



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 290 449	4 852 581
Sum inntekter		5 290 449	4 852 581
Kostnader			
Lønnskostnad		214 508	206 549
Annen driftskostnad		4 755 088	6 222 181
Sum kostnader		4 969 596	6 428 730
Driftsresultat		320 853	-1 576 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 758	2 736
Sum finansinntekter		5 758	2 736
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 758	2 736
Ordinært resultat før skattekostnad		326 611	-1 573 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		326 611	-1 573 413
Årsresultat		326 611	-1 573 413
Totalresultat		326 611	-1 573 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		326 611	-1 573 413
Sum overføringer og disponeringer		326 611	-1 573 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	30 094
Andre fordringer		222 502	238 890
Sum fordringer		223 596	268 984
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 057	680 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 057	680 522
Sum omløpsmidler		1 617 653	949 506
SUM EIENDELER		1 617 678	949 531

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 266 501	939 890
Sum opptjent egenkapital		1 266 501	939 890
Sum egenkapital		1 266 501	939 890
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		278 446	-38 066
Annen kortsiktig gjeld		72 731	47 707
Sum kortsiktig gjeld		351 177	9 641
Sum gjeld		351 177	9 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 617 678	949 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538679

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 290 449	4 852 581
Sum inntekter		5 290 449	4 852 581
Kostnader			
Lønnskostnad		214 508	206 549
Annen driftskostnad		4 755 088	6 222 181
Sum kostnader		4 969 596	6 428 730
Driftsresultat		320 853	-1 576 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 758	2 736
Sum finansinntekter		5 758	2 736
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 758	2 736
Ordinært resultat før skattekostnad		326 611	-1 573 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		326 611	-1 573 413
Årsresultat		326 611	-1 573 413
Totalresultat		326 611	-1 573 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		326 611	-1 573 413
Sum overføringer og disponeringer		326 611	-1 573 413



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	30 094
Andre fordringer		222 502	238 890
Sum fordringer		223 596	268 984
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 057	680 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 057	680 522
Sum omløpsmidler		1 617 653	949 506
SUM EIENDELER		1 617 678	949 531
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 266 501	939 890
Sum opptjent egenkapital	1 266 501	939 890
Sum egenkapital	1 266 501	939 890
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	278 446	-38 066
Annen kortsiktig gjeld	72 731	47 707
Sum kortsiktig gjeld	351 177	9 641
Sum gjeld	351 177	9 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 617 678	949 531



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sleiverud Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 5674





Velkommen til årsmøte i Sleiverud Boligsameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5674>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 18:00 , Styrerrommet.

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 avgi 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sleiverudåsen boligsameie 2023

Det avholdes ordinært årsmøte i styrerrommet den 23 mai kl 1900. Vi kjører møtet både digitalt og fysisk. Avstemming over saker skjer derfor digitalt.

Forslag som ønskes fremmet og behandlet av styret må være oss i hende innen fredag 5 mai

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 tillitsvalgte
7. Terrasser



Med vennlig hilsen,
Styret i Sleiverud Boligsameie



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

[Alexander Haug - Styreleder]

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

Annette Risåsen og Frøydis Langslet

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5674-Sleiverud-Boligsameie-Årsrapport-2022.pdf
2. 5674 Sleiverud Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar foreslås økt fra 188 000 til 205 000.-

Styrets innstilling

Nåværende styrehonorar samlet ligger noe under snittet for Obos sine kunder. Statistikken de presenterer er slik:

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6-30 boliger – 1963 per bolig
- 31-80 boliger – 1821 per bolig
- 81-250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

Etter statistikken ligger styret i Sleiverudåsen ca 8% lavere enn snittet. Vi har 131 boliger som etter statistikken skulle tilsvare et honorar til styret samlet på 204 360. Styret mener det må gjøres attraktivt å sitte i styret. Styret forslår derfor at styrehonorar for 2023/2024 justeres til gjennomsnittet fra 188 000 til 205 000.-



Erfaringsmessig har det ikke vært så lett å få beboere til å delta i styret og styret er avhengig av en viss kompetanse for å fungere tilfredsstillende. Videre vil det være en fordel å slippe å benytte ekstern styreleder (kjøpe kompetanse) i tillegg da dette vil fordyre denne posten i regnskapet betraktelig. Ut fra hva styret erfarer ligger kostnaden omtrent på det samme som bruk av ekstern forretningsfører.

