



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 144 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 478 176	6 253 574
Sum inntekter		6 478 176	6 253 574
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		5 200 200	5 895 467
Sum kostnader		5 420 400	6 123 667
Driftsresultat		1 057 776	129 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 457	65 029
Sum finansinntekter		60 457	65 029
Annen finanskostnad			329
Sum finanskostnader		0	329
Netto finans		60 457	64 700
Ordinært resultat før skattekostnad		1 118 233	194 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 118 233	194 607
Årsresultat		1 118 233	194 607
Totalresultat		1 118 233	194 607
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 118 233	194 607
Sum overføringer og disponeringer		1 118 233	194 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 079	138 304
Sum varige driftsmidler		901 079	138 304
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 079	138 304
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		248	
Andre fordringer		253 408	237 591
Sum fordringer		253 656	237 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 914	1 761 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 914	1 761 472
Sum omløpsmidler		2 335 570	1 999 063
SUM EIENDELER		3 236 649	2 137 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 130 653	2 012 420
Sum opptjent egenkapital		3 130 653	2 012 420
Sum egenkapital		3 130 653	2 012 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 520	45 672
Annen kortsiktig gjeld		57 476	79 276
Sum kortsiktig gjeld		105 996	124 948
Sum gjeld		105 996	124 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 236 649	2 137 367



Årsmøte 2021

Sameiet Waldemars Hage 2

Digitalt årsmøte avholdes 16. april - 24. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemars Hage 2. Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7022>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Enhetlige navneskilt på postkasser
6. Bøtelegging ved gjentatte brudd på ordensreglene
7. Utarbeidelse av kunstvegg på fasadehjørnet som vender mot Waldemar Thranesgate og Sannerbrua
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager

Kim Andre Aasestrand

Tina Alvær

Frida Lines

Jon Søland



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kim Andre Aasestrand og Frida Lines er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7022 årsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Kim Andre Aasestrand	Darres Gate 12
Styremedlem	Tina Alvær	Darres Gate 16
Styremedlem	Frida Lines	Darres Gate 16
Styremedlem	Jon Søland	Darres Gate 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemars Hage 2

Sameiet består av 162 seksjoner.

Sameiet Waldemars Hage 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996144534, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Darres Gate 10 Tårn A
Darres Gate 12 Tårn B
Darres Gate 14 Tårn C
Darres Gate 16 Tårn D

Gårds- og bruksnummer: 218, 247

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har et bredt ansvar og variert arbeid. Vi består av fem personer og har hatt et godt samarbeid internt med konstruktive diskusjoner i styremøtene og god fordeling av prosjektansvar utenom.



Vi oppfatter sameiet som et hyggelig sted å bo med et relativt lavt konfliktnivå gitt størrelsen. Sameiets facebookgruppe er et gode for alle beboere, men det er viktig å påse at dialogen foregår saklig og med en god tone. Den foretrukne kommunikasjonskanalen til styret er e-post, og vi forsøker etter beste evne å besvare henvendelser raskt og grundig (waldemarshage2@gmail.com). Vi bidrar i blant også med innspill og svar på facebook selv om dette ikke er styrets offisielle plattform.

Bygget har nå passert ti år og alderen har begynt å prege arbeidet vårt. Både tekniske installasjoner og overflater krever vedlikehold. I 2020 har vi, ut over daglig drift, hatt disse prosjektene:

- Inngangspartiene og heisdører i første og tredje etasje er malt,
- Brannsentralen er byttet ut,
- Telia (tidligere Get) har installert nye hjemmesentraler/rutere i alle seksjoner
- Nokas Skadedyrkontroll AS har høsten 2020 bekjempet skjeggkre ved åteutleggelse. Det er ikke rapportert om nye tilfeller etter dette, men vi må nok samtidig regne med at det kun er et spørsmål om tid før nye kre vil dukke opp. Nye bekjempelsesmetoder, som har vist seg å være svært effektive, er uansett godt nytt for alle som misliker disse dyrene.
- Nederste del av hver stamme av avløpsrørene ble sommeren 2020 vedlikeholdsspylt for å fjerne fett og avleiringer. Dette ble utført fra hver enkelt leilighet i første etasje der faren for avløpsblokkering er størst,
- Reklamasjonssaken mot utbygger JM er fulgt ytterligere opp og har resultert i utbedringsarbeid knyttet til vanninntrengning i fellesarealene i niende etasje, et problem særlig i nr 12 og 14,
- Avklaring av eiendomsforhold overfor byggeprosjektet på nabotomta vår, Waldemars Tårn. Vi ser frem til at prosjektet, som har pågått i over to år, nå går mot slutten og at vi snart får en reasfaltert og hyggelig vei i Hauchs gate - og nyåpnet Rema 1000.
- En lekkasje i en stamme av radiatorsystemet (i nr 16) som påvirket/involverte mange beboere ble utbedret
- Styret har gjort en jobb med å samle digitale adresser (e-post og SMS) for alle seksjonseiere. Dette har muliggjort at all kommunikasjon til eierne nå går digitalt og vi sparer utgifter og miljø ved å unngå postforsendelser

