



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 210 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Østre Rosten 51D  
7075 TILLER

### 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: 10.05.2023

### 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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 2 494 748        | 2 298 208        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 494 748</b> | <b>2 298 208</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 569 104        | 1 254 445        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 660 384</b> | <b>1 345 725</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>834 364</b>   | <b>952 483</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 55 694           | 22 653           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>55 694</b>    | <b>22 653</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 285 989          | 159 393          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>285 989</b>   | <b>159 393</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-230 295</b>  | <b>-136 740</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 604 069          | 815 743          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>604 069</b>   | <b>815 743</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    |      | 48 140 000        | 48 140 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 48 140 000        | 48 140 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 48 140 000        | 48 140 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 43 958            | 34 365            |
| Sum fordringer                             |      | 43 958            | 34 365            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 3 132 176         | 3 095 128         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 3 132 176         | 3 095 128         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 3 176 134         | 3 129 492         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 11 945 322        | 11 341 253        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>11 945 322</b> | <b>11 341 253</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>11 975 322</b> | <b>11 371 253</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 9 109 631         | 9 686 717         |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 29 940 000        | 29 940 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>39 049 631</b> | <b>39 626 717</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>39 049 631</b> | <b>39 626 717</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 67 199            | 141 987           |
| Leverandørgjeld                   |      | 202 829           | 103 399           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 21 153            | 26 136            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>291 181</b>    | <b>271 523</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>39 340 812</b> | <b>39 898 240</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 210 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Østre Rosten 51D  
7075 TILLER

#### 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: 10.05.2023

#### 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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 986 210 571  
ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 2 494 748        | 2 298 208        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 494 748</b> | <b>2 298 208</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 569 104        | 1 254 445        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 660 384</b> | <b>1 345 725</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>834 364</b>   | <b>952 483</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 55 694           | 22 653           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>55 694</b>    | <b>22 653</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             | 285 989          | 159 393          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>285 989</b>   | <b>159 393</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-230 295</b>  | <b>-136 740</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 604 069          | 815 743          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>604 069</b>   | <b>815 743</b>   |



Organisasjonsnr: 986 210 571  
ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |            |            |
|---|--|------------|------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 48 140 000 | 48 140 000 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 48 140 000 | 48 140 000 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |            |            |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler |  | 48 140 000 | 48 140 000 |
|-------------------|--|------------|------------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |        |        |
|-------------------|--|--------|--------|
| <b>Fordringer</b> |  |        |        |
| Andre fordringer  |  | 43 958 | 34 365 |
| Sum fordringer    |  | 43 958 | 34 365 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |           |           |
|--|--|-----------|-----------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |           |           |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 3 132 176 | 3 095 128 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 3 132 176 | 3 095 128 |

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 3 176 134 | 3 129 492 |
|------------------|--|-----------|-----------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |        |        |
|----------------------------|--|--------|--------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |        |        |
| Innskutt egenkapital       |  |        |        |
| Annen innskutt egenkapital |  | 30 000 | 30 000 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 30 000 | 30 000 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |  |            |            |
| Annen egenkapital           |  | 11 945 322 | 11 341 253 |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 11 945 322        | 11 341 253        |
| Sum egenkapital                   | 11 975 322        | 11 371 253        |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 9 109 631         | 9 686 717         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 29 940 000        | 29 940 000        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 39 049 631        | 39 626 717        |
| Sum langsiktig gjeld              | 39 049 631        | 39 626 717        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 67 199            | 141 987           |
| Leverandørgjeld                   | 202 829           | 103 399           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 21 153            | 26 136            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 291 181           | 271 523           |
| Sum gjeld                         | 39 340 812        | 39 898 240        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |



Organisasjonsnr: 986 210 571  
ØSTRE ROSTEN 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





## Årsmøte 2023

1358 Østre Rosten Borettslag





## Til andelseierne i Østre Rosten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Storsalen på sykehjemmet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Rosten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Østre Rosten Borettslag  
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Storsalen på sykehjemmet.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Brannsikre ladeplasser, valg av firma
- B) Forslag til vedtektsendring
- C) Endring av husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 31.03.2023  
Styret i Østre Rosten Borettslag

Kåre Bjerkan    Synnøve Eide Dahl    Anita Sandvik    Rigmor Skjetne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                      |                           |
|-------------|----------------------|---------------------------|
| Leder       | Kåre Bjerkan         | Magnus Berrføtts Veg 14 B |
| Styremedlem | Fridolf R. Frændstad | Østre Rosten 51 D         |
| Styremedlem | Anita Sandvik        | Østre Rosten 51 D         |
| Styremedlem | Rigmor Skjetne       | Amundsdalvegen 840        |
| Varamedlem  | Kristian B. Eidem    | Østre Rosten 51 D         |
| Varamedlem  | Synnøve Eide Dahl    | Østre Rosten 51 D         |

Fridolf R. Frændstad trådte ut av styret etter eget ønske pga. flytting, og Synnøve Eide Dahl rykket opp fra vara til styremedlem i løpet av året.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [ostrerosten@styrerommet.no](mailto:ostrerosten@styrerommet.no)

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Østre Rosten Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Østre Rosten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986210571, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

323      2267

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.