Forslag til vedtak

205 000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år. Sunniva stiller til valg som styremedlem for ett år til. Sunniva er ønsket i styret da hun har hatt mye viktig kontakt i forbindelse med utskiftning av bla vinduer og stiller til gjenvalg. Anette og Knut fortsetter ett år til i styret da de ble valgt inn for to år. Sissel har sittet i styret i fem år og hun har fått seg ny jobb så hun stiller ikke til gjenvalg. Vi takker henne for innsatsen som sekretær for styret og ønsker henne lykke til i ny jobb!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Haug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Saugen
Sagt seg villig til å ta over etter Sissel olsen
- Sunniva Marie Eriksen Hustoft (stiller for 1 år til)
- valg av erstatning for Annette Risåsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trond Mjell



Sak 7

Terrasser

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for utskiftning av takterrasser som tidligere omtalt på Vibbo og det ekstraordinære årsmøtet. Vi har hatt dialog med en del firmaer på dette, men for de firmaer som har ønsket dialog med styret ser jobben ut til å være for stor til å få gjennomført innen «rimelig tid». Det betyr at de kortsiktige kostnadene på hver enkelt terrasse er oversiktlige men på alle 40 (egentlig 38 da to er reparert) takterrassene er kostnadsbildet for totalentreprisen veldig uklart. Det er også ønske om å bruke en så stor stor aktør at det er mulig å søke regress mot entreprenør om det skulle dukke opp reklamasjoner på jobben. På bakgrunn av dette faller mange av de små firmaene utenfor konkurransen. Vi ser at dette prosjektet også bør kjøres med konsulentbistand fra Obos for å få til en anbudsrunde blant de større entreprenørene og skape en priskonkurranse. Grunnet store prisøkninger og rentehevinger har styret vært litt avventende med å sette i gang dette for å prøve å holde fellesutgiftene nede. Styret ber årsmøtet å vurdere saken. Dagens husleie dekker nå eksisterende renteheving på lån til vinduer, men en igangsettelse av takterrassene vil medføre at sameiet må ta opp et nytt lån anslått til å ligge mellom 5 – 10 mill litt avhengig av hva man velger skal inngå i prosjektet når man først setter i gang. Styret vurderer at dette kan tas opp som et separat lån med lengre nedbetalingstid over for eksempel 30 år, som gir en høyere lånekostnad på lang sikt, men en lavere økning i husleie. Med antatt kostnadsramme og lånetid vil husleien øke med 300 - 500kr pr mnd med dagens lånerente.

Styrets innstilling

Styret lytter til årsmøtet og avventer videre arbeid med saken til årsmøtet har uttalt seg.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Terrasser
- Mot Terrasser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret går i gang med ekstern konsulent og innhenter pristilbud på jobben vår/sommer 2023. Arbeidet igangsettes med entreprenør om det ligger innenfor antatt låneramme.
2. Styret utsetter det videre arbeidet med saken til vinter/vår 2024



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Haug	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Knut Grønvik	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Sunniva Marie Hustoft	Sleiverudåsen 4
Styremedlem	Sissel Olsen	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Annette Risåsen	Sleiverudåsen 10
Varamedlem	Lars Erik Grattum	Sleiverudåsen 26
Varamedlem	Lars Norbom	Sleiverudåsen 12

Valgkomiteen

Frøydis Langslet Sleiverudåsen 28

Kontaktinformasjon

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 Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 146

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Det har vært avholdt månedlige styremøter, både digitale og fysiske. Året har vært preget av høy aktivitet for styret med mange gjøremål. Styret er glade for å ha landet og kommet i gang med utskiftning av vinduer og dører i sameiet. Med en bygningsmasse på snart 40 år må det forventes at flere større vedlikeholdsprosjekter står i kø i årene som kommer.

Det har også vært lagt ned en betydelig innsats i å få på plass nye vedtekter for elbillading som ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet i januar. At alle nå benytter nettverksladere hvor bruker faktureres og avleses direkte fra Movel belaster ikke sameiet økonomisk og ser ut til å redusere utgifter til strøm for felleskapet betydelig, spesielt kapasitetsleddet som er en del på fakturaene reduseres betraktelig.

Vi har hatt to nye takterrasser i året som var som har lekket og skapt merarbeid og utgifter. Videre har garasjeviftene røket i tur og orden, noe som kanskje er naturlig da de fleste av de trolig har samme alder. Dette har gjort et større innhugg i vedlikeholdsbudsjettet.

Styret ser behov for utskiftning av takterrasser som omtalt på Vibbo og det ekstraordinære årsmøtet. Vi har hatt dialog med en del firmaer på dette, men for de firmaer som har ønsket dialog med styret ser jobben ut til å være for stor til å få gjennomført innen «rimelig tid». Vi ser at dette prosjektet også bør kjøres med konsulentbistand fra Obos for å få til en anbudsrunde blant de større entreprenørene og skape en priskonkurranse. Grunnet store prisøkninger og rentehevinger har styret vært litt avventende med å sette i gang dette for å prøve å holde fellesutgiftene nede. Styret vil be årsmøtet å vurdere saken. Dagens husleie dekker nå renteheving på lån til vinduer, men en igangsettelse av takterrassene vil medføre at sameiet må ta opp et nytt lån anslått til å ligge mellom 5 – 10 mill litt avhengig av hva man velger skal inngå i prosjektet når man først setter i gang. Styret vurderer at dette kan tas opp som et separat lån med lengre nedbetalingstid over for eksempel 30 år, som gir en høyere lånekostnad på lang sikt, men en lavere økning i husleie.

