



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 708 770
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 141	1 980 232
Sum inntekter		2 419 141	1 980 232
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 186 788	1 950 347
Sum kostnader		2 300 888	2 041 627
Driftsresultat		118 254	-61 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254	225
Sum finansinntekter		254	225
Annen finanskostnad		15 369	10 910
Sum finanskostnader		15 369	10 910
Netto finans		-15 115	-10 685
Ordinært resultat før skattekostnad		103 139	-72 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 139	-72 080
Årsresultat		103 139	-72 080
Totalresultat		103 139	-72 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 139	-72 080
Sum overføringer og disponeringer		103 139	-72 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 494	7 484
Andre fordringer		225 884	62 999
Sum fordringer		233 378	70 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	5
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	5
Sum omløpsmidler		233 383	70 488
SUM EIENDELER		233 383	70 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		214 251	317 390
Sum opptjent egenkapital		-214 251	-317 390
Sum egenkapital		-214 251	-317 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 705	186 813
Sum annen langsiktig gjeld		84 705	186 813
Sum langsiktig gjeld		84 705	186 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144 762	6 720
Leverandørgjeld		188 741	164 623
Annen kortsiktig gjeld		29 426	29 722
Sum kortsiktig gjeld		362 929	201 065
Sum gjeld		447 634	387 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 383	70 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408014

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 708 770
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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: 917 708 770
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 141	1 980 232
Sum inntekter		2 419 141	1 980 232
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 186 788	1 950 347
Sum kostnader		2 300 888	2 041 627
Driftsresultat		118 254	-61 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254	225
Sum finansinntekter		254	225
Annen finanskostnad		15 369	10 910
Sum finanskostnader		15 369	10 910
Netto finans		-15 115	-10 685
Ordinært resultat før skattekostnad			
		103 139	-72 080
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		103 139	-72 080
Årsresultat		103 139	-72 080
Totalresultat		103 139	-72 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 139	-72 080
Sum overføringer og disponeringer		103 139	-72 080



Organisasjonsnr: 917 708 770
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 494	7 484
Andre fordringer		225 884	62 999
Sum fordringer		233 378	70 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	5
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	5
Sum omløpsmidler		233 383	70 488
SUM EIENDELER		233 383	70 488
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		214 251	317 390
Sum opptjent egenkapital		-214 251	-317 390



Sum egenkapital	-214 251	-317 390
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 705	186 813
Sum annen langsiktig gjeld	84 705	186 813
Sum langsiktig gjeld	84 705	186 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 762	6 720
Leverandørgjeld	188 741	164 623
Annen kortsiktig gjeld	29 426	29 722
Sum kortsiktig gjeld	362 929	201 065
Sum gjeld	447 634	387 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	233 383	70 488



Organisasjonsnr: 917 708 770
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Hoffsveien 65 B Es

4. mai 2023

Selskapsnummer: 7479





Velkommen til årsmøte i Hoffsveien 65 B Es

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:

4. mai 2023 kl. 18:00, Smestad skole, Personalrommet.

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.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Sameiet Hoffsveien 65B - Årsmøte 4. mai 2023 Endring av Vedtektene § 5.4 Lagring av ekstra hjulsett i felles garasjeanlegg
9. Forslag om utvidet videoovervåking av innganger
10. Vurdering av oppgradering av nøkkelssystem til fellesarealer til digitale nøkler

Med vennlig hilsen,

Styret i Hoffsveien 65 B Es



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

Alexander Aalvik

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7479 Årsrapport til styrerommet.no Digital.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-.

Sak 7



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Svelle

Sak 8

Sameiet Hoffsveien 65B - Årsmøte 4. mai 2023 Endring av Vedtektene § 5.4 Lagring av ekstra hjulsett i felles garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Vedtektene for Hoffsveien 65B, Ordensregler § 5.4 fremgår at

§ 5.4. Parkeringsplasser i garasjene skal ikke benyttes til lagring.

Det oppbevares for tiden ekstra hjulsett på flere parkeringsplasser i strid med dette. Styret antar derfor at det er flere eier av parkeringsplasser som ønsker mulighet for å oppbevare ekstra hjulsett på egen plass i garasjen. Styret vurderer det slik at vi enten må håndheve vedtektene og ordensreglene eller vurdere om ordensreglene kan tilpasses praksis.

Styret har derfor undersøkt om det er forhold knyttet til brannsikkerhet som tilsier en slik begrensning begrunnelse for regelen. Styret har sjekket med brannvesenet i Oslo om de har regler eller føringer vi må følge. De hadde ikke innvendinger mot lagring av ekstra hjulsett i felles garasjeanlegg.

