



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 154 094	2 726 979
Sum inntekter		3 154 094	2 726 979
Kostnader			
Lønnskostnad		126 615	131 215
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		61 439	61 439
Annen driftskostnad		1 807 461	5 599 017
Sum kostnader		1 995 515	5 791 671
Driftsresultat		1 158 579	-3 064 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		537 003	600 612
Sum finansinntekter		537 003	600 612
Annen finanskostnad		564 254	586 941
Sum finanskostnader		564 254	586 941
Netto finans		-27 251	13 671
Ordinært resultat før skattekostnad		1 131 328	-3 051 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 131 328	-3 051 021
Årsresultat		1 131 328	-3 051 021
Totalresultat		1 131 328	-3 051 021
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 131 328	-3 051 021
Sum overføringer og disponeringer		1 131 328	-3 051 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		464 365	525 804
Sum varige driftsmidler		464 365	525 804
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 271 734	15 762 679
Sum finansielle anleggsmidler		15 271 734	15 762 679
Sum anleggsmidler		15 736 099	16 288 483
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 900	412 346
Sum fordringer		157 900	412 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 663	706 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 663	706 438
Sum omløpsmidler		1 807 564	1 118 784
SUM EIENDELER		17 543 662	17 407 267

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			
Udekket tap		1 852 777	2 984 105
Sum opptjent egenkapital		-1 852 777	-2 984 105
Sum egenkapital		-1 852 777	-2 984 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 368 827	17 940 559
Øvrig langsiktig gjeld		1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld		19 220 947	19 792 679
Sum langsiktig gjeld		19 220 947	19 792 679
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 752	3 736
Leverandørgjeld		142 592	548 225
Annen kortsiktig gjeld		30 149	46 732
Sum kortsiktig gjeld		175 493	598 693
Sum gjeld		19 396 440	20 391 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 543 662	17 407 267



Årsmøte 2021

Kjelsåshaugen S/E

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kjelsåshaugen S/E. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6091>

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. Fasadeendring - lage vindu på endevegg
6. Valgkomite
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjelsåshaugen S/E

Philip Marcussen

Nina Frang Høyum

Jørund A Ystrøm Haartveit

Kjersti Kolbjørnsrud

Christer Heen Skotland



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sigurd Sollien og Sverre Holm

Forslag til vedtak

Sigurd Sollien og Sverre Holm 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. 6091 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Philip Marcussen	Sømveien 4 C
Styremedlem	Nina Frang Høyum	Sømveien 1 B
Styremedlem	Jørund A Ystrøm Haartveit	Sømveien 8 A
Styremedlem	Kjersti Kolbjørnsrud	Sømveien 9 B
Styremedlem	Christer Heen Skotland	Sømveien 14 B
Varamedlem	Frode Aasnæs Beyer	Sømveien 4 A
Varamedlem	Lars Peter Myklebust	Sømveien 5 A

Valgkomiteen

Berit Johannessen	Sømveien 5 A
Sofia Løseth	Sømveien 1 B
Kari Fjeld Pettersen	Sømveien 6 C

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 ansettelses.

Generelle opplysninger om Kjelsåshaugen S/E

Sameiet består av 81 seksjoner.

Kjelsåshaugen S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 552 196, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune.

Adressen til sameiet er Sømveien 1-14.

Gårdsnummer 72 og bruksnummer 62.

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.

Kjelsåshaugen S/E 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 PWC.

Styrets arbeid

Styrearbeid i korona-tiden

Korona ga oss en hverdag ingen kunne forestilt seg. Nesten alt vi kan tenke oss har vært påvirket, og for noen har det vært store og inngripende endringer. For styret har det medført at vi nesten ikke har hatt fysiske møter sammen i 2020. Det startet med digitalt Årsmøte og deretter har det stort sett vært møter på Teams.

Som så mange andre har erfart, fungerer dette også. Vi får behandlet sakene, har diskusjoner, og løser oppgavene mellom møtene. Men det er ikke en optimal arbeidsform, og vi ser frem til den dagen vi kan møtes og jobbe sammen som før.

