



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 557 001	18 335 303
Sum inntekter		19 557 001	18 335 303
Kostnader			
Lønnskostnad		729 670	680 785
Annen driftskostnad		17 013 350	14 193 338
Sum kostnader		17 743 020	14 874 123
Driftsresultat		1 813 981	3 461 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		399 602	293 761
Sum finansinntekter		399 602	293 761
Annen finanskostnad			29
Sum finanskostnader		0	29
Netto finans		399 602	293 732
Resultat før skattekostnad		2 213 582	3 754 912
Årsresultat		2 213 582	3 754 912
Totalresultat		2 213 582	3 754 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 213 582	3 754 912
Sum overføringer og disponeringer		2 213 582	3 754 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		293 945	22 313
Andre fordringer		549 361	555 740
Sum fordringer		843 306	578 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 823 033	7 058 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 823 033	7 058 193
Sum omløpsmidler		9 666 339	7 636 246
SUM EIENDELER		9 666 340	7 636 247

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 092 537	5 878 955
Sum opptjent egenkapital		8 092 537	5 878 955
Sum egenkapital		8 092 537	5 878 955
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		1 226 571	1 462 862
Skyldige offentlige avgifter		20 843	19 277
Annen kortsiktig gjeld		326 390	275 154
Sum kortsiktig gjeld		1 573 803	1 757 293
Sum gjeld		1 573 803	1 757 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 666 340	7 636 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419780

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 557 001	18 335 303
Sum inntekter		19 557 001	18 335 303
Kostnader			
Lønnskostnad		729 670	680 785
Annen driftskostnad		17 013 350	14 193 338
Sum kostnader		17 743 020	14 874 123
Driftsresultat		1 813 981	3 461 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		399 602	293 761
Sum finansinntekter		399 602	293 761
Annen finanskostnad			29
Sum finanskostnader		0	29
Netto finans		399 602	293 732
Resultat før skattekostnad		2 213 582	3 754 912
Årsresultat		2 213 582	3 754 912
Totalresultat		2 213 582	3 754 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 213 582	3 754 912
Sum overføringer og disponeringer		2 213 582	3 754 912



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		293 945	22 313
Andre fordringer		549 361	555 740
Sum fordringer		843 306	578 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 823 033	7 058 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 823 033	7 058 193
Sum omløpsmidler		9 666 339	7 636 246
SUM EIENDELER		9 666 340	7 636 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 092 537	5 878 955
Sum opptjent egenkapital	8 092 537	5 878 955
Sum egenkapital	8 092 537	5 878 955
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	1 226 571	1 462 862
Skyldige offentlige avgifter	20 843	19 277
Annen kortsiktig gjeld	326 390	275 154
Sum kortsiktig gjeld	1 573 803	1 757 293
Sum gjeld	1 573 803	1 757 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 666 340	7 636 247



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

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 2025

Innkalling

S.nr. 5700

SAMEIET NYDALEN KVARTER



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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:

5. mai 2025 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Kart for å finne møterommet: <https://link.mazemap.com/fKjj4UGD>

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. Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)
8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)
9. Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)
10. Beplantning av takterrasser
11. Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør
12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Sven-Robby Dierkes 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 at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap sak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 660 000. Av dette beløpet er kr 240 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 420 000 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

(Som bakgrunnsinformasjon har det samlede styrehonoraret i Nydalen Kvarter stått stille på kr 600 000 siden 2016. Fra 2016 til 2025 har konsumprisindeksen økt med cirka 34 %.)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 660 000



Sak 7

Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre på ordlyden i vedtektenes regel om vedlikeholdsansvar for ytterdør, verandadør og vinduer til seksjonen. Slik at ordlyden blir lik regelen i eierseksjonsloven.

I dagens vedtekter, § 9 alternativ i) står det at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter: "innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen".

Styret foreslår at ordene "innsiden av" fjernes, slik at regelen blir lik teksten i loven. Lovens ordlyd for tilsvarende regel er "vinduer og ytterdører". (Eierseksjonslovens § 32, 2. avsnitt, alternativ i.)

Utskiftning av vinduer og dører er sameiets ansvar, både etter vedtekter og lov.