Asker og Bærum brannvesen har på sin hjemmeside et forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg hvor det foreslås det å tillate lagring av ekstra dekk.

Styret har også sjekket hva noen andre sameier har i sine vedtekter/ordensregler, og ser at flere sameier tillater lagring av ekstra hjulsett.

Det ser således ikke ut til å være noen sikkerhetsmessig begrunnelse for bestemmelsen i ordensreglene om at lagring av dekk er forbudt.

Styret foreslår derfor at det tillates oppbevaring av ekstra hjulsett og annet med direkte tilknytning til bilen (skistativ o.l.) på egen parkeringsplass. For å holde orden og ikke



komme i konflikt med vedlikehold av garasjen bør det stilles krav om at hjul og andre gjenstander oppbevares hengende på veggen på dertil egnede kroker. De som ønsker å oppbevare ekstra hjulsett o.l. på sin garasje plass må derfor sørge for at det monteres egnete kroker.

Forslag til ny § 5.4 i Vedtektene for Hoffsvæien 65B:

«Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesarealer. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som generell oppbevaringsplass.

I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel skistativ, ikke-brannfarlig rekvisita, verktøy og ekstra dekk/hjul.

All lagring skal skje innenfor egen parkeringsplass og alt som oppbevares skal henge på dertil egnede kroker på veggen. Krokene skal plasseres tilstrekkelig høyt til at bilen kan plasseres helt inn mot veggen og innenfor egen oppmerkete plass.»

Styret i Hoffsvæien 65B

Forslag til vedtak

Årsmøtet sluttet seg til styrets forslag til ny § 5.4 i Vedtektene for Hoffsvæien 65B

Sak 9

Forslag om utvidet videoovervåking av innganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det var høsten 2022 tyveri av batteri fra en el-sykkel i garasjen i U1. Omtrent på samme tid ble det oppdaget skader på døren fra garasjen til heis. Området i U1 og skader på begge garasjeportene. Skadene var ikke av stort omfang, men kan tyde på et amatørmessig forsøk på å bryte opp dørene.

Siden tidsrommet for tyveriet og innbruddsforsøkene var innenfor et så stort tidsrom som en uke, var det ikke mulig å finne episodene på video overvåkingen i garasjen.

Vi har nå videoovervåking i felles garasjer i U1 og U2. Episodene fikk styret til å vurdere en mulig utvidelse av overvåkingen til de to inngangene til bygget i første etasje og U1. Vi har derfor innhentet tilbud fra Stanley for å montere to nye kameraer som dekker disse områdene. Vi vil også gjøre merkingen av at området er videoovervåket tydeligere. Tilbudet fra Stanley er på ca kr 50 000,-.



Styret antar at denne utvidete videoovervåkingen og merkingen vil ha en økt avskrekkende effekt på potensielle tyver eller andre med uærlige hensikter. Vi tror det også vil gi en økt trygghet fordi det vil øke muligheten for å få bilder av eventuelle tyver o.l.

I henhold til Vedtektenes § 15 om vedtak på årsmøtet er dette et tiltak som krever to tredels flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om å installere ytterligere to videokameraer som vil dekke henholdsvis inngangspartiet og inngangen fra hagen i U1. Kostnadene er beregnet til ca kr 50 000,-, som belastes Drift og vedlikehold.»

Styret

Forslag til vedtak

Årsmøtet sluttet seg til styrets forslag om økt videoovervåking av inngangene.

Sak 10

Vurdering av oppgradering av nøkkelsystem til fellesarealer til digitale nøkler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 27. april 2022 behandlet et forslag om oppgradering av nøkkelsystem til fellesarealer til digitale nøkler/RFIDbrikke og vedtok at «Styret innhenter tilbud for eventuell avstemming ved neste årsmøte».

Styret har fulgt dette opp med å undersøke markedet, og har funnet at OBOS Nøkkelen og Keyfree leverer gode produkter med en ganske lik teknologi hvor døren åpnes med en app på mobiltelefonen sammen med alternative tekniske løsninger. Vi har innhentet tilbud KeyFree og OBOS Nøkkelen.

Vi antar at det vil være ønske om å beholde de nøkkelbaserte låsene inntil videre for bruk i en overgangsperiode, slik at mobilen som nøkkel blir supplement til eksisterende lås- og nøkkelløsning.

