



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 213 645	1 792 047
Sum inntekter		2 213 645	1 792 047
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 362 245	2 105 863
Sum kostnader		1 436 410	2 180 028
Driftsresultat		777 235	-387 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 036	31 819
Sum finansinntekter		30 036	31 819
Annen finanskostnad		269 927	196 831
Sum finanskostnader		269 927	196 831
Netto finans		-239 890	-165 012
Resultat før skattekostnad		537 344	-552 993
Årsresultat		537 344	-552 993
Totalresultat		537 344	-552 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		537 344	-552 993
Sum overføringer og disponeringer		537 344	-552 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		18 476	3 606
Andre fordringer		307 347	316 877
Sum fordringer		325 823	320 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 527	1 255 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 527	1 255 286
Sum omløpsmidler		1 147 350	1 575 769
SUM EIENDELER		1 147 350	1 575 769

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 370 836	3 908 181
Sum opptjent egenkapital		-3 370 836	-3 908 181
Sum egenkapital		-3 370 836	-3 908 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 114 287	4 483 590
Sum annen langsiktig gjeld		4 114 287	4 483 590
Sum langsiktig gjeld		4 114 287	4 483 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 193	3 553
Leverandørgjeld		334 100	909 411
Annen kortsiktig gjeld		15 606	87 396
Sum kortsiktig gjeld		403 899	1 000 360
Sum gjeld		4 518 187	5 483 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 147 350	1 575 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564619

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 213 645	1 792 047
Sum inntekter		2 213 645	1 792 047
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 362 245	2 105 863
Sum kostnader		1 436 410	2 180 028
Driftsresultat		777 235	-387 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 036	31 819
Sum finansinntekter		30 036	31 819
Annen finanskostnad		269 927	196 831
Sum finanskostnader		269 927	196 831
Netto finans		-239 890	-165 012
Resultat før skattekostnad		537 344	-552 993
Årsresultat		537 344	-552 993
Totalresultat		537 344	-552 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		537 344	-552 993
Sum overføringer og disponeringer		537 344	-552 993



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		18 476	3 606
Andre fordringer		307 347	316 877
Sum fordringer		325 823	320 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 527	1 255 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 527	1 255 286
Sum omløpsmidler		1 147 350	1 575 769
SUM EIENDELER		1 147 350	1 575 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 370 836	3 908 181
Sum opptjent egenkapital		-3 370 836	-3 908 181



Sum egenkapital	-3 370 836	-3 908 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 114 287	4 483 590
Sum annen langsiktig gjeld	4 114 287	4 483 590
Sum langsiktig gjeld	4 114 287	4 483 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 193	3 553
Leverandørgjeld	334 100	909 411
Annen kortsiktig gjeld	15 606	87 396
Sum kortsiktig gjeld	403 899	1 000 360
Sum gjeld	4 518 187	5 483 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 147 350	1 575 769



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5411
Rådhusgata 21 Sameie



Velkommen til årsmøte i Rådhusgata 21 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. juni kl. 08:00 og lukker 25. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5411>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte
8. Justering av styrelederhonorar
9. Fysisk årsmøte neste år

Med vennlig hilsen,
Styret i Rådhusgata 21 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Stian Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 537 344,-, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5411 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for fjorårets arbeid i styret foreslås satt til kr 65 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BDO har vært sameiets revisor i mange år, men i Brønnøysundregisteret er Deloitte AS registrert. Revisorbyttet ble gjort før OBOS overtok som forretningsfører, og vi har ikke en protokoll fra årsmøtet der revisor bytte ble vedtatt. Uten protokoll får vi ikke endret i Brønnøysund registeret.

Dette er en ren formalitet for å få riktig informasjon i Brønnøysund registeret.

Forslag til vedtak

BDO velges som sameiets revisor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av 1 styreleder, Stian Svendsen, 2 styremedlemmer Per-Christian Fett og Hans Jørgen Hamre, samt 1 varamedlem, Paul Lid.