Forslag til vedtak

Ordene "innsiden av" fjernes fra vedtektenes § 9 i), slik at ny versjon av 9 i) lyder: "vinduer, veranda- og ytterdører til boligen"

Sak 8

Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til 2 nye setninger i følgende avsnitt i vedtektenes § 9, som i dag lyder: "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten."

Styret foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

"Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegg, pga fare for vanninntrengning."

Forslag til vedtak

Følgende setninger legges til vedtektenes § 9 iht forslaget over: "Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegg, pga fare for vanninntrengning."



Sak 9

Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret forslår et nytt punkt 5.4 i "Regler for parkeringsplassene i garasjen i Sameiet Nydalen Kvarter", som skal lyde:

"Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret"

Forslag til vedtak

Nytt punkt nr 5.4 i regler for parkeringsplassene vedtas med følgende tekst: "Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

Sak 10

Beplantning av takterrasser

Forslag fremmet av:
Khiem N-Dinh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vil gjerne fremme forslag om grønnere takterrasse for bedre trivsel og miljø i sameiet.

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Mvh Khiem N-Dinh

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at dette er et hyggelig initiativ for bedre trivsel og bomiljø!

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

- Pga tilstanden på gulvet på terrassene bør det ikke stå tunge potter/gjenstander der
- Vanning og vedlikehold av eventuelle planter reiser spørsmål om hvem som skal ha ansvaret for det, både praktisk og økonomisk
- Planter på takterrasser kan føre til økt risiko for tetting av sluk



Styret er for øvrig enig med forslagsstiller at takterrassene har potensiale til å bli finere enn i dag. Dette bør vi også få til gjennom en helhetlig rehabilitering av disse noen år frem i tid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Sak 11

Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Statistisk sett er det færre enn halvparten av den norske befolkningen som ser på lineær TV, og mest sannsynlig er tallet vesentlig lavere for vårt sameie, da statistikken trekkes opp av eldre personer som fortsatt benytter lineær TV.

Det fremgår på Vibbo at sameiet er bundet til 2026 med Telia, som nå koster kr. 472 per måned. Hos Telia kan man enten velge en middels internettlinje og utvalgte kanaler, eller en god internettlinje og ingen kanaler. Dersom man velger sistnevnte, sitter man igjen med en dyr internettavtale. Ved utløp av avtalen bør rimeligere alternativer undersøkes. F.eks. hvor tv-abonnement ikke er inkludert i tilbudet sameiet har innhentet, men de som ønsker det kan tegne dette privat som en tilleggstjeneste. Det finnes sameier/borettslag på vår størrelse med internettabonnement på kr. 199,- per måned (fra eksempelvis Nextgentel).

For å illustrere forskjellen i pris for hver enkelt enhet per år:

$472 \text{ kr} \times 12 \text{ måneder} = 5.664 \text{ kr}$

$199 \text{ kr} \times 12 \text{ måneder} = 2.388 \text{ kr}$

Her bør det ved innhenting av pristilbud fra flere leverandører være mulig å redusere kostnaden med 50% ved å inngå en mer gunstig kollektiv avtale.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Vi er bundet til avtalen med Telia frem til 01.10.2026, og den må sies opp senest 3 måneder før (01.07.2026), ellers forlenges den med 12 måneder.

Hvis forslaget vedtas på årsmøtet, kan styret begynne prosessen med å hente inn tilbud i løpet av 2. halvår 2025.



Forslag til vedtak

Avslutte dagens kollektive avtale med Telia ved avtaleperiodens slutt og innhente nye tilbud på internett fra flere leverandører

Sak 12

Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved installasjon av elektrisk nøkkel kan beboerne i sameiet benytte mobiltelefon for å låse opp dører. Dette er mulig både på inngangsdører, kjellerdører og andre dører.

Fordeler:

- Mindre risiko for at nøkler/brikker kommer på avveie og blir misbrukt ved f.eks. innbrudd (noe sameiet har opplevd mye det siste halve året).
- Mulighet til å gi elektronisk tilgang hvis man skal slippe inn noen, f.eks. familiemedlemmer, vaskepersonell etc. (færre nøkler oppbevart hos personer som ikke bor i sameiet)
- For de som har elektronisk dørlås på egen inngangsdør vil det medføre en total nøkkelfri hverdag

Det finnes flere leverandører for dette, og flere pristilbud bør innhentes, fra bl.a Unloc og Defigo.