Bindingstiden på T-We (5 års avtale) er utløpt så sameiet står fritt til å skifte leverandør av tv og internett. Det skjer mye på denne fronten og mange har endret sine Tv vaner de senere årene, mange strømmer de programmene de vil se når de selv ønsker det. For denne gruppen er kapasitet og hastighet på internett blitt viktigere enn kanalpakkene. Styret mottar mange tilbud fra forskjellige leverandører. Vi har foreløpig vurdert den løpende avtalen vi har til å være blant de beste på kanalpakken, men middels god på internett hvor økt hastighet koster relativt mye ekstra. Styret har ikke konkret vurdert å skifte leverandør pr i dag og videre vurdert at det kan være greit å være litt avventende da det stadig kommer nye leverandører av fibernett i dalen. Styret er åpne for forslag fra beboere.

Vår tidligere «hus-snekker» ble langtidssykmeldt så vi har inngått ny avtale på løpende vedlikeholdsarbeid med Snekkerfirmaet Myhre i Hønefoss. De har blant annet tatt seg av utbedringer av lekkende terrasser, fuktmålinger mm. Alle andre avtaler sameiet har med leverandører videreføres i 2023/2024.



Styret vurderer den noe annerledes høstdugnaden som en suksess og et viktig ledd i HMS arbeidet der alle fikk nye brannslukkere og røykvarslere. Dette gir en god årlig besparelse der det nå er 9 år til røykvarslere må skiftes og vi behøver ikke dele ut batterier lengre. Brannslukkere vil få en kontroll om fem år der alle har samme alder og skiftes ut samlet om 9 år.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1- 5 år)

- Rehabilitering av takterrasser
- maling av fasader helt eller delvis
- Betongreparasjoner (støttet av betongrapporten)
- Mindre asfaltarbeider
- Utskiftning av garasjevifter
- Utskiftning av låssylindre i fellesdører
- Tiltak gjengitt i vedlikeholds nøkkel for sameiet

Kommentarer til budsjett fra styret

Det var budsjettert med inntekter på 5 020 000, men vi fikk tilbake på forsikring fra en vannskade fra 2021 så de totale inntektene i driftsåret 22 endte på 5 290 000.-. For 2023 er det budsjettert med en inntekt på 7 147 000 som et resultat av økt husleie. Dette er en differanse på 2 127 000. Behov for økte inntekter skyldes generelt høyere priser på tjenester og drift samt tilbakebetaling av lån for nye vinduer i sameiet.

Det ble benyttet konsulenttjenester for å få igangsatt vindusprosjektet. Dette var det ikke budsjettert med så posten økte med 266` i forhold til budsjettet.

Drift og vedlikeholdsposten gikk i pluss i årsregnskapet med 61` i forhold til budsjett, dette skyldes at vi har forsøkt å spare inn der vi kan. Den faktiske posten er i realiteten høyere på grunn av vannskadene i nr 22 (takterrasse), men dette har ikke blitt fakturert sameiet før i 23. Det forventes at vi mottar en inndekning av noen av disse merkostnadene i 2023 fra If skadeforsikring. Sameiet må selv bekoste utbedring/årsaken til skaden mens forsikringen dekker følgene av skaden med inntil 200`.

Driftsresultatet for 2022 gikk med 326` i pluss. Dette er 154` mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling fra skadesak fra 2021 samt manglende fakturering av strøm. Resultatet ville i realiteten vært lavere om alle kostnader hadde vært fakturert på 2022.

Balansen

Fordi resultatregnskapet gir et kunstig høyt driftsresultat for 2022 grunnet manglende postering av utgifter for året tar vi også dette med oss videre i balansen. Det stod mer penger på driftskonto totalt ved utgangen av året enn det ville gjort om de reelle kostnadene hadde vært fakturert på året.

Egenkapitalen har økt med 949` ved utgangen av 2022 vs 2021. Sameiet har ikke hatt gjeld gjennom driftsåret 2022. Ved utgangen av året stod det 664 992.- på sparekonto. Etter vedtak på ekstraordinært årsmøte i 2023 om å øremerke et mnd beløp pr eierseksjon til sparing forventes sparekonto å øke med 26` pr mnd fra juni og fremover. Dette skal være øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader for å holde tritt med økende kostnader, samt utbetaling av forsikring.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fakturering som har blitt forskjøvet til 2023.