I år ønsker ikke de 2 styremedlemmene å stille til nytt valg. Styreleder har derfor innhentet ønsker om nye kandidatur.



Innstilling

Stian ønsker å fortsette som styreleder, mens Per-Christan og Hans Jørgen gjerne fratrer sine kandidatur.

Stian har hatt inngående samtaler med både Nora og Azad og er sikker på at begge kommer med nyttig erfaring, høy motivasjon og er klare for et godt samarbeid som vil gagne sameiet vårt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Svendsen

Ønsker å fortsette arbeidet som styreleder og fokuserer fremover på å effektivisere, automatisere og forbedre sameiet vårt.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Azad Taheri Fard

Azad er sønn til eier av 603 og de har eid leiligheten siden sameiets opprettelse i 2001. Til daglig jobber han som rådgiver i NAV og har mastergrad i spesialpedagogisk rådgivning samt videreutdanning i økonomisk rådgivning.

Han er i dag styremedlem i Middelthunet sameie på Majorstua (344 seksjoner) hvor han selv eier og bor med sin samboer og deres barn. Han er opptatt av å ha et hyggelig, ryddig og trygt bomiljø og ønsker å dele erfaringer og ta fatt på mer ansvar gjennom et nytt styrekandidatur i sameiet vårt.

- Nora Christiane Huth

Nora kjøpte og flyttet inn i leilighet 704 sommeren 2023. Til daglig jobber hun som advokatfullmektig innen eiendom og forsikring. På fritiden liker hun å benytte seg av byens kulturtilbud, reise og å spise is.

Nora har tidligere hatt styreverv i en rekke organisasjoner, blant annet i studentforeninger og i det frivillige musikkliv. Som styremedlem i sameiet ønsker hun å bidra til at det skal bli enda bedre å bo i bygget, og hennes hjertesak er å gjøre takterrassen til et enda mer attraktivt sted å være for alle sameiets beboere.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per-Christian W Fett

Per-Christian trer ut som styremedlem og støtter oss ved behov som vara.



Sak 8

Justering av styrelederhonorar

Forslag fremmet av:

Irina Khotko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av de siste årene har bygget vårt gjennomgått betydelige renoveringer og reparasjoner, inkludert fasade og heisreparasjoner. Disse prosjektene var avgjørende for sikkerheten og det estetiske vedlikeholdet av eiendommen vår, og som et resultat reflekterte dette på styrehonoraret med den økte arbeidsbelastningen og ansvaret. Men når vi vurderer den nåværende tilstanden til bygget vårt, er det tydelig at behovet for slike intensive og større prosjekter har blitt mindre.

Uten umiddelbare større reparasjoner i horisonten, vil det være forsvarlig å revurdere styrehonoraret for å gjenspeile den reduserte arbeidsmengden mer nøyaktig og bruke våre finansielle ressurser mer fornuftig.

I følge loven styrehonorar ikke er obligatorisk, og styret ikke har noe krav på styrehonorar, men det kommer som godtgjørelse for det ekstra arbeidet som er gjort i løpet av året og det kan fint justeres fra år til år basert på arbeidsmengde og ansvaret.

Jeg tror vi må se på justering av styrehonorar på samme måte vi ser på justering av felleskostnader når vi går gjennom økonomien til sameie og heller justerer styrehonorar fra år til år.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde styrehonoraret (totalt for hele styret) likt som i fjor. Ansvaret som foreligger styret og driften av sameiet er av betydelig art og ikke noe vi tenker skal være gratisarbeid.

I 2022 var gjennomsnittlig styrehonorar for sameier på størrelsen 6-30 boliger kr 1963,- per bolig, og for 31-80 boliger kr 1821,- per bolig i følge OBOS.

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>
(publisert februar 2023)

Med vårt styrehonorar på 65 000,- ligger vi i dag på kr 1625,- per bolig, *godt under gjennomsnittet for små sameier*. Honoraret vårt på denne størrelsen har ligget stabilt, og til og med blitt noe redusert siden 2020.