For 2021 er foreløpig bl.a. følgende arbeid planlagt:

- Rens av alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad (i alle leiligheter)
- Utplassering av pakkeautomater fra Postnord utenfor papprommet,
- Fasadevask av bygget mot nord/Waldemar Thranes gate, denne siden er nå særlig skitten som følge av støv og skitt fra trafikken
- Etablering av ny hjemmeside - vibbo.no (se egen redegjørelse etter regnskapet)
- Netteier Elvia (tidligere Hafslund Nett) har gitt oss et foreløpig avslag på dispensasjonssøknaden om å beholde fellesmåling av strøm. Styret vil jobbe for å beholde dagens ordning siden ombygging vil være både kostbart og et omfattende inngrep i bygningskroppen. Vi må i den forbindelse blant annet kartlegge og dokumentere prosjektomfanget nærmere.
- Kunstprosjekt/mulighet for å dekorere en eller flere vegger mot Sannergata/Waldemar Thranes gate

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 478 176, tilnærmet likt budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av videresalg av systemnøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 420 400. Dette er kr 643 200 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at energikostnadene var betydelig lavere enn tidligere år. Øvrige kostnader er omtrent som forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 118 233 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til annen egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiet har nå en god buffer for kostnader og meget god likviditet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 685 000 som omfatter ordinær drift, men også vask av fasaden mot Waldemar Thranes gate samt rens av ventilasjonskanalene i alle leiligheter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnaden har historisk sett vært variabel og er svært vanskelig å anslå. Vi har budsjettet med ca. 20 % høyere energikostnader enn vi hadde i 2020 siden fjoråret viste seg å bli lavere enn man kan forvente på lang sikt.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemars Hage 2.

Lån

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Vi hadde et betydelig overskudd i 2020 og sameiet begynner å få en god egenkapitalbase for å møte fremtidig vedlikeholdsbehov. Det er imidlertid styrets oppfatning at egenkapitalen bør økes ytterligere i årene som kommer. De større vedlikeholdsoppgavene er fortsatt noen år unna og det anses riktig å budsjettere med overskudd de nærmeste årene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemars Hage 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemars Hage 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 6Q8W-MYELP-EC6K7-Q7HA4-70YU7-NEKG1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-09 11:28:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 16Q8W-MYELP-EC6K7-Q7HA4-70YU7-NEKG1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET WALDEMARS HAGE 2 ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 463 896	6 214 404	6 464 000	6 464 000
Andre inntekter	3	14 280	39 170	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 478 176	6 253 574	6 489 000	6 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 465	-13 201	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-247 488	-240 513	-247 500	-254 000
Konsulenthonorar	7	-2 769	-3 208	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-662 839	-708 176	-705 500	-685 000
Forsikringer		-424 874	-390 261	-410 000	-453 000
Kommunale avgifter	9	-1 182 095	-1 095 117	-1 185 000	-1 198 000
Kostnader sameie	14	-503 362	-471 741	-645 900	-646 584
Energi/fyring	10	-1 183 829	-1 991 396	-1 620 000	-1 404 384
TV-anlegg/bredbånd		-761 292	-706 850	-761 300	-780 000
Andre driftskostnader	11	-218 188	-275 004	-238 200	-225 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 420 400	-6 123 667	-6 063 600	-5 946 868
DRIFTSRESULTAT		1 057 776	129 907	425 400	542 132
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 457	65 029	62 500	55 000
Finanskostnader		0	-329	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		60 457	64 700	62 500	55 000
ÅRSRESULTAT		1 118 233	194 607	487 900	597 132
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 118 233	194 607		



SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	901 079	138 304
SUM ANLEGGSMIDLER		901 079	138 304
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 622	20 127
Kundefordringer		248	0
Forskuddsbetalte kostnader		219 206	212 281
Andre kortsiktige fordringer		0	4 332
Energiavregning	13	13 580	851
Driftskonto OBOS-banken		819 656	505 263
Sparekonto OBOS-banken		1 262 258	1 256 209
SUM OMLØPSMIDLER		2 335 570	1 999 063
SUM EIENDELER		3 236 649	2 137 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 130 653	2 012 420
SUM EGENKAPITAL		3 130 653	2 012 420
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 476	79 276
Leverandørgjeld		48 520	45 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 996	124 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 236 649	2 137 367
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	994 710	953 800