Østre Rosten 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 Orkla Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Det ble avholdt beboermøte torsdag 8. desember klokken 13:00.

Møtet ble holdt i storsalen, sykehjemmet.

En representant fra Trøndelag Brann- og redningstjeneste (TBRT) kom for å informere om lovpålagte tiltak for brannsikring.

Styret har fulgt aktivt opp problemet med at ansatte i sykehjemmet har parkert på borettslagets plasser. Vi varsler da leder i sykehjemmet om dette. Vi har også laget en oversikt over bilnummer til de som besøker beboerne i borettslaget, så de skal få slippe å få advarsel på frontruten. Eiendomsmeglere har fått beskjed om å varsle kjøpere at de må oppgi bilskiltnummer til sine besøkende til styret.

De store utfordringer med fjernvarmen, gulvvarme og radiatorer er nå løst.

Styret har inngått service- og vedlikeholdsavtale med K. Lund AS som har gjort en god jobb med å rette opp feil i anlegget, og bedret varmefordeling.

Vi har også lagt inn følgende varsel til eiendomsmegler: Megler ved takstfirma må undersøke at gulvvarme fungerer og at det ikke er lekkasjer på åpne rør.

Etter at beboere og eiendomsmeglere har fått klar beskjed om å opplyse selgere at det ikke er tillatt å ta med oppvaskmaskin uten at det er avtalt med kjøper, og at de da må sørge for avblending, har det ikke har vært nye lekkasjer.

Vedlikehold, kostnader i 2022 var til sammen kr 471 000,-. De største kostnadene var:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Drift/vedl.hold VVS          | 184 000,-   |
| Drift/vedl.hold heiser       | 70 000,-  |
| Drift/vedl.hold brannsikring | 94 000,-  |
| Drift/vedl.hold ventilasjon  | 33 000,- (Summer er avrundet til nærmeste kr 1 000,-) |

Det er hele tiden små vedlikeholdsoppgaver i et borettslag og de er blitt utført fortløpende da uteblivelse av dette vil føre til større utgifter i fremtiden.

Ved små oppgaver som å skifte pære, lyssensorer og lignende så kan beboere kontakte Orion Vaktmestertjeneste direkte slik at styreleder ikke blir en «tidstyv» for å få enkle ting ordnet eller skiftet.

Brannsikring og HMS-tiltak er foretatt.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern for å ivareta brannsikkerhet. Alle har fått utlevert brannslukkerapparat + at det er utplassert på nødvendige steder i fellesareal.

Brann- rednings- og evakueringsplaner er oppdatert.

For å etterfølge brannvernforskriftene er det nå iverksatt arbeid med å lage brannsikre laderom for EI-rullestoler/scootere. I tillegg er det ikke lov til å oppbevare brennbare gjenstander i korridorer/rømningsveier. Det skal imidlertid fremdeles bli møblerte plasser på egnede steder i fellesarealene, der beboerne kan treffes. Der blir det møblering som ikke er lett antennbart.

3. mars 2023

Styret Østre Rosten Borettslag

v/ Kåre Bjerkan

Styreleder



## 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 som et overskudd på kr. 604 069. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på langsiktig gjeld er kr. 26 983 og foreslås ført mot egenkapital

### 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. Borettslagets disponible midler per 31.12.22 er kr. 2 884 953.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold bygninger er det beregnet kr 279 000 som omfatter vedlikehold av bygg, brannsikring, VVS og heiser.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 168 000 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr. 384 000 til energi/fyring. Dette er lavere enn beregnet for 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Østre Rosten Borettslag har lån i Kommunalbanken.