Økningen i styrehonorar fra 2019 til 2023 på 10 000,- tilsvarer ca 18,2%. Til sammenligning har konsumprisindeksen økt 21,8% fra 2019 til i år, mens økningen på dagligvarer er nesten 14% bare det siste året.

Skulle vi vurdert noen form for justering av styrehonorar så ville det heller vært å legge oss nærmere gjennomsnittet, som for vårt sameie ville vært mellom 72 800 - 78 500,- for å fortsatt være et attraktivt verv som honorerer i tråd med andre sameier og markedet generelt.

Å redusere honoraret, som foreslått, til 25-35 000,- før skatt er under det styret har hatt hvert fall siden 2012, og er langt unna et realistisk honorar for å tiltrekke noen kandidater til et fungerende og motivert styre. Dersom vi mot formodning velger å redusere honoraret, vil samtlige kandidater i styret vurdere å trekke seg.



Forslaget om bruk av penger til ekstra rengjøring og sikkerhet, er allerede innenfor styrets mandat og noe vi vil ta til betraktning for vårt generelle vedlikehold det kommende året. Sameiet har forøvrig god likviditet og kan enkelt dekke uforutsette utgifter.

Alternativet blir å sette ut styret til eksterne, og da vil kostnadene for dette øke betraktelig. Styret har funnet eksempel på tilbud fra et annet sameie, og der leie av *kun styreleder* kom på 54 400,- ekskl. arbeidsgiveravgift og reisekostnader per år. Dette er fra et tilbud fra 2018 og inkluderer ikke leie av to ekstra styremedlemmer, så dette ville vært *mye dyrere* for oss i år.

Forslag til vedtak 1

Jeg vil foreslå at vi reduserer styrehonoraret til 25.000 - 35.000,- som stemmer mer overens med dagens vedlikeholds krav til bygget vårt og resten kan investeres til noe fornuftig, som for eksempel rengjøring av fasaden fra begge sider neste vår, forbedre sikkerhet av bygning med overvåkningskamera eller gå til sparing for nødt situasjon.

Dette grepet kan forbedre våre finansressurser og styrehonoraret kan nå justeres mer nøyaktig i forhold til arbeidsmengden per i dag.

I tillegg, selv om vi i flere år har fulgt en bestemt praksis med styrehonorar, loven gir ikke noen nærmere anvisning av størrelsen på honoraret eller hvordan det skal beregnes. Det kan derfor være lurt å vurdere forskjellige formater for styrehonorar i fremtiden, for eksempel at det betales time for time, møte for møte eller en fast sum for hele perioden.

Forslag til vedtak 2

Beholde styrehonoraret for den foregående perioden som beskrevet i sak 5 (uendret størrelse og praksis fra tidligere år)

Sak 9

Fysisk årsmøte neste år

Forslag fremmet av:

Irina Khotko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er nå forbi koronavirus pandemien og det er på tide vurdere fysisk årsmøte igjen. Digitale møter var viktig under pandemien, men nå er det unødvendig.

Det er alltid hyggelig med fysisk årsmøte hvor vi kan hilse på hverandre, snakke og engasjere oss om bygningen vår. Jeg vil gjerne høre om det er flere i bygning vår som har samme tankene rundt dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styret hvert år avgjør hvilken form for årsmøte som er mest hensiktsmessig avhengig av saker som trenger å behandles.



Fra de heldigitale årsmøtene i 2020-2022 har vi hatt oppmot 23 stemmeberettigede deltakere per år. Fra 2019 og bakover, da vi hadde fysiske møter, var det kun 7-14 stemmeberettigede deltakere per år og generelt lite engasjement under møtene.

Innføringen av Vibbo og digital avstemming har økt deltagelsen og engasjementet i sameiet betraktelig.