Dagens ordning med chip kan fortsatt beholdes for de som ikke ønsker å bruke app.

Styrets innstilling

Styret er ikke prinsipielt imot forslaget, og forstår forslagsstiller argumenter.

Unloc og Defigo er nevnt i forslaget som aktuelle tilbydere. Styret er enige i at det vil være aktuelle leverandører, dersom sameiet skal se på nytt system for elektronisk nøkkel (app).

Unloc

En fordel med Unloc er at det er en løsning som er integrert mot Styrommet.no, og Obos sine digitale løsninger og eierlister. En ulempe er at løsningen krever mobildekning, noe som vil utelukke en del dører i garasjen og bodområdene. Men Unloc kan f.eks installeres på 16 oppgangsdører + de 2 dørene ned til garasjen. Sameiet vil få årlig abonnementskostnad på ca 80 000. Samt kostnad til installasjon på ca kr 3 000 pr dør. Unloc vil komme i tillegg til dagens chip/brikker, og vil således ikke bedre sikkerhet ved brikker på avveie. Vi har dessuten allerede en løsning i dag for å dekativere chip/brikker som blir meldt å være på avveie eller mistet. Med Unloc kan man heller ikke fjernåpne dør, men kun dele nøkkel i en gitt tidsperiode.

Defigo

Sik styret forstår det, vil Defigo bli en mer omfattende løsning enn Unloc. Mens Unloc blir et supplement til dagens løsning med chip/brikker, bør Defigo vurderes mer som en komplett erstatning av dagens nøkkelsystem, da også med integrasjon med porttelefonanlegg.



Dagens løsninger

Dagens løsning med chip/brikker fungerer etter styrets oppfatning bra. Sameiets porttelefonanlegg er ca 20 år gammelt, fungerer greit, og har sannsynligvis noen år med levetid igjen.

Styrets vurdering

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjøre en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid. Styret fremmer dette som alternativt forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak 1

Innhente tilbud på elektronisk nøkkel (app), velge beste tilbyder basert på pris og kvalitet, samt implementere løsning snarest mulig etter årsmøtet

Forslag til vedtak 2

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjøre en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år.

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Bremvik Thorshaug
- Espen Elvrum

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
- Ketil Jonassen
- Ole Kristian Midttveit



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Bergersen
- Linn Langfeldt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Generell informasjon om sameiet, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på [Vibbo](#).

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret gjennomført 11 styremøter. Beslutninger i styret om drift- og bomiljø saker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver og ansvarsområder, inkludert oppfølging/møter/befaringer med sameiets avtalepartnere og leverandører, har vært fordelt mellom styremedlemmene ut ifra kompetanse og interesse.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. I egen nyhetssak publisert 13. desember, "Nyheter fra styret, desember 2024", skrev vi en sammenfatning av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024, samt en oppsummering av sameiets økonomiske situasjon. Styret får et stort antall henvendelser fra seksjonseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Avtrekksvarmepumpeprosjektet

Styret har jobbet med dette prosjektet i samsvar med vedtak fra fjorårets årsmøte, og fått bistand av Obos Prosjekt. Iht råd fra Obos Prosjekt, begynte vi med å kartlegge muligheten for å endre primærenergikilden til sameiet fra strøm til fjernvarme. Hvor vidt avtrekksvarmepumpe blir lønnsomt, avhenger av hva vi lander på her. Pga usikkerhet om støtteordninger for energi ("Norgespris") vil treffe fjernvarme på samme måte som strøm, er Obos Prosjekt sitt råd i skrivende stund "å avvente enn så lenge for å se hvordan situasjonen utløser seg videre med betingelsene til norgesprisordningen."

Individuelle målere

Rådet fra Obos Prosjekt om eventuell installasjon av individuelle målere, er "Ved å etablere avtrekksvarmepumpe for varmtvannet, hadde det tatt mye av besparelsen som individuelle målere også skal ta av. Dermed egner ikke tiltaket seg om man etablerer avtrekksvarmepumpe."