Oslo, 04.03.2021

Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager

Kim Andre Aasestrand

Tina Alvær

Frida Lines

Jon Søland

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 615 604
TV/bredbånd	761 292
Seksjonert lokale	87 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 463 896

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	14 280
SUM ANDRE INNTEKTER	14 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 769
SUM KONSULENTHONORAR	-2 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 127
Drift/vedlikehold VVS	-70 554
Drift/vedlikehold elektro	-122 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 043
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 061
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 529
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-662 839

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-684 890
Renovasjonsavgift	-497 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 182 095

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-186 169
Fjernvarme	-997 660
SUM ENERGI / FYRING	-1 183 829

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

Vaktmestertjenester	-4 463
Renhold ved firmaer	-174 228
Andre fremmede tjenester	-27 600
Trykksaker	-575
Andre kontorkostnader	-2 287
Porto	-3 638
Bank- og kortgebyr	-5 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 188

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 640
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 251
Andre renteinntekter	274
SUM FINANSINTEKTER	60 457

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-571 899
SUM INTEKTER	-571 899

KOSTNADER

Strøm	585 479
SUM KOSTNADER	585 479

SUM ENERGIAVREGNING	13 580
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier andeler i 7130 Waldemars Hage Driftsforening.

Kostnadene er fordelt i hht. faktisk fordeling/avregning eller nøkkel for innkrevde felleskostnader felleskostnader.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 994 710.

Selskapets andel i Waldemars Hage Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges Driftsforeningens regnskap.



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på waldemarshage2@gmail.com

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. Du kan også kommunisere med styret herfra.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenester leveres av Espen Lie eiendomsservice.

Nøkler

Nøkler til den enkeltes leilighet kan kopieres opp på ordinære nøkkelsliperier. Systemnøkkel til porter og inngangsdører kan kjøpes via styret, se rutine og kontaktperson på vibbo.no.

Hjemmeside

Den gamle hjemmesiden vår wh2oslo.no vil legges helt ned i andre halvår 2021. OBOS har utviklet plattformen Vibbo som er å finne både som app og i nettleser: vibbo.no/7022. All relevant informasjon om sameiet og kontaktdetaljer til styret, vaktmester, OBOS etc finner du allerede nå på vibbo. Vibbo er et svært hensiktsmessig kommunikasjonsverktøy der styret lett kan nå alle seksjonseiere. I tillegg kan leietakere og medboere registrere seg, enten ved godkjenning eller invitasjon fra den aktuelle seksjonseieren. Vi oppfordrer alle som leier ut sin seksjon om å registrere leietakerne. Styret vil arbeide med å vedtektsfeste et påbud om dette. Vi oppfordrer også alle om å logge seg inn og gi samtykke til digital kommunikasjon. På den måten sørger vi for at styret enkelt når alle ved behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87209445. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING ORG.NR. 997 558 782, KUNDENR. 7130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 945 204	3 630 137	3 945 000	3 235 000
Andre inntekter		0	337 065	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 945 204	3 967 202	3 945 000	3 235 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-25 033	-24 328	-25 100	-26 000
Konsulenthonorar		0	-8 460	0	0
Drift og vedlikehold	5	-187 682	-117 420	-135 000	-150 000
Energi/fyring	6	-1 758 406	-2 837 936	-2 840 500	-2 002 500
Andre driftskostnader	7	-614 341	-721 648	-672 000	-677 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 607 482	-3 732 612	-3 695 420	-2 878 320
DRIFTSRESULTAT		1 337 722	234 590	249 580	356 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	480	843	0	0
Finanskostnader		0	-462	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		480	381	0	0
ÅRSRESULTAT		1 338 202	234 971	249 580	356 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 338 202	234 971		



WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING
ORG.NR. 997 558 782, KUNDENR. 7130

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		33 585	31 718
Energiavregning		0	14 067
Driftskonto OBOS-banken		2 541 966	1 150 653
SUM OMLØPSMIDLER		2 575 551	1 196 438
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 575 551	1 196 438
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 580 841	242 639
SUM EGENKAPITAL		1 580 841	242 639
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		278 254	953 800
Energiavregning	10	341 569	0
Annen kortsiktig gjeld		374 887	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		994 710	953 800
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 575 551	1 196 438
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Bjørn Sverre Grenager