Styret er dog enig at det å møtes definitivt er hyggeligere, men da i hybrid form hvor man møtes for å diskutere i forkant av årsmøtet, og gjennomfører avstemming heldigitalt på Vibbo i etterkant (likt som vi gjorde under pandemien med Teams-møte i forkant av avstemming på Vibbo). Men det bør være opp til styret å avgjøre hvilken form som er best egnet inneværende år, det være seg heldigitalt, hybrid med avstemming digitalt eller ved kun fysisk oppmøte.

Forslag til vedtak 1

Fra og med neste år, foreslår jeg at vi holder fysisk årsmøte.

For de som kanskje ikke kan delta personlig, foreslår jeg en hybrid versjon, som kombinerer fysiske møte med digitale elementer. På denne måten kan alle delta og holde seg informert, uansett omstendigheter.

Jeg tror denne balansen vil forbedre møtene våre, gjøre dem mer inkluderende og effektive.

Forslag til vedtak 2

Styret avgjør hvilket format på årsmøte som egner seg best hvert år, og begrenser seg ikke til heldigitalt, men avgjør møteform basert på sakene det året (som i utgangspunktet er innenfor styrets mandat).



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Svendsen (på valg)	Rådhusgata 21
Styremedlem	Per-Christian W Fett (på valg)	Grev Wedels Gate 3
Styremedlem	Hans Jørgen Hamre (på valg)	Rådhusgata 21
Varamedlem	Paul Lid (på valg)	Havna Allé 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styrets e-post adresse er radhusgt21@styrommet.no.

Se Rådhusgata 21 Sameies beboerportal på <https://vibbo.no/radhusgata-21> for ytterligere informasjon.

All kommunikasjon til og fra styret skal skje via Vibbo.

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 Rådhusgata 21 Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Rådhusgata 21 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984171323, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

207 228

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

Rådhusgata 21 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Administrasjon

- Styret har hatt 3 styremøter ila. 2022/23
- Behandlet over 170 beboerhenvendelser på Vibbo
- Publisert 29 nyheter på Vibbo
- Håndtering av naboklager og oppfordring om å følge husordensregler. *OBS! Her må beboere og eiere spesielt skjerpe seg rundt bruk og oppførsel på takterrassen! Slik enkelte har oppført seg er ikke akseptabelt. Dersom beboere opplever ubehageligheter på takterrassen oppfordrer vi på det sterkeste at styret informeres*
- Oppfølging av økonomi, budsjett og felleskostnader. Styret har hatt spesielt fokus på å holde kostnadene nede i dyrtiden vi er inne i, slik man kan lese av regnskapet
- Oppfølging av næringslokaler og deres andel kostnader
- Henvendelser ifm. salg og inn-/utflyttinger

Drift og vedlikehold

- Test av alarmsentral, røykvarslere og generell HMS
- Oppfølging av vaktmester, renholdspersonale, elektriker og rørlegger
- Feilsøkt og hatt service på heis, oppfølging mot heisleverandør for å sikre mer stabil drift og skjermet sameie for ekstra kostnader
- Oppfølging av heisleverandør for avslutning av prosjekt for utbygging av heisinnredning (skjer ila sommerperioden)
- Utbedret lekkasje i fyrrom
- Utbedret og fulgt opp eiere, beboere, rørleggere og forsikringselskap rundt stor lekkasje som påvirket leiligheter og fellesarealer i hele 6 etasjer
- Vedlikehold av ventilasjonssystem for 1. etg
- Vedlikehold av dører/låser og oppfordring om å bytte til digital lås ved behov da vårt nøkkelemne er utgått
- Gjennomført hovedvask (2 ganger årlig)
- Gjennomført snøfjerning ved behov

Fellestjenester

- Rydding og rengjøring av søppelrom og fellesarealer. *OBS! Det er kostbart og tidkrevende når ikke alle følger regler om riktig avfallshåndtering. Vennligst sikre at dere alle følger instruksjoner på temasidene om avfall!*
- Kastet hensatt avfall/løssøre fra fellesarealer. *OBS! Dette koster sameiet mye hvert år. All annen type avfall enn rest, plast og papp skal leveres hos egnede gjenbruksstasjoner, innsamlingspunkter eller av egne tjenester som søppeltaxi!*
- Fulgt opp klager om sigarettøyk og sneiper i bakgården
- Fulgt opp Baker Hansen og politi med overvåkingbilder ifm. innbrudd. Ikke hørt tilbake fra politiet i etterkant
- Fjernet sykler som ikke aktivt er i bruk fra sykkelstativet