Man kan enkelt via app'en kan gi tilgang for familie, håndverkere, leverandører osv.

Ved installasjon av elektronisk dørlås i leiligheten kan man i tillegg få ekstra tjenester som varsling når døren åpnes, alarmer osv.



Tilbud fra OBOS

Totalt tar OBOS ca. kr 20 000,- for utstyr og montering med mobiltelefonåpner på alle fellesdører og kodeleser på inngangsdør.

Driftskostnader (plattform, oppdateringer, sikkerhet, vedlikehold, support etc.) koster kr 11 000 per år. I tillegg vil det påløpe kostnader med skifte av batterier osv.

Ved montering av kodepanel på flere dører koster det kr 4-5 000 per dør.

Beboere kan bestille lås og installasjon på privat dør i regi av OBOS. Pris fra kr 2 500 til 3 400 avhengig av type og hvor mange som bestiller samtidig.

Tilbud fra KeyFree

Totalt for montering av utstyr for åpning med app for inngangsdører, bod-dører og garasje ca. kr 30 000.

Årsavtale for driftsutgifter ca. kr 5 000. I tillegg kommer skifte av batterier o.l.

For åpning med kodepanel på flere dører kommer en tilleggskostnad på kr. 3500 per dør.

De som ønsker det kan få Keyfree låser montert i leiligheten i tillegg som åpnes med samme app, det er to alternativer med ulike løsninger fra kr. 3990 til kr. 4990.

Tilleggstjenester for leilighet koster fra 49 til 99 per måned og inkluderer ekstratjenester som ulike varslinger, alarmer osv.

Oppsummering

Innkjøp og montering av utstyr for åpning med app på mobiltelefon på alle fellesdører og kodepanel på inngangsdøren vil koste mellom ca kr 20 000 og ca kr 30 000.

Årlige faste kostnader vil være i intervallet kr 5 000 til kr 11 000. I tillegg kommer bytte av batterier o.l.

Styrets vurdering og anbefaling

Funksjonalitet

I det daglige er det neppe vesentlig enklere å finne frem mobiltelefonen enn en nøkkel, men det er enklere å slippe å tenke på å ha med nøkkel. Det er en enkel løsning for å kunne gi håndverkere og andre midlertidig tilgang til bygget og til leiligheten.



Sikkerhet

Det har så langt vært begrensede utfordringer med innbrudd o.l. i Hoffsveien 65B. Styret er heller ikke kjent med at det er problemer med nøkler på avveie. Det er neppe aktuelt å demontere alle låse-sylindere og ha bare nøkkel på mobilen. Så lenge vi også har nøkler er sikkerheten knyttet til tap av nøkler uendret.

Styret vil peke på at det neppe er mulig å hindre uvedkommende i å gå inn bak andre mens døren står åpen, og at det derfor er tvilsomt om overgang til elektronisk låsesystem vil gi noen vesentlig større sikkerhet mot uvedkommende i fellesarealer i bygget.

Styret har anbefalt for årsmøtet å øke antallet video kameraer fra to til fire. Det betyr at i tillegg til innkjøringene til garasjene vil både hoved inngangsdør og inngangsdør fra hagen bli video-overvåket. Vi vil samtidig merke video-overvåkingen tydeligere som en avskrekking. Vi antar at dette vil bidra til større sikkerhet mot innbrudd o.l.

Økonomi

I tillegg til investeringen på kroner 10 000-16 000 kommer årlige kostnader på opptil kroner 10 000. Oppgradering av lås i leilighet på mellom kroner 2 500 og 5 000.

Nøkkellåsene våre er fortsatt relativt nye, og det er lite vedlikehold. Rent økonomisk vil det lønne seg å «slite» på disse i noen år til før man tar kostnadene med overgang til elektroniske låser.

Elektroniske låser er også en teknologi i rask utvikling, og ved å avvente i noen år vil antagelig markedet tilby mer utviklete løsninger til en lavere pris.

Konklusjon

Sameiet har fortsatt en relativt svak økonomi og vi økte faste utgifter i 2022 for å bygge opp en mer robust økonomi. Selv om dette ikke er noen stor investering mener styret vi fortsatt bør være tilbakeholdne med å pådra oss nye utgifter.

Ut fra en total vurdering av økonomi, sikkerhet og funksjonalitet vil styret ikke anbefale at sameiet går til anskaffelse av elektroniske låser nå.