Vi fikk imidlertid avholdt Ekstraordinært Årsmøte sammen i september, og det er vi veldig glade for! Det var godt å kunne møtes ansikt til ansikt, og ikke minst ha viktige diskusjoner sammen.

For noen naboer, og kanskje spesielt de eldre, er dette en krevende tid med mye isolasjon. Styret oppfordrer alle til å (fortsett) se litt ekstra til hverandre, og ikke være redde for å bry seg om hvordan andre har det. Det koster oss så lite!

Fiber og ny Tv-avtale

På Årsmøtet i september ble det vedtatt å gå for en ny avtale med Obos OpenNet om utbygging av fiber til alle husstandene samt ny Tv-avtale med Riks-Tv. Utbyggingen startet i oktober 2020 og var ferdig til jul. I februar 2021 ble internett og tv-bokser koblet på og nå skal alle være oppe på ny løsning.

Vår erfaring så langt er at dette har svart til forventningene. Internettforbindelsen er jevnt over mye raskere og mer stabil. Tv-tjenesten fungerer bra, selv om tv-pakkene er litt mindre enn de var med Get/Telia. 8 av 10 husstander har fått redusert tv/internett kostnadene sine hver måned og vi har fått en infrastruktur som skal kunne tjene oss i mange år fremover.

Ladestasjoner

På Årsmøtet i september ble det vedtatt å etablere 6 felles ladeplasser for elbiler, 4 langs gjerdet ved nr. 1, og 2 på enden av garasjene ved jernbanen. Arbeidet startet i februar 2021, og i starten av mars 2021 var plassene klare i drift. Formålet er å tilby en lovpålagt lademulighet for egne beboere. Anlegget ble finansiert av oppsparte midler, som betales tilbake gjennom et påslag i ladeprisen. Beskrivelse av hvordan du registrerer deg og bruker utstyret ligger ute på Vibbo. Merk at disse plassene nå er reservert lading og skal ikke benyttes til parkering utenom. Og for ordens skyld, sameiet har ikke mistet noen plasser; det har tidligere ikke vært tillatt å parkere her.

Vinduer og dører

På Årsmøte i september lanserte styret endringer i vedtektene, der det blant annet ble fastslått at utskifting av vinduer og dører fra nå av skal være en del av sameiets forpliktelser. I tiden etter har det vært en del henvendelser knyttet til dette, og styret har etter beste evne forsøkt å besvare disse. Vi jobber med å avklare kriteriene for når sameiet vil skifte ut vinduer og dører, og kommer tilbake til dette i løpet av året.

Utomhusplan

På bakgrunn av innspill på forrige Årsmøte, har styret startet arbeid med å etablere en "Utomhusplan". Tanken er at den skal gjøre det enklere og mer forutsigbart å forvalte våre utvendige områder og anlegg. Vi tenker at utomhusplanen er noe som er best egnet for diskusjon i et fysisk årsmøte, så vi vil komme tilbake til dette.

Varmeanlegget

Etter at vi fikk varmepumper i fyrhuset bruker vi omtrent 60% mindre strøm til oppvarming. Dette vil også være besparelsen vinteren 2020-21, selv om vinteren var kald. Litt avhengig av strømprisen innebærer dette en besparelse på et par hundre tusen i året.

I 2020 installerte vi en såkalt vakuumpumpe til det vannbårne varmesystemet. Denne fjerner oksygen fra radiatorvannet, noe som øker levetiden til anlegget og reduserer behovet for lufting av radiatorer. Videre ble det tegnet en ny driftsavtale som koster oss nesten halvparten av hva den tidligere avtalen gjorde, og vi fikk endelig fikset problemet med susing fra rør og radiatorer.

Vi har også startet arbeidet med å kartlegge behovet for spyling av radiatorer og andre utbedringer. Se Vibbo for mer informasjon og for å melde inn problemer.

Vedlikehold

Styret fikk ikke gjennomført alt som stod på planen for vedlikehold i 2020, deriblant diverse vedlikehold på garasjene. Planene for 2021 står som eget punkt i Årsmøtet, og inkludert de oppgavene som har blitt skjøvet fra fjoråret.