Oppgaver fremover

- Oppsett av mini-rampe i inngangsparti. Her har det dessverre tatt tid å finne egnet løsning, men vi håper på å lande dette snarlig
- Bytte av heisinnredning ila. sommeren



- Vask av fasade
- Service og vedlikehold av fyrrom
- Vurdere tiltak for å gjøre takterrassen mer hyggelig
- Kaste mer hensatt løsøre fra fellesarealer
- Oppfølging av parkering forbudt-soner mot nye el-sparkesykkelfirmaer (Voi, Ryde, Bolt)
- Vurdere rens av ventilasjonsrør og behov for nye ventilatorer
- Vurdere behov for ny porttelefon
- Justere og flytte på midler mellom drifts- og sparekonto ila. året
- Vurdere refinansiering og evt. betale ned noe på lånene våre med oppspart egenkapital

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til inntekter/kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Andre inntekter, kr 11 645,-, er avregning næringsseksjoner.

Driftskostnadene i perioden har vært kr 226 090,- under budsjett. Det er kun kommunale avgifter som er høyere enn hva som ble lagt til grunn i budsjettet. Dette fordi Oslo kommune økte kommunale avgifter mer enn hva først ble antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes rentøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet, kr 537 344,-, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 743 451,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000 til normal drift og enkelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rådhusgata 21 Sameie.

Lån

Rådhusgata 21 Sameie har to lån i DNB.

Det er 2 lån da det ene lånet ("heislånet") kun er for beboerne - mens det andre lånet (vedlikehold fasade) også er for næringslokalene.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÅDHUSGATA 21 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers 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.

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 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,



RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
ORG.NR. 984 171 323, KUNDENR. 5411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 000	1 933 230	2 201 000	2 202 000
Andre inntekter	3	11 645	-141 183	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 213 645	1 792 047	2 201 000	2 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-10 202	-9 717	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 994	-92 288	-93 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-4 594	-69 468	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-65 179	-778 052	-200 000	-170 000
Forsikringer		-254 712	-244 253	-299 000	-282 000
Kommunale avgifter	9	-281 209	-236 422	-243 000	-327 000
Energi/fyring	10	-370 574	-400 713	-426 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 908	-97 908	-104 000	-102 000
Andre driftskostnader	11	-181 874	-177 044	-193 500	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 436 410	-2 180 028	-1 662 500	-1 596 000
DRIFTSRESULTAT		777 235	-387 981	538 500	606 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 036	31 819	26 500	30 000
Finanskostnader	13	-269 927	-196 831	-164 000	-227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 890	-165 012	-137 500	-197 000
ÅRSRESULTAT		537 344	-552 993	401 000	409 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		537 344			



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 476	3 606
Forskuddsbetalte kostnader		270 021	243 792
Andre kortsiktige fordringer	14	37 326	73 085
Driftskonto OBOS-banken		513 736	718 839
Sparekonto OBOS-banken		307 790	536 446
SUM OMLØPSMIDLER		1 147 350	1 575 769
SUM EIENDELER		1 147 350	1 575 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 370 836	-3 908 181
SUM EGENKAPITAL		-3 370 836	-3 908 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 114 287	4 483 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 114 287	4 483 590
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 606	20 501
Leverandørgjeld		334 100	909 411
Påløpte renter		54 193	23 266
Påløpte avdrag		0	-19 713
Annen kortsiktig gjeld		0	66 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		403 899	1 000 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 147 350	1 575 769
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.06.2024
Styret i Rådhusgata 21 Sameie