Styret i Hoffsveien 65B

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets anbefaling om at sameiet ikke går til anskaffelse av elektroniske låser nå.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Svelle	Hoffsveien 65B
Styremedlem	Vladimir Abijanac	Hoffsveien 65 B
Styremedlem	Frank Olsen	Hoffsveien 65 B

Generelle opplysninger om Hoffsveien 65 B Es

Sameiet består av 56 seksjoner.

Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 880

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

Hoffsveien 65 B Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter siden årsmøtet i 2022. I tillegg har styret drøftet og avklart saker på e-mail, sms og uformelle samtaler.

Styret har hatt fokus på å konsolidere økonomien og sikre en mer robust økonomi for å møte både uventede vedlikeholdsbehov og vedlikehold som må forventes etter som bygget blir eldre.

Som et konkret tiltak for å kutte kostnader gjennomførte styret i samarbeid med OBOS en tilbudsrunde for vår forsikring. Det førte til at vi skiftet forsikringsselskap til Tryg forsikring og sparer ca kr 60 000.- per år.

Styrets vurdering er at økonomien nå er under god kontroll.

Årsmøtet i 2022 sluttet seg til styrets forslag om å etablere et fond til dekning av fremtidig vedlikehold gjennom en ekstra økning av fellesutgiftene på 10 prosent fra juli 2022. For 2022 ble det avsatt kr. 62 398,-. Sameiets likviditet er fortsatt svak, så styret har hittil beholdt beløpet på sameiets arbeidskonto for å kunne trekke minst mulig på kassa kreditten, men vil overføre avsetningen til fond for vedlikehold til sameiets sparekonto så snart likviditeten tillater det.

Vi har arbeidet med organiseringen av vaktmestertjenester for å gjøre dette mer effektivt og tilpasset sameiets behov. Som en følge av at vi har vedlikeholds- og service avtaler for heis, dører, låser, elektriske installasjoner, ventilasjon, overvåking av nødlys, sprinkleranlegg osv. er det begrenset med løpende oppgaver for vaktmester. Styret har opplevd at når det er noe som ikke fungerer blir styret uansett involvert. Vår vurdering var at snømåking og gressklipping ikke fungerte optimalt.

Styret avviklet derfor avtalen med vaktmesteren fra september 2022.

Vi arbeider nå med å inngå en vaktmesteravtale med et selskap som kan påta seg gressklipping, samt utføre andre oppgaver som mindre vedlikeholdsoppgaver etter avtale.

Styret gjennomfører jevnlig inspeksjoner av eiendommen og følger opp saker etter behov. Styret følger også opp de ulike vedlikeholdsavtalene og holder kontakt med leverandører. Dette gir styret en mer direkte kontakt med driften og vedlikeholdet.

Styrets medlem Vladimir Abijanac har påtatt seg en rekke oppgaver som snømåking av gangveier, plenklipping og kantklipping, feiing i garasjer, feiing av gangveier og parkeringsplass, inspeksjon av eiendommen og en rekke forefallende oppgaver.

Snømåking av veien og parkeringsplass blir utført av Hvitt og Grønt AS med en felles avtale med Hoffsveien 65 C,D,E.

Den løsningen vi nå har med vaktmestertjenester er vesentlig rimeligere enn tidligere.

Vi gjennomførte dugnad i september, med deltagelse av ca 15 beboere. Det ble utført mye godt arbeid med raking av plener, klipping av busker, rengjøring ute og inne, planting av løker osv. Dugnaden ble avsluttet med felles kaffe og hvetebakst. Takk til alle som deltok og bidro! Styret vil arrangere flere dugnader, neste i mai i år.



I forbindelse med krigen i Ukraina har Styret gjennomgått tilfluktsrommet (garasjen U1), bl.a. prøvekjørt vifteanlegget, slik at rommet kan tas i bruk på kort varsel.

Styret har plantet flere planter ved inngangspartiet. Det er gjennomført noe utvendig vedlikeholdsmaling. Gulvet i garasjen U1 er reparert. Tepper og fliser ble rensset sommeren 2022.

Det er gjennomført HMS gjennomgang av eiendommen.

Det er noen lekkasjer på terrasser/verandaer i 4. etasje, dette følges opp for å avdekke hva som er feil. De tekniske løsningene med nedføring av vann fra taket gjør arbeidet komplisert.

Det er skjeggkre noen steder i bygget, noen få leiligheter er plaget. Det er sporadiske tilfeller i fellesrom. Styret har satt ut feller og bedt om melding fra alle som ser skjeggkre. Styret har hatt flere samtaler med selskaper som bekjemper skadedyr, og de anbefaler ikke full behandling av bygget ved så begrenset omfang/utbredelse. Skjeggkre vil uansett komme tilbake etter hvert, og de er ikke skadelige for personer eller bygget.