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 følgende endringer i felleskostnadene fra 01.01.2023:

- Parkeringsleie: + kr. 100
- Kabel-TV/internett: + kr. 30
- Finanskostnader: + 14 %
- Fjernvarme: -13 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Østre Rosten

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 2022 som viser et overskudd på kr 604 069. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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

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

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret og Revisjonen. Dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 31.03.23  
**Orkla Revisjon AS**

**Katrine Engen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

31.03.2023 13.02.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 210 571, KUNDENR. 1358**

**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<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>2 857 970</b> | <b>2 728 858</b> | <b>2 857 970</b> | <b>2 884 953</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 604 069          | 815 743          | 987 000          | 777 000          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 15   | -577 086         | -686 632         | -674 000         | -590 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>26 983</b>    | <b>129 111</b>   | <b>313 000</b>   | <b>187 000</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>2 884 953</b> | <b>2 857 969</b> | <b>3 170 970</b> | <b>3 071 953</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 3 176 134        | 3 129 492        |
| Kortsiktig gjeld                  | -291 181         | -271 523         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>2 884 953</b> | <b>2 857 969</b> |



**ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 210 571, KUNDENR. 1358**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 490 988         | 2 297 208         | 2 491 000         | 2 607 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 3 760             | 1 000             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 494 748</b>  | <b>2 298 208</b>  | <b>2 491 000</b>  | <b>2 607 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -11 280           | -11 280           | -11 000           | -11 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -80 000           | -80 000           | -75 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 250           | -11 250           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -67 405           | -65 315           | -67 000           | -70 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -25 098           | -3 741            | -2 000            | -4 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -471 406          | -171 834          | -175 000          | -279 000          |
| Forsikringer                       |      | -84 330           | -74 220           | -80 000           | -91 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -141 968          | -139 932          | -145 000          | -168 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -387 423          | -348 170          | -472 000          | -384 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -139 860          | -132 059          | -139 000          | -150 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -240 364          | -307 923          | -326 000          | -221 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 660 384</b> | <b>-1 345 725</b> | <b>-1 504 000</b> | <b>-1 470 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>834 364</b>    | <b>952 483</b>    | <b>987 000</b>    | <b>1 137 000</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 55 694            | 22 653            | 0                 | 20 000            |
| Finanskostnader                    | 13   | -285 989          | -159 393          | 0                 | -380 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-230 295</b>   | <b>-136 740</b>   | <b>0</b>          | <b>-360 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>604 069</b>    | <b>815 743</b>    | <b>987 000</b>    | <b>777 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 604 069           | 815 743           |                   |                   |



| <b>BALANSE</b>                   |             |                   |                   |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                  | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                 |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |             |                   |                   |
| Bygninger                        | 14          | 48 140 000        | 48 140 000        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |             | <b>48 140 000</b> | <b>48 140 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |             |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |             | 6 893             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       |             | 37 065            | 34 365            |
| Driftskonto OBOS-banken          |             | 599 912           | 616 946           |
| Sparekonto OBOS-banken           |             | 456 054           | 452 268           |
| Sparekonto OBOS-banken II        |             | 2 076 210         | 2 025 914         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |             | <b>3 176 134</b>  | <b>3 129 492</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |             | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 30 * 1 000  |             | 30 000            | 30 000            |
| Opptjent egenkapital             |             | 11 945 322        | 11 341 253        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |             | <b>11 975 322</b> | <b>11 371 253</b> |
| <b>GJELD</b>                     |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15          | 9 109 631         | 9 686 717         |
| Borettsinnskudd                  | 16          | 29 940 000        | 29 940 000        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>39 049 631</b> | <b>39 626 717</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |             | 21 153            | 6 793             |
| Leverandørgjeld                  |             | 202 829           | 103 399           |
| Påløpte renter                   |             | 67 199            | 30 295            |
| Påløpte avdrag                   |             | 0                 | 111 692           |
| Annen kortsiktig gjeld           |             | 0                 | 19 344            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>291 181</b>    | <b>271 523</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |             | <b>51 316 134</b> | <b>51 269 492</b> |
| Pantstillelse                    | 17          | 48 140 000        | 48 140 000        |
| Garantiansvar                    |             | 0                 | 0                 |