Totalt er det lagt opp til et høyt aktivitetsnivå på vedlikehold i 2021, og det er satt av ekstra midler til å kunne gjennomføre dette.

Utbygging av Shell-tomta

Ved utgangen av 2020 gikk arbeidet inn i sin siste fase. Styret og representanter fra naboene har holdt kontakten gjennom hele arbeidet og har fått komme med innspill til arbeid og løsninger. Blant annet får vi både hekk og gjerde der det før var gjerde og garasjer. Etter planen skal de første flytte inn til påsken 2021. Vi ser frem til at arbeidet skal bli ferdig og til å få nye naboer og et området med liv!



Dugnader

Det er gjennomført 2 dugnader i Sameiet, en på våren og 1 på høsten. Korona gjorde at det ikke ble den sosiale hendelsen det pleier å være, men fint oppmøte og mye bra arbeid ble gjort.

Planlagte aktiviteter i kommende periode

Kort oppsummert planlagte aktiviteter knyttet til vedlikehold og oppgraderinger gjennom 2021. Vi ser at det er et behov for en systematisk gjennomgang på flere områder, for å planlegge tiltak, men også for å iverksette tiltak der det er nødvendig.

- Ekstern tilstandsvurdering av tak, samt vinduer og dører i sameiet (for fremtidig vedlikehold og plan for dette)
- Utbedre asfalt ved garasjene langs jernbanen
- Nødvendige reparasjoner på garasjer
- Gjennomgang av vvs-anlegg
- Spyling av avløpsrør
- Gjennomgang av ovner og rør til fellesvarme.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 154 094 i samsvar med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune.

Andel utbytte fra Gjensidige, kr 39 590, fremgår under finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 995 515.

Dette er ca kr 361 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn forventet i budsjett. Vi hadde historisk lave energipriser i 2020 i tillegg til at sameiet høster besparelser etter installasjon av nytt varmeanlegg. Videre var det lavere kostnader til drift og vedlikehold da arbeider med garasjeanlegget er utsatt til 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 1 131 328 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 571 732, slik at det reelle resultatet var kr 559 596.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 632 071 og vi anser sameiets økonomi som svært god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 300 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av garasjelegget, vinduer, tak og balkonger etter behov. Det er budsjettet kr 210 000 til etablering av el-bil lading. Videre har styret budsjettet for spyling av rør med kr 100 000.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med de samme energikostnader som i 2020 da sameiet har inngått fastprisavtale.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 70 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjelsåshaugen S/E.

Lån

Kjelsåshaugen S/E har to lån i OBOS-banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Sameiet har inngått ny avtale om TV / Bredbånd og innkreving til dekning av dette er regulert i samsvar med ny avtalepris.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsåshaugen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ¹²Det norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap _{av 34}



Uavhengig revisors beretning – Kjelsåshaugen Boligsameie



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 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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 817 444	2 717 388	2 817 000	2 907 000
Andre inntekter	3	336 650	9 591	333 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 154 094	2 726 979	3 150 000	2 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 615	-16 215	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-120 000
Avskrivninger	15	-61 439	-61 439	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 844	-6 510	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 533	-119 310	-122 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-25 123	-14 315	-12 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-319 698	-3 879 866	-500 000	-879 000
Forsikringer		-316 142	-288 706	-316 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-438 881	-405 242	-440 500	-444 000
Energi/fyring	10	-207 800	-507 813	-360 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 138	-257 537	-265 000	-363 000
Andre driftskostnader	11	-110 302	-119 718	-150 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 995 515	-5 791 671	-2 356 500	-2 776 000
DRIFTSRESULTAT		1 158 579	-3 064 692	793 500	141 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	537 003	600 612	555 000	412 500
Finanskostnader	13	-564 254	-586 941	-638 000	-497 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 251	13 671	-83 000	-84 500
ÅRSRESULTAT		1 131 328	-3 051 021	710 500	56 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-66 916		
Udekket tap		0	-2 984 105		
Reduksjon udekket tap		1 131 328	0		