Styret er derfor innstilt på at vi fortsetter lokal behandling med feller og åte der det oppdages skjeggkre, sammen med jevnlig grundig støvsuging og renhold, og på den måten holder bestanden nede.

Styret har forberedt flere saker til årsmøtet: forslag om å tillate oppbevaring av hjul i garasjen, utvidet videoovervåking og elektroniske låser.

Styret vil i neste periode få utarbeidet en vedlikeholdsplan for Hoffsveien 65B, slik at vi har mer forutsigbarhet knyttet til kommende forventet vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr – 129 547.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 294 333,-. Dette er mindre enn i 2022, da vi hadde en større reparasjon av gulvet i garasjen i U1..

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 strømstøtten 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

Det er en betydelig innsparing som følge av en ny tilbudsrunde og skifte av forsikringsselskap i 2022. For øvrig er premieendringen en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 65 B Es.

Lån

Hoffsveien 65 B Es 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap 7479 Årsrapport til styret om året.no Digital.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 260 863	1 911 945	2 200 000	2 596 000
Ladeinntekter EL-bil		102 754	51 886	100 000	0
Andre inntekter	3	55 524	16 400	20 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 419 141	1 980 232	2 320 000	2 596 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 465	-10 500	-10 867
Forretningsførerhonorar		-100 408	-97 578	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-18 953	-87 716	-15 000	-15 525
Drift og vedlikehold	8	-621 292	-325 586	-560 000	-294 333
Forsikringer		-201 644	-188 880	-197 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-256 302	-254 302	-255 000	-286 200
Ladekostnader EL-bil		-23 895	-18 325	-100 000	0
Energi/fyring		-416 917	-394 227	-394 000	-394 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 195	-242 953	-245 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-301 058	-334 316	-313 000	-324 625
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 300 888	-2 041 627	-2 300 780	-1 936 650
DRIFTSRESULTAT		118 254	-61 396	19 220	659 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	254	225	0	0
Finanskostnader	12	-15 369	-10 910	-8 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 115	-10 685	-8 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		103 139	-72 080	11 220	656 350
Overføringer:					
Udekket tap		0	-72 080		
Reduksjon udekket tap		103 139	0		



HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		118	0
Kundefordringer		7 494	7 484
Forskuddsbetalte kostnader		209 473	62 999
Andre kortsiktige fordringer	13	16 292	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		233 382	70 488
SUM EIENDELER		233 383	70 488
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-214 251	-317 390
SUM EGENKAPITAL		-214 251	-317 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	84 705	186 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 705	186 813
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 426	29 722
Leverandørgjeld		188 741	164 623
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		144 735	6 685
Påløpte renter		27	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		362 929	201 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 383	70 488
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023

Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie



Morten Svelle\

Vladimir Abijanac\

Frank Olsen\

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 680 844
A-konto energi	234 520
TV/bredbånd	223 740
Vedlikeholdsfond	62 392
Garasje	48 000
Fastavg, Ladepkt. EL-bil	12 480
Avregning elbil	-1 113
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 260 863

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	9 000
Nettinnbetalinger	6 600
Viderefakturert ventilasjonsanlegg	39 924
SUM ANDRE INNETEKTER	55 524

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 453
SUM KONSULENTHONORAR	-18 953

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-336 742
Drift/vedlikehold VVS	-16 199
Drift/vedlikehold elektro	-20 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-883
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 858
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-139 328
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 012
Annet vedlikehold	-690
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-621 292

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 969
Renovasjonsavgift	-250 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-256 302

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-83 089



12

Hoffsveien 65 B Es

Renhold ved firmaer	-188 540
Snørydding	-20 305
Andre fremmede tjenester	-968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 550
Andre kontorkostnader	-36
Telefon, annet	-412
Bank- og kortgebyr	-3 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 058

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	240
SUM FINANSINTEKTER	254

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 484
Renter på leverandørgjeld	-217
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 668
SUM FINANSKOSTNADER	-15 369

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert lading elbil 4Q 2022	16 292
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 292

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15



PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-3 003 500

Nedbetalt tidligere

2 816 687

Nedbetalt i år

102 108

-84 705

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-84 705



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8555615. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret vil i 2023 utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 7479 **Selskapsnavn:** Hoffsvveien 65 B Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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