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver

Vi gjennomfører vask og maling av frontpartier i treverk vår/sommer 2025. Av større vedlikeholdsoppgaver/prosjekter vi må prioritere de nærmeste årene kan nevnes (i prioritert rekkefølge):

- Utbedring av betongskader i garasjekjeller.
- Nødvendig oppgradering av ENVAC-sentral (kostnad deles med BSN og Nydalstoppen).
- Innkjøp/oppstart av ny vedlikeholdsplan for sameiet. Det vil gi en kartlegging av tilstanden på de ulike bygningskomponentene, installasjoner og infrastruktur, samt råd for hvordan og i hvilken rekkefølge større vedlikeholdsarbeider bør prioriteres fremover i de neste 5-10 årene.

Vaktmester

Vi har avtale om vaktmestertjenester med PBT, og ikke egen ansatt vaktmester. Likevel opplever vi at vår faste vaktmester fra PBT, Glenn Linnerud, er "vår" vaktmester, etter mange år i sameiet hos oss. Glenn har omfattende kunnskap om drift, bygninger og infrastruktur i sameiet, og er godt likt blant både beboere og styret. Glenn slutter i sin stilling i PBT i løpet av våren 2025, og styret ønsker å takke han for super og langvarig innsats hos



oss, og ønsker han masse lykke til på veien videre! Vi ser samtidig frem til å bli kjent med ny fast vaktmester fra PBT som skal overta etter Glenn.

Økonomi

Sameiet har relativt solid økonomi, og hadde ved utgangen av året 2024 kr 8 092 536 i disponible midler. Samtidig er dette en fornuftig økonomisk buffer for et sameie av vår størrelse, og beløpet blir ikke mer enn i gjennomsnitt kr 20 965 pr seksjon dersom vi deler det på 386.

Avslutning

Styret vil i 2025 og videre fram til neste årsmøte fortsette arbeidet for at sameiet skal utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter!



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

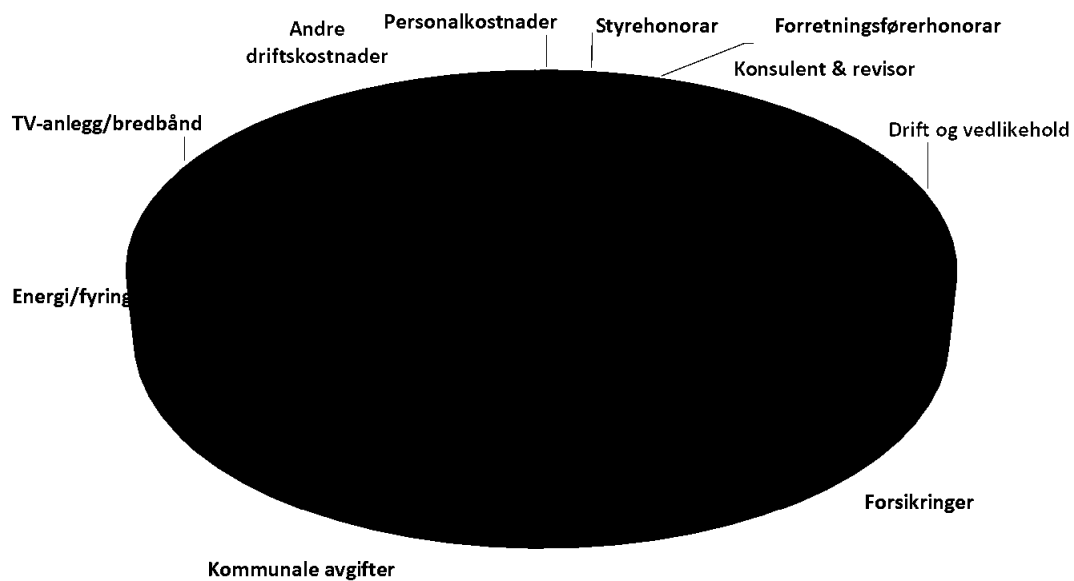
Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8.092.536.

