Flere kopier av systemnøkler (hovednøkkel) er skaffet og sikkerhetsskjema til leverandøren er oppdatert. Nøkler til



hovedstoppekranskap er spesiallaget og gjort tilgjengelige, en i hver korridor hvor denne typen trengs. Også andre spesialnøkler er anskaffet og kopiert.

Styret har sett på mulighetene for bruk av ledige arealer i enden av korridorer i vestre bygghalvdel til for eksempel parkering for barnevogner.

\*\* \*\*

~~ Om hagen, trivsel, nærmiljøet og samarbeid med naboer ~~

Våren 2022 ble ny sykkelparkering øverst i bakgården ferdigstillet i forrige styrets regi. Hagegruppen rokkerte om på hagebeplantningen i denne delen av hagen tilpasset den nye arealbruken. Styreleder er medlem i hagegruppen og har jobbet mye med tiltak trivsel og etablering av gode relasjoner med naboer og vil fortelle litt om dette:

I mange år har vi hatt en aktiv hagegruppe som steg for steg har opparbeidet hagen vår. Det er ønskelig at beboere melder interesse og engasjerer seg i utviklingen av hagen.

- Beplantninger -

Arbeidet med bakgården fortsatte i 2022 med nye planter i Mai/Juni: blant de nye plantene er bærbusker som stikkelsbær, blåbærbusker og jostabær og prydvækster som rosebusker, rhododendron, humle og clematis.

Før vinteren plantet vi mange blomsterløker/knoller (diverse tulipaner, krokuser, allium, og persiske keiserkroner).

Det aller meste av hagen er nå omkranset av flerårige planter langs vegger og gjerdet.

Mye arbeid er gjort med omflytting av ulike jordmasser og steiner og grus etter de ulike plantenes behov (noen vil ha sur jord, andre basisk, noen vil ha god drenering, andre mer sumpete forhold, noen vil ha mye rik kompost andre mer næringsfattig vekstemedium.)

- Hageboden -

Oppgraderingen av hageboden har fortsatt i denne perioden. Det er nå mindre gjørmete og mindre ugress rundt hageboden etter grundig dreneringsarbeid. Den har fått innretninger for oppbevaring av utstyr innvendig og på baksiden. Konstruksjonen er forsterket med treverk og grener på en måte som er dekorativ med klatreplanter, og med noen ytterligere modifikasjoner kan vi få på plass solide låsemekanismer mot innbrudd.

I hageboden har vi grillutstyr, puter til hagemøbler og leker til barn.

- Samarbeid med naboer -

Det er etablert samarbeid med virksomhetene tvers over gata i Sankt Halvardsgate, først bilverkstedet, nå kiosken og de andre naboene i det sameiet, for å holde gata fin og trivelig med tanke på løv, søppel, snømåking og beplantninger. Vi får iblant kaffegrut og løv fra dem til bruk i vår egen bakgård.

Vi har lagd masse kompostjord av hageavfall, dyregjødsel fra Kampen bybondegård, brukte juletrær, løv fra naboer som kiosken i Sankt Halvardsgate og nærmeste



barnehagen og kaffegrut fra samme kiosken og Fuglen Kaffebar lenger ned i Sankt Halvarsgate.

- Samarbeid Dalehaugen. Mulighet for felles lekearealer -

I opparbeidingen av bakgårdshagen har vi etterhvert etablert gode relasjoner med beboere og hagegruppen i naboborettslaget Dalehaugen som har bakgård som grenser mot vår bakgård. Vi har utvekslet planter og pletter og vi har fått en del utstyr av dem.

Det er verd å merke seg at forholdet mellom dem og oss er meget godt nå, og at de setter så stor pris på hvordan vår del av bakgården har blitt at de nå begynner å bli åpne for samarbeid, felles bruk av arealer og mulige sammenslåinger av bakgården.

Kanskje er tiden moden for at det etableres en grind/port mellom hagene? Kanskje vi kan inngå samarbeid om å gjøre ting som angår barn, som sandkasse, felles og dermed få mer effektiv ressursutnyttelse? F.eks at vi skaffer et flott lekehus, også kan deres barn få leke med dette lekehuset mot at våre barn får leke med deres sandkasse og andre lekeapparater?