10

Kjelsåshaugen S/E

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	464 365	525 804
Langsiktige fordringer	16	15 271 734	15 762 679
SUM ANLEGGSMIDLER		15 736 099	16 288 483
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76 928	18 792
Forskuddsbetalte kostnader		66 648	381 676
Andre kortsiktige fordringer	17	14 324	11 878
Driftskonto OBOS-banken		275 419	133 766
Sparekonto OBOS-banken		1 374 244	572 672
SUM OMLØPSMIDLER		1 807 564	1 118 784
SUM EIENDELER		17 543 662	17 407 267
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-1 852 777	-2 984 105
SUM EGENKAPITAL		-1 852 777	-2 984 105
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	17 368 827	17 940 559
Annen langsiktig gjeld	14	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 220 947	19 792 679
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 149	46 732
Leverandørgjeld		142 592	548 225
Påløpte renter		2 752	3 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 493	598 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 543 662	17 407 267
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2021
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Philip Marcussen/s/

Nina Frang Høyum/s/

Jørund A. Ystrøm Haartveit/s/

Kjersti Kolbjørnsrud/s/

Christer Heen Skotland/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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

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

Fellesutgifter	2 497 548
Kabel-tv	264 960
Garasje	47 808
Leietillegg påbygg	7 128
Lånekostnad , in-light lån	991 960
Reg.IN light lån 1	4 082
Fratrekk kapitalkostnader in-light lån	-996 042
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 817 444

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, Oslo kommune	323 400
Automatpenger	13 000
Korrigeringer på reskonro	250
SUM ANDRE INNTEKTER	336 650

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 615

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 115 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 844.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 373
SUM KONSULENTHONORAR	-25 123

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 129
Drift/vedlikehold VVS	-30 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 132
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-207 872
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 450
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 251
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-319 698

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 761
Feieavgift	-860
Renovasjonsavgift	-155 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-438 881

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 139
Strøm oljefyr el.bereder	-144 662
SUM ENERGI / FYRING	-207 800

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-27 827
Verktøy og redskaper (fugemasse)	-1 013
Snørydding	-25 625
Andre fremmede tjenester (IN-light gebyr)	-12 231
Trykksaker	-3 449
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 000
Andre kontorkostnader (byggekart, SMS Vibbo)	-1 005
Telefon	-6 789
Porto	-6 196
Reisekostnader	-351
Bankgebyr	-3 240
Velferdskostnader	-5 000
Konstaterte tap	-76
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 302

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	233
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 572
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 590
Dekning lånekostnader in-light lån	495 390
SUM FINANSINNTEKTER	537 003

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, in-light lån	-495 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 786
Andre rentekostnader	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-564 254

NOTE: 14**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 705 720
Andre innskudd	-146 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 852 120

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg 2	
Tilgang 1989	42 595
Tilgang 1990	1 729 177
Avskrevet tidligere	-1 269 768
Avskrevet i år	-59 059
	442 945
Garasjeanlegg	
Tilgang 1980	71 400
Avskrevet tidligere	-47 600
Avskrevet i år	-2 380
	21 420
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	464 365

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-61 439****NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

In-light lån hos Obos banken	15 271 734
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	15 271 734

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, in-light lån	2 171
OBOS Eiendomsforvaltning AS	12 153
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 324

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	-1 177 880
Nedbetalt i år	80 787
	-2 097 093

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-23 577 000
Nedbetalt tidligere	7 814 321
Nedbetalt i år	490 945
	-15 271 734
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 368 827



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Sameiet har ikke avtale om vaktmestertjenester. Sameiet har imidlertid en avtale med Energico AS om vedlikehold/service på sentralfyranlegget, og med Gartnerhagen AS for snømåking foran garasjeanleggene.

Parkering

Det er 48 garasjer på sameiets grunn som tilhører sameiet og leies ut til leietakere som har betalt innskudd.

Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg, evt. må den "selges" til andre seksjonseiere i Kjelsåshaugen Boligsameie.

Styret har etablert 6 ladeplasser for el-bil. Sjekk vibbo.no for instruks for hvordan bruke disse.

Nøkler/skilt

Bestilles via styret.