Stian Svendsen /s/

Per-Christian W Fett /s/

Hans Jørgen Hamre /s/

**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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 713 684
Oppvarming	298 248
Forretningslokale	190 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 202 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning næring, korrigeret avregning 2022	-25 681
Avregning næring, 2023	37 326
SUM ANDRE INNETEKTER	11 645

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Heiskonsulenten AS	-2 531
SUM KONSULENTHONORAR	-4 594

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 837
Drift/vedlikehold VVS	-8 924
Drift/vedlikehold elektro	-17 830
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 979
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 750
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 179

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 763
Renovasjonsavgift	-96 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-281 209

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 021
Fjernvarme	-293 553
SUM ENERGI / FYRING	-370 574

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 714
Vaktmestertjenester	-67 785
Renhold ved firmaer	-66 438
Andre fremmede tjenester	-9 043
Bankgebyr	-2 894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 874

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	23 451
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
Andre renteinntekter	1 261
SUM FINANSINNTEKTER	30 036

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-269 926
SUM FINANSKOSTNADER	-269 927

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næringslokale	37 326
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 326

NOTE: 15**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 verdøkninger 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -3 531 807

Nedbetalt tidligere 607 039

Nedbetalt i år 292 456

-2 632 312

DNB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 -1 700 000

Nedbetalt tidligere 141 178

Nedbetalt i år 76 847

-1 481 975

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 114 287**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77327166. 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

2021 - 2022	Utskifting av heis	
2016 - 2016	Rehabilitering tak og fasade	
2011 - 2012	Utendørs membraninstallasjon	
2011 - 2012	Malt inngangsparti	
2001	Rehabilitering og påbygget to etasjer	Bygningen besto opprinnelig av fire etasjer, senere er den påbygget til seks etasjer. Bygningen ble i 2001 rehabilitert og påbygget ytterligere to etasjer slik at bygget i dag består av i alt åtte etasjer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.24
Selskapsnummer: 5411 Selskapsnavn: Rådhusgata 21 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Stian Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av revisor

BDO velges som sameiets revisor.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Stian Svendsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Azad Taheri Fard
 Nora Christiane Huth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Per-Christian W Fett



Sak 8 Justering av styrelederhonorar

Hvilket forslag stemmer du for?

- Jeg vil foreslå at vi reduserer styrehonoraret til 25.000 - 35.000,- som stemmer mer overens med dagens vedlikeholdskrav til bygget vårt og resten kan investeres til noe fornuftig, som for eksempel rengjøring av fasaden fra begge sider neste vår, forbedre sikkerhet av bygning med overvåkningskamera eller gå til sparing for nødt situasjon. Dette grepet kan forbedre våre finansressurser og styrehonoraret kan nå justeres mer nøyaktig i forhold til arbeidsmengden per i dag.

I tillegg, selv om vi i flere år har fulgt en bestemt praksis med styrehonorar, loven gir ikke noen nærmere anvisning av størrelsen på honoraret eller hvordan det skal beregnes. Det kan derfor være lurt å vurdere forskjellige formater for styrehonorar i fremtiden, for eksempel at det betales time for time, møte for møte eller en fast sum for hele perioden.

- Beholde styrehonoraret for den foregående perioden som beskrevet i sak 5 (uendret størrelse og praksis fra tidligere år)

Sak 9 Fysisk årsmøte neste år

Hvilket forslag stemmer du for?

- Fra og med neste år, foreslår jeg at vi holder fysisk årsmøte. For de som kanskje ikke kan delta personlig, foreslår jeg en hybrid versjon, som kombinerer fysiske møte med digitale elementer. På denne måten kan alle delta og holde seg informert, uansett omstendigheter. Jeg tror denne balansen vil forbedre møtene våre, gjøre dem mer inkluderende og effektive.
- Styret avgjør hvilket format på årsmøte som egner seg best hvert år, og begrenser seg ikke til heldigitalt, men avgjør møteform basert på sakene det året (som i utgangspunktet er innenfor styrets mandat).



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.