Kostnadsdiagram





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991 081 267, KUNDENR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 967 128	17 592 680	17 978 000	18 774 000
Ladeinntekter EL-bil		263 318	231 112	250 000	250 000
Andre inntekter	3	1 326 554	511 512	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 557 001	18 335 303	18 228 000	19 024 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 170	-107 785	-84 600	-93 060
Styrehonorar	5	-639 500	-573 000	-600 000	-660 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-518 373	-492 967	-520 200	-546 000
Konsulenthonorar	7	-407 661	-248 881	-270 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-4 320 200	-2 879 874	-5 150 000	-5 000 000
Forsikringer		-1 726 282	-1 497 978	-1 650 000	-1 935 000
Festeavgift		-38 235	-36 495	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-3 896 580	-2 756 109	-3 224 000	-3 722 000
Garasjer	10	67 030	32 271	0	0
Energi/fyring		-1 734 487	-1 922 196	-2 800 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 141 760	-2 389 952	-2 200 000	-2 120 000
Andre driftskostnader	11	-2 271 701	-1 971 955	-2 000 000	-2 365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 743 020	-14 874 123	-18 566 800	-19 260 060
DRIFTSRESULTAT		1 813 981	3 461 180	-338 800	-236 060
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	399 602	293 761	165 000	200 000
Finanskostnader		0	-29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		399 602	293 732	165 000	200 000
ÅRSRESULTAT		2 213 582	3 754 912	-173 800	-36 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 213 582	3 754 912		



SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991 081 267, KUNDENR. 5700

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		293 945	22 313
Forskuddsbetalte kostnader		549 361	545 515
Andre kortsiktige fordringer		0	10 225
Driftskonto OBOS-banken		1 934 506	4 332 286
Driftskonto OBOS-banken II		23 712	18 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 200	14 060
Sparekonto OBOS-banken		4 590 493	547 221
Sparekonto OBOS-banken II		2 259 121	2 146 529
SUM OMLØPSMIDLER		9 666 339	7 636 246
SUM EIENDELER		9 666 340	7 636 247
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 092 537	5 878 955
SUM EGENKAPITAL		8 092 537	5 878 955
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		326 390	274 454
Leverandørgjeld		1 226 571	1 462 862
Skyldige offentlige avgifter	14	20 843	19 277
Annen kortsiktig gjeld		0	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 573 803	1 757 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 666 340	7 636 247
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

Anne Grethe Hoel Garaas /s/

Alf Kristian Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/

Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 729 201
TV/Internett	2 119 727
Strøm elbil	84 600
Bodleie	16 800
MC-plass	16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 967 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Renovasjon, refusjon 2. halvår 2023+1. halvår 2024	657 563
Envac - Sjøppelsystem	327 558
Aimo -gjesteparkering	192 216
Tilskudd - energikartlegging	82 500
Strøm - Sjøppelsystem	36 037
Wattif Ev AS - Elbil	24 323
Paypal	5 502
Utrykning - viderefakturering	2 962
Korr tidl års utfakturering	-2 107
SUM ANDRE INNETEKTER	1 326 554

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

Arbeidsgiveravgift	-90 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-90 170

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 2023/2024, og er på kr 639 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-151 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 745
OBOS Prosjekt AS	-21 307
WPS NORGE AS - betongkonsulent	-186 150
Fornebu Forvaltning AS	-23 584
SUM KONSULENTHONORAR	-407 661

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-530 742
Drift/vedlikehold VVS	-829 984
Drift/vedlikehold elektro	-33 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-449 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-802 214
Drift/vedlikehold brannsikring	-676 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-272 179
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-667 629
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-13 484
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 320 200

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

Vann- og avløpsavgift	-2 348 863
Renovasjonsavgift	-1 547 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 896 580

NOTE: 10**GARASJER**

Leie	842 352
Driftskostnader	-44 205
Forsikring	-297 495
Strøm og nettleie	-433 622
SUM GARASJER	67 030

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 543
Annen leiekostnad	-14 000
Annet driftsmateriale	-55 846
Vaktmestertjenester	-919 135
Vakthold	-261 786
Renhold ved firmaer	-763 509
Snørydding	-113 353
Andre fremmede tjenester (Brannmur & tredjepartsopplysninger)	-12 498
Trykksaker	-2 691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 319
Andre kontorkostnader	-7 277
Telefon u/mva - ladebokser	-7 050
Bankgebyr	-8 601
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-4 543
Tap på fordringer,	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 271 701

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	194 693
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 592
Renter bank	90 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 934
SUM FINANSINNTEKTER	399 602



NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 200	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 643	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-20 843	



Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har gjennomgått nominasjoner til verv i styret, og gjennomført samtale med alle kandidatene.