Fellesvaskeri

Vaskeriet ligger i Sømveien nr. 1. For bestilling av vaskerikort, se vibbo.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82452770. 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 slukkeutstyr 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. Gjelden kan innfris 2 ganger per år i forbindelse med lånets hovedforfall 01.03 og 01.09. Innbetalingen må være på konto minimum 10 dager før hovedforfallet.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Etablering av 6 el-bil plasser
2019	Etablering av bergvarme Etablering av nye søppelskur
2017	Kjøpt tomten
2016	Ferdigstilt lekeplass
2014	Ferdigstilt balkongrenovering
2013	Balkongrenovering, nytt asfaltdekke
2012	Oppstart fasaderenovering resterende gavlvegger
2009	Drenering
2005	Bytte av kledning



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 og gjelder for perioden 2020/-21

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 5

Fasadeendring - lage vindu på endevegg

Forslag fremmet av: Sofia Løseth

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er stort press og høye priser på boligmarkedet for tiden i Kjelsås/Grefsen-området og jeg har ikke mulighet for å kjøpe noe større. Jeg ønsker sterkt at alle i familien får hvert sitt soverom og søker derfor styret/generalforsamlingen om tillatelse til å lage et vindu på endeveggen i Sømveien 1 a, 2 etg (se vedlagt bilde 1). Vinduet kan dersom naboene ønsker det folieres for å forhindre innsyn til naboene.

Det er i dag vinduer på nesten alle endevegger i sameiet og et vindu i Sømveien 1 tror jeg ikke vil skille seg nevneverdig ut fra de andre blokkene/rekkehusene (se vedlagt bilde 2). Vinduet vil ha samme dimensjon og utseende som de andre vinduene på endeveggene i sameiet. Jobben vil gjøres forskriftsmessig av håndverker og søkes byggemeldt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Skriftlig nabovarsel er sendt alle naboene i Sømveien 3 og Torkel Lian (naboen under meg) i Sømveien 1.

Håper på positivt svar fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget om vindu på kortvegg Sømveien 1a. Et ekstra rom med vindu vil bidra til bedre boforhold for seksjonseier. De fleste av Sameiets bygg har vinduer på kortvegg (1 pr etasje) og selv om dette blir et helt nytt vindu, ser ikke styret at dette vil bryte med Sameiets visuelle inntrykk og helhet. At dette kan bidra til at vi beholder en barnefamilie lenger, veier også ganske tungt.

Når det gjelder vinduets foreslåtte plassering hadde vi gjerne sett at det hadde blitt trukket mer mot kanten, slik tilsvarende vinduer på endevegg er. Vi forstår imidlertid at dette må passe med den planlagte romløsningen, så vi nøyer oss med å formode om at utbygger bestreber å plassere vinduet mer til siden (enn midtsentrert). Materiell og arbeider må i sin helhet bekostes av sameier, men vinduet vil deretter inngå som en del av vedlikeholdsansvaret Sameiet har.

Forslag til vedtak 1

Eier av seksjon 5, leil nr 108, får sette opp et vindu på endeveggen i Sømveien 1a, 2 etg. Vinduet vil ha samme dimensjon og utseende som de andre vinduene på endeveggene i sameiet. Jobben vil gjøres forskriftsmessig av håndverker og søkes byggemeldt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Forslag til vedtak 2

Fra styret:

Forslaget fra Sofia Løseth vedtas, med følgende forutsetninger:

Vinduet størrelse og utforming tilsvarer eksisterende vinduer på endevegg (eks. nr 5 og nr 9).



Materiell og arbeider må i sin helhet bekostes av sameier Arbeidet må gjøres forskriftsmessig og av fagpersoner.

Alle berørte naboer har fått god innsyn i planene, og mulighet til å gi sine innspill.