\*\* \*\*

Styreleder ber alle om å se på verdien av godt naboskap, av gode generøse initiativ, kompromissvillighet, hensynsfullhet og engasjement - alle slike små og store ting som gjør Enebakkveien 15 til et mer verdifullt bygg og hjem.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ikke ble endret i 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til oppvarming.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på borettslagets lån.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr. 731.327.

**[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]**



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 231.000 til større vedlikehold.

### 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 Enebakkveien 15 Borettslag.

### Lån

Enebakkveien 15 Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,50 % økning av felleskostnadene fra 01.03.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Enebakkveien 15 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Enebakkveien 15 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: E8AWN-J7F7-H72WZ-V1Y7I-WOUW3-UV2TZ



## ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

### 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

	No te	Regns kap	Regns kap	Budsjett 2022	Budsjett 2023
		<b>724</b>	<b>-244</b>		
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>730</b>	<b>851</b>	<b>724 730</b>	<b>731 327</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
		1 331	1 085		
Årets resultat (se res.regnskapet)		776	100	836 310	467 300
			2 730		
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	000	0	0
		-742	-2 701		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	014	654	-827 000	-844 772
		-719	-288		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	029	196	0	0
Utlån langsiktig fordring		0	-61 864	0	0
		135	206		
Reduksjon langsiktig fordring		864	195	0	0
			<b>969</b>		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 597</b>	<b>581</b>	<b>9 310</b>	<b>-377 472</b>



	<b>731</b>	<b>724</b>		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>327</b>	<b>730</b>	<b>734 040</b>	<b>353 855</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
	884	808		
Omløpsmidler	897	276		
	-153			
Kortsiktig gjeld	570	-83 546		
	<b>731</b>	<b>724</b>		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>327</b>	<b>730</b>		

**ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756**

**RESULTATREGNSKAP**

	No	Regns	Regns	Budsjett	Budsjett
	te	kap	kap	2022	2023
		2022	2021		
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
		1 070	931		
Kapitalkostnader		383	963	925 956	1 175 460
		1 731	1 731		
Innkrevde felleskostnader	2	564	564	1 977 044	1 977 540
Andre inntekter	3	28 806	19 770	10 000	20 000
		<b>2 830</b>	<b>2 683</b>		
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>753</b>	<b>297 2 913 000</b>	<b>3 173 000</b>	<b>3 173 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 511	-10 436	-11 000	-13 000
		-106	-103		
Forretningsførerhonorar		438	438	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-9 908	-740	-20 000	-50 000
		-143	-176		
Drift og vedlikehold	8	017	099	-263 000	-231 000
		-183	-171		
Forsikringer		319	112	-179 000	-200 000
		-349	-316		
Kommunale avgifter	9	799	754	-325 000	-387 700
		-406	-246		
Energi/fyring		376	944	-200 000	-250 000
		-133	-133		
TV-anlegg/bredbånd		728	728	-145 000	-156 000
		-149	-229		
Andre driftskostnader	10	191	967	-188 000	-210 000
		<b>-1 592</b>	<b>-1 491</b>	<b>-1 540</b>	<b>-1 712</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>975</b>	<b>908</b>	<b>690</b>	<b>700</b>



16

Enebakkeveien 15 Borettslag

	<b>1 237</b>	<b>1 191</b>		
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>778</b>	<b>389 1 372 310 1 460 300</b>		
	719	288		
Innbetalt andel fellesgjeld	029	196	0	0
	<b>1 956</b>	<b>1 479</b>		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>807</b>	<b>585 1 372 310 1 460 300</b>		
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11 98 720	70 586	0	0
	-723	-465		
Finanskostnader	12 750	071	-536 000	-993 000
	<b>-625</b>	<b>-394</b>		
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>030</b>	<b>485</b>	<b>-536 000</b>	<b>-993 000</b>
	<b>1 331</b>	<b>1 085</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>776</b>	<b>100</b>	<b>836 310</b>	<b>467 300</b>
Overføringer:				
	1 331	1 085		
Til annen egenkapital	776	100		

**ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756**

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		75 223	75 223
Bygninger	13	689	689
Tomt		9 752 000	9 752 000
Langsiktige fordringer	14	2 735 871	2 871 735
		<b>87 711</b>	<b>87 847</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>560</b>	<b>424</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		25	0
Andre kortsiktige fordringer	15	12 209	4 993
Driftskonto OBOS-banken		872 662	803 282
Sparekonto OBOS-banken		1	1
Trukket kassekreditt		0	0
		<b>884 897</b>	<b>808 276</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>884 897</b>	<b>808 276</b>
		<b>88 596</b>	<b>88 655</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>457</b>	<b>700</b>



17

Enebakkveien 15 Borettslag

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
		11 522	10 191
Annen egenkapital	16	867	091
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 528</b>	<b>10 196</b>
		<b>367</b>	<b>591</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 000	26 461
		020	063
		51 914	51 914
Borettsinnskudd	18	500	500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>76 914</b>	<b>78 375</b>
		<b>520</b>	<b>563</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		73 248	3 806
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		0	0
Påløpte renter		5 617	2 755
Annen kortsiktig gjeld	19	74 705	76 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>153 570</b>	<b>83 546</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 596</b>	<b>88 655</b>
		<b>457</b>	<b>700</b>

Pantstillelse	20	87 368	30 87 368	30
Garantiansvar		0	0	0
		0	0	0

Oslo, 18.04.2023

Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Stein Frølandshagen /s/

Martin

Brusevoldalen /s/

Pia Remøy

Gudmundsen /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.



## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## 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	1 600 224
Fibernet	131 340
Kapitalkostnader på IN-lån	1 013 786
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	56 597
	-1 070
Overført til kapitalkostnader	383
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 731 564</b>

## NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	23 655
Fakturert beboer for utrykning Honeywell - brannalarm	4 211
Nettinnbetalinger	240
Nøkler	700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>28 806</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 511.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 908
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 908</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 480
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 572
Kostnader dugnader	-2 396
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-143 017</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-187 630
Renovasjonsavgift	-162 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-349 799</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-44 811
Renhold ved firmaer	-89 131
Andre fremmede tjenester	-11 494
Andre kontorkostnader	-336
Telefon, annet	-959
Bank- og kortgebyr	-2 460
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 191</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 490
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 472
Andre renteinntekter	78 758
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>98 720</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-571 332
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 114
Renter på leverandørgjeld	-230
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-723 750</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

	71 521
Kostpris/bokført verdi 2004	800
Tilgang i år	3 701 889
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>689</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.232/bnr.54

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkong lån OBOS04	2 735 871
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 735 871</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 216
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 993



---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **12 209**

---

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 412 897
Egenkapital fra IN tidligere år	6 222 477
Egenkapital fra IN 2022	719 029
Reduksjon EK fra IN	-831 536
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>11 522 867</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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

	-3 247	
Opprinnelig 2019	253	
Nedbetalt tidligere	375 518	
Nedbetalt i år	135 864	
		-2 735
		871

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

	-2 730	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	86 236	
Nedbetalt i år	107 099	
		-2 536
		665

## OBOS- Banken lånenr: 9820.75.98127 (tidligere Eika)

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 40 år.

	-29 353	
Opprinnelig 2010	800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 185 759	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	499 051	
Nedbetalt tidligere, IN	6 222 477	
Nedbetalt i år, IN	719 029	
		-19 727
		484



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-25 000</b>
	<b>020</b>

---

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

	-51 914
Opprinnelig 2004	500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-51 914</b>
	<b>500</b>

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto balkonglån	-74 705
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-74 705</b>

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	51 914
Borettsinnskudd	500
	25 000
Pantelån	020
Beregnete IN-forpliktelser	6 109 970
	<b>83 024</b>
<b>TOTALT</b>	<b>490</b>

---

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

	75 223
Bygninger	689
Tomt	9 752 000
	<b>84 975</b>
<b>TOTALT</b>	<b>689</b>

---

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76405134. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** 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

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.

## Større vedlikehold og rehabilitering



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

**Selskapsnummer:** 5756 **Selskapsnavn:** Enebakkveien 15 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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