Styret består av følgende styremedlemmer som ikke er på valg i år:

1. Jardar Havro Bakke
2. Anne Grethe Hoel Garaas
3. Lars Erik Gyulzadyan Svendsen

Det er to styreverv på valg, og vi innstiller (tilfeldig rekkefølge) følgende:

4. Camilla Bremvik Thorshaug

Camilla har bodd i sameiet siden 2018. Hun arbeider som seniorrådgiver i arbeidslivsavdelingen til NITO (Norges ingeniør- og teknologiorganisasjon), i tillegg til at hun studerer prosjektledelse på BI. Hun er opptatt av at fellesområder blir godt vedlikeholdt og et trygt og trivelig bomiljø for både store og små. Hun er opptatt av god kommunikasjon og inkludering, slik at alle beboere føler seg ivaretatt og hørt. Camilla har styreverfaring fra en foreldrestyrt barnehage.

Valgkomiteen opplever Camilla som dedikert, systematisk og med god arbeidskapasitet. Vi tror hun vil gjøre en god jobb i styret.

5. Espen Elvrum

Espen har bodd i sameiet siden september 2024. Han arbeider som brannmann og er tidligere betongarbeider. Espen er en nevenyttig og praktisk anlagt fyr med evnen til å få ting gjort. Han har fokus på det som kan bli bedre og selv om mye allerede er bra i sameiet er det alltid rom for forbedringer.

Espen fremstår som lett å samarbeide med og løsningsorientert. Valgkomiteen tror at Espen vil tilføre styret viktig praktisk kompetanse

I tillegg består styret av tre-fire varamedlemmer som er på valg hvert år, vi innstiller følgende:

1. Ole Kristian Midttveit

Ole Kristian er en engasjert og energisk fyr som jobber som miljøterapeut. Han har engasjement for at alle skal ha det bra, at man skal bidra etter evne og at ting skal være rettferdig. Han har erfaringer med det kommunale og har evnen til å få «bråkmakere til å gå i takt». Utover det har han fleksibilitet i jobben som gjør at han kan ta unna enkelte oppgaver på dagtid som telefonsamtaler til leverandører etc.

Valgkomiteen opplever Ole Kristian som engasjert og omgjengelig. Vi tror han vil være en positiv bidragsyter for styret.



2. **Ketil Jonassen** (Gjenvalg)

Ketil er tidligere styreleder og en kontinuitetsbærer. Han har flyttet fra Sameiet, men bor kun en kort gåtur unna. Han er pensjonist og har anledning til å stille i Sameiet for å bidra på befaringer etc. når det skulle trenges. Valgkomiteen mener at hovedvekten av styrets medlemmer skal bo i Sameiet, men er glade for å kunne ha Ketil med videre – samtidig som det er ønskelig at hans erfaring så langt det lar seg gjøre å overføre til nye medlemmer.

3. **Andreas Wang Gulbrandsen** (Gjenvalg)

Har hatt ansvarsområdet brannikkerhet og bidratt i avtrekksvarmepumprosjektet. Andreas har hatt en rekke år i styret og er i likhet med Ketil en ressurs vi må sikre at vi får overført kompetanse og erfaringer fra til nye medlemmer.

Totalt sett mener valgkomiteen at de valgte kandidatene samlet sett vil utfylle styret. Styrets sammensetning vil ha en god sammensetning av kjønn, alder, samt at flere blokkingsangere er representert.

Innstilling til Valgkomite for kommende periode.

Dagens valgkomite stiller til gjenvalg og innstiller seg selv for en ny periode.

1. **Linn Langfeldt**
2. **Arne Bergersen**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5700 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.