Trondheim, 31.03.2023  
Styret i Østre Rosten Borettslag

Kåre Bjerkan /s/   Synnøve Eide Dahl /s/   Anita Sandvik /s/   Rigmor Skjetne /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 045 512        |
| Finanskostnad                        | 975 192          |
| Fjernvarme                           | 319 464          |
| Kabel-tv                             | 139 320          |
| Parkering                            | 11 517           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 491 005</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering                            | -17              |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 490 988</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Forsikring                 | 2 713        |
| Viderefakturerte fakturaer | 1 047        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>3 760</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</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 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 098        |
| Andre konsulentonorarer Multiconsult Norge AS  | -15 000        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-25 098</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -2 069          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -183 973        |
| Drift/vedlikehold elektro            | -28 656         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -49 432         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -70 392         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -93 731         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -33 153         |
| Egenandel forsikring                 | -10 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-471 406</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -94 281         |
| Renovasjonsavgift             | -47 687         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-141 968</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -99 782         |
| Fjernvarme                 | -287 641        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-387 423</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer            | -2 694          |
| Vaktmestertjenester              | -104 126        |
| Renhold ved firmaer              | -100 657        |
| Snørydding                       | -14 858         |
| Gressklipping                    | -12 500         |
| Andre fremmede tjenester         | -407            |
| Trykksaker                       | -1 823          |
| Porto                            | -440            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 859          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-240 364</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 240         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 54 082        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 372           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>55 694</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter Kommunalbanken      | -285 989        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-285 989</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 2003         | 48 140 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>48 140 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.323/bnr.2267

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunalbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2004    | -18 200 000 |
| Nedbetalt tidligere | 8 513 283   |
| Nedbetalt i år      | 577 086     |
|                     | -9 109 631  |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 109 631****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2003 | -29 940 000 |
|------------------|-------------|

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-29 940 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 29 940 000        |
| Pantelån        | 9 109 631         |
| <b>TOTALT</b>   | <b>39 049 631</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 48 140 000        |
| <b>TOTALT</b> | <b>48 140 000</b> |



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Brannsikre ladeplasser, valg av firma:

Borettslaget er pålagt å etablere brannsikre rom for lading av el-rullestoler/scootere. Dette iht. brannvernforskriftene.

Det er kommet anbud fra 3 firmaer:

- Basis Bygg: kr 981 875,-
- Byggservice: kr. kr 981 450,-
- Byggteknikk: kr. 1 311 250,-

#### Styrets innstilling:

Det inngås avtale enten med Basis Bygg eller Byggservice, som leverte anbud med nær lik pris med samme løsning og forutsetning.



**B) Endring av vedtektenes punkt 5:**

Det foreslås at punkt 5. Godkjenning av ny andelseier i vedtektene får en tilleggstekst:

På grunn av begrenset tilgang til brannsikre rom for ladning av EI-rullestoler/scootere, må det ihht brannvernforskriftene settes et maksimalt tillatt antall EI-rullestoler/scootere i borettslaget. Når det antall er nådd, skal det ikke tildeles leilighet til personer med behov for EI-hjelpemidler som må lades. Trondheim Kommune skal før tildeling forespørre borettslagets styre om det er ledig plass i brannsikre laderom.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektenes punkt 5 får en tilleggstekst slik som beskrevet i saken. Se forslag til nye vedtekter nedenfor.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtaket krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Østre Rosten Borettslag**

**§1 Lagets navn, formål og forretningskontor**

Lagets navn er Østre Rosten Borettslag.

Borettslaget består av 30 omsorgsleiligheter i med tilhørende bodareal.

Laget har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

I tillegg erverves 15 parkeringsplasser i kjeller under aktivitetssenteret som leies ut til andelseiere med leilighet borettslaget. Leievilkår, tildelings- og utvelgelsesprinsipper for leie av borettslagets parkeringsplasser fastsettes av borettslaget i konstituerende generalforsamling.

Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

**§ 2 Andeler – ansvar**

Andelene skal lyde på kr. 1.000,- (kronerettusen)

Det er til hver eierandel knyttet en eksklusiv leieavtale med tilknyttet borettsinnskudd til en bestemt bolig i borettslaget. Borettsinnskuddenes størrelse varierer med leilighetenes beliggenhet og størrelse, og vil fremgå av den enkelte andelseiers kjøpekontrakt.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

**§ 3 Andelseiere**

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en boligandel. Som unntak fra dette kan Trondheim kommune eie inntil 30 % av andelene, når boligene skal leies ut til personer som fyller kravet til å være andelseier.

For å være andelseier må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig samt være utpekt av Trondheim kommune. Kravet til å være andelseier gjelder ut over 20 år fra utbetaling av det offentlige tilskuddet fra Trondheim kommune og kan slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andeler, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som godkjennes av Trondheim kommune og styret, jfr. § 3, 2. ledd, § 4 og § 5. Et slikt pålegg skal etterkommes innen seks måneder etter at pålegget er mottatt. Kravet til å være andelseier kan lempes for gjenlevende livsledsager som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

Enhver andeleier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.