Mats Svardal

Therese Thoresen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fjernvarme	1 617 660	
Fjernvarme	1 078 440	
Fjernvarme	143 292	
A konto fjernvarme sum		2 839 392
Felleskostnader Sameiet Waldemars Hage 2		645 864
Felleskostnader Sameiet Waldemars Hage 3		434 976
Felleskostnader Waldemars Hage Garasjelag		18 384
Felleskostnader Læringsverkstedet Waldemars Barnehage		6 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		3 945 204

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 020

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 633
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 682

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-1 755 787
Andre fyringskostnader	-2 619
SUM ENERGI / FYRING	-1 758 406

Innbetalt akonto fjernvarme (se sum fjernvarme, note 2)	2 839 392
Kostnader fjernvarme (se note over)	-1 755 787
FOR MYE/FOR LITE INNKREVD FOR FJERNVARME	1 083 605

Tall over er hentet fra inntekts- og kostnadssiden i resultatet for å vise om man har krevd inn for lite eller for mye i forhold til fjernvarmekostnadene. Dette er kun ment som en ekstra informasjon. Det foretas ikke avregning/oppgjør mot hver enkelt eier når det gjelder fjernvarme. Dette i motsetning til strømkostnader som vises i en senere note.

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 938
Lyspærer og sikringer	-14 009
Vaktmestertjenester	-410 400
Vakthold	-126 870
Telefon, annet	-10 046
Bank- og kortgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-614 341

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	480
SUM FINANSINTEKTER	480

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-374 887
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-374 887

**NOTE: 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 279 041
SUM INNETEKTER	-1 279 041

KOSTNADER

Techem	183 821
Strøm	753 651
SUM KOSTNADER	937 472

SUM ENERGIAVREGNING	-341 569
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Honoraret innebærer en økning på kr 50 000. Bakgrunnen er økt vedlikeholdsbehov og mange prosjekter som har medført vesentlig mer arbeid enn tidligere. Det tidligere honoraret på kr 200 000 har dessuten stått uforandret siden sameiet var nytt for ti år siden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-



Sak 5

Enhetlige navneskilt på postkasser

Forslag fremmet av: Tore Sirevaag

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Pr i dag er det ingen standard for navneskilt for postkassene i sameiet. Inntrykket man får som besøkende er rotete, og det gir inntrykk av et lite veldrevet sameie.

Forslag til vedtak

Det foreslås at navneskilt til postkassene standardiseres. Styret bes inngå avtale med leverandør, som utarbeider enhetlige navneskilt. Eier har ansvar for å melde inn nye leietakere og dekker kostnadene ved nye navneskilt



Sak 6

Bøtelegging ved gjentatte brudd på ordensreglene

Forslag fremmet av: Tore Sirevaag

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ifølge ordensreglene for sameiet skal det være rolig etter kl 23 om kvelden.

Fra enkelte leiligheter er det gjentatte brudd på disse bestemmelsene og styrets sanksjonsmuligheter synes begrensede.

Forslag til vedtak

Eier av leilighet der det må tilkalles vokter pga. brudd på ordensreglene/ festbråk ilegges en bot på 3000 kr. Ordningen håndheves av styret etter beste skjønn.



Sak 7

Utarbeidelse av kunstvegg på fasadehjørnet som vender mot Waldemar Thranesgate og Sannerbrua

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjennom året har styret fått flere innspill som formidler et ønske om at man ser på mulighetene for å gjøre noe med fasaden på bygget vårt. Styret har sett på muligheten for å live opp fasaden, og samtidig hatt en tanke om at nettopp vår bygningsmasse kan utgjøre et kjennemerke i Waldemar Thranes gate og lokalmiljøet. Vi har innhentet tilbud og skisser fra en gruppering som driver profesjonelt med street-art, og bedt om skisser og ideer som kombinerer en fasadedekor med elementer og temaer som er hentet fra det geografiske nærområde og har utspring i lokalhistorie. Som et første tiltak har styret valgt å få forslag til utsmykning av hjørnet ut mot Sannerbrua siden dette er et profilert hjørne som utgjør «inngangen» til Waldemar Thranes gate når man kommer fra Grûnerløkka. Dersom tiltaket blir en suksess vil det være mulig å utvide til å gjelde de øvrige utstikkene/tårnene av bygget mot Waldemar Thranes gate.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide kunstvegg innenfor en kostnadsramme på kr 150 000.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Bjørn Sverre Grenager

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Frida Lines

Lars Simonsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.