Ettersom dette er en søknadspliktig endring forutsettes det at nødvendige tillatelser fra Plan- og Bygningsetaten er på plass før arbeidet påbegynnes

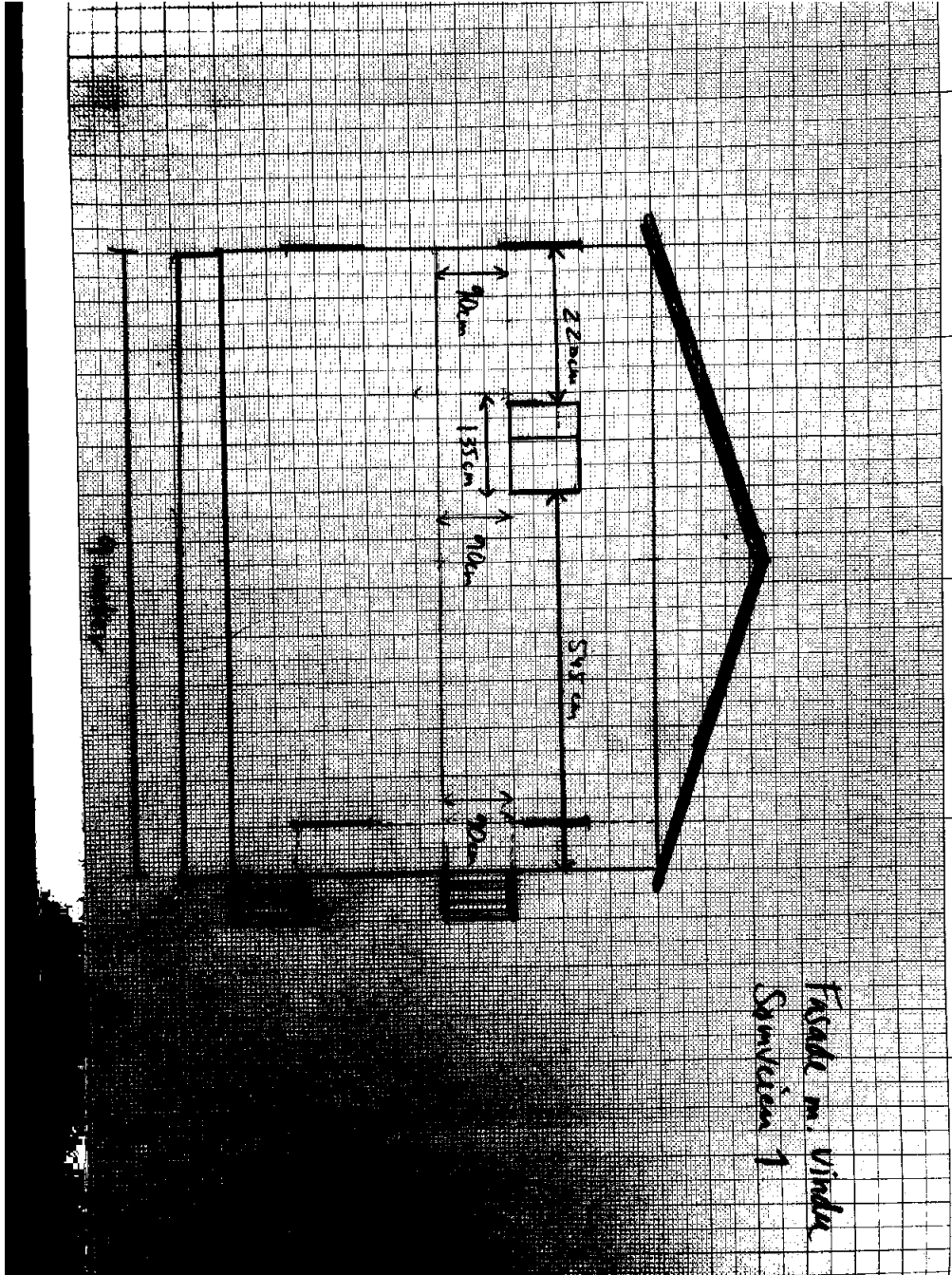
Vedlegg

1. 6091 bilder sak.pdf



Fasaden/ det nye vinduet vender mot vest







Sak 6

Valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Nina Frang Høyum

Anna Sofia Løseth

Kari Fjeld Pettersen



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Phillip Marcussen

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Berit Johannessen

Kjersti Kolbjørnsrud

Lars Peter Myklebust

Christer Heen Skotland

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Frode Beyer

Andreas Øien Stensland

Embla Øverbye



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.