## § 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i § 15 og § 16 i lov om borettslag.

Så lenge Trondheim kommune ser behov for det, vil kommunen for egen regning annonsere ledig bolig en - 1 - gang i lokal avis for å sikre at salg av omsorgsbolig blir allment bekjentgjort. Borettslagets styre skal påse at melding om overdragelse av andel gjøres rettidig kjent for kommunen.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke samtykker til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Trondheim kommune har tilvisningsplikt til boligene. Kommunens plikt til tilvisning innebærer ingen plikt til å sørge for kjøpere/andelseiere.

## § 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Trondheim kommunes utleie av boliger trenger ikke godkjennes av borettslagets styre. Trondheim kommune skal likevel snarest melde fra til styret hvem som bebor kommunens leiligheter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespris jfr. § 6 prisregulering, eller andre lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

På grunn av begrenset tilgang til brannsikre rom for ladning av EI-rullestoler/scootere, må det ihht brannvern forskriftene settes et maksimalt tillatt antall EI-rullestoler/scootere i borettslaget. Når det antall er nådd, skal det ikke tildeles leilighet til personer med behov for EI-hjelpemidler som må lades. Trondheim Kommune skal før tildeling forespørre borettslagets styre om det er ledig plass i brannsikre laderom.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget.

## § 6 Prisregulering

Andel i borettslaget er prisregulert.

Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:

Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.

2. Opprinnelig andel fellesgjeld.

3. Resterende andel av fellesgjeld på takst tidspunktet.

4. Større dokumenterte oppgraderinger.

Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.



5. Slitasje utover det normale samt skader.

Det stilles følgende krav til forretningsfører:

- Forretningsfører oppnevner takstmann. Kostnadene ved takst dekkes av selger.
- Forretningsfører oppbevarer og arkiverer takstskjemaer for hver andel.

## § 7 Styre

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Trondheim kommune har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

## § 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst  $\frac{2}{3}$  av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleien.

Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

## § 9 Firmategning

Borettslagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## § 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst 1/10 av andelseierne, dog minst 3, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene. Innkalling må for å være gyldig være sendt minst 8, og høyst 20 dager før generalforsamlingen avholdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Innkallingen må i et slikt tilfelle være fremme hos andelseierne senest 3 dager før generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det er fremsatt krav om det innen den frist styret setter.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst  $\frac{2}{3}$  flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.



## § 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på den ordinære generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets overskudd eller til dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er angitt i innkallingen.

## § 12 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. vedtektenes § 7 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 13 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

## § 14 Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## § 15 Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Endring i vedtektene i strid med vilkår for oppstartingsstilskuddet, og uten samtykke fra Trondheim kommune, kan medføre at kommunen med tre måneders varsel kan kreve forholdsmessig andel av tildelt oppstartingsstilskudd tilbakebetalt.

## § 16 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene om lov om borettslag av 6. juni 2003.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 29.10.2003

Endret på generalforsamling 14.06.2005

Endret på generalforsamling 02.06.2009

Endret på generalforsamling 03.05.2011

Endret på generalforsamling 15.05.2012

Endret på generalforsamling 02.05.2017

Endret på generalforsamling 20.05.2021

Sist endret på generalforsamling 10.05.2023



**C) Endring av husordensregler:**

Se forslag til nye husordensregler nedenfor.

**Forslag til vedtak:**

Husordensreglene endres i henhold til forslaget nedenfor.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtaket krever alminnelig flertall av avgitte stemmer



## HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG.

### VELKOMMEN TIL ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhörighet og trivsel.

### ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Det er i henhold til brannvernforskriftene forbudt å tenne levende lys i fellesarealene. Det kan i stedet benyttes batteridrevne lys.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler, El-scootere/rullestoler, hjelpemidler og lignende.

### VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget.

Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.



## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

## **VEGGDYRSKONTROLL**

Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

## **DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

## **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg.

Skader påfører borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

## **PARKERING**

Borettslaget disponerer 10 p-plasser i parkeringskjeller og 3 p-plasser ute. For plassene i p-kjeller skal det betales garasjeplassleie som fastsettes av styret.

Av de 10 p-plassene i parkeringskjelleren er det 3 HC-plasser, plass nr. 1, 25 og 27.

P-plassleiere med gyldig HC-bevis har første rett til disse. Hvis noen som ikke har HC-bevis leier en av disse plassene, må de skifte til vanlig plass dersom det ikke er ledig HC-plass til leiere med gyldig HC-bevis.

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.



## **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.

Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23:00 og 07:00. På hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

## **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 10.05.2023 Østre Rosten Borettslag



### **Annen informasjon om borettslaget**

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92233569. 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.



1358 Østre Rosten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.