Grunnet ny nettleiemodell innført 1 juli 2022, overtakelse av vårt strømabonnement fra Entelios til Movel på felles strømmålere er ikke strøm blitt avregnet sameiet etter mars 2022. Dette er fakturert på 2023. All elbillading belastes felles målere og avregning her har skjedd hvor en gruppe med nettverksladere har blitt fakturert direkte mens den gruppen som ikke hadde nettverksladere i 2022 har blitt etter fakturert etter manuell avlesning. Dette har skapt store problemer for Movel i å avregne spesielt nettleie korrekt og varierende strømstøtte etter denne begynte å gjelde for sameier. Avregningen er derfor ikke fakturert før i 2023. På tross av høyere strømpriser er det først nå man ser resultatet og hvor viktig det er for felleskapet at nettleie blir korrekt avregnet mot faktisk forbruker da kostnader til strøm nå er halvert for første periode i 2023 vs samme periode i 2022 på tross av vesentlig høyere strømpriser.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.266.476, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20.000.000, - til større vedlikehold som omfatter utskiftning av vinduer og balkongdører.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune er det vedtatt økning av vann- og avløpsavgift på 20% og økning av renovasjonsavgift på 3,1%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sameiet har tatt opp lån i OBOS-banken som blir delutbetalt etter fakturaplan fra entreprenør i perioden mai - okt. I budsjettet for 2023 er dette lånet simulert, da det enda ikke er utbetalt, og vil derfor ikke synes i dette regnskapet. Denne kostnaden vil bli direkte ført mot det budsjetterte driftskostnaden på 20.000.000, - og vil gå i null i balansen. Sameiets driftsresultat vil derfor se ut til å bli 2.108.500, - for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 087 449	4 760 631	5 020 000	7 147 000
Andre inntekter	3	203 000	91 950	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 290 449	4 852 581	5 020 000	7 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 508	-26 549	-28 500	-28 000
Styrehonorar	5	-188 000	-180 000	-188 000	-188 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-8 045	-7 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-194 113	-188 640	-193 500	-205 000
Konsulenthonorar	7	-303 042	-72 623	-72 000	-60 000
Kontingenter		0	0	-1 600	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-789 695	-2 272 652	-851 000	-20 595 000
Forsikringer		-473 395	-495 519	-460 000	-522 000
Kommunale avgifter	9	-1 473 258	-1 371 510	-1 482 000	-1 685 000
Energi/fyring		-171 863	-240 079	-180 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-716 413	-674 443	-695 000	-753 000
Andre driftskostnader	10	-622 809	-898 669	-688 700	-681 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 969 596	-6 428 730	-4 847 800	-25 006 500
DRIFTSRESULTAT		320 853	-1 576 149	172 200	-17 859 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 758	2 736	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-1 054 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 758	2 736	0	-1 054 000
ÅRSRESULTAT		326 611	-1 573 413	172 200	-18 913 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 573 413		
Til opptjent egenkapital		326 611	0		

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 174	21 364
Kundefordringer		1 094	30 094
Forskuddsbetalte kostnader		200 328	176 627
Andre kortsiktige fordringer		0	40 899
Driftskonto OBOS-banken		729 065	419 778
Sparekonto OBOS-banken		664 992	260 744
SUM OMLØPSMIDLER		1 617 653	949 506
SUM EIENDELER		1 617 678	949 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 266 501	939 890
SUM EGENKAPITAL		1 266 501	939 890
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 731	47 707
Leverandørgjeld		278 446	-38 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		351 177	9 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 617 678	949 531
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 26.04.2023
Styret i Sleiverud Boligsameie

Alexander Haug /s/

Knut Grønvik /s/

Sunniva Marie Hustoft /s/

Sissel Olsen /s/

Annette Risåsen /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	5 087 449
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 087 449

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert flyttegebyr	3 000
Skadeerstatning fra IF - gjelder skade 2021	200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	203 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 508
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 508

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 188 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
OBOS Prosjekt AS	-197 179
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 863
Ødegård og Lund AS	-92 500
SUM KONSULENTHONORAR	-303 042

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 190
Drift/vedlikehold VVS	-5 625
Drift/vedlikehold elektro	-288 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 547
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 188
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-789 695

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-977 152
Renovasjonsavgift	-496 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 473 258

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 047
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 455
Driftsmateriell	-5 911
Lyspærer og sikringer	-483
Vaktmestertjenester	-230 478
Renhold ved firmaer	-268 920
Snørydding	-52 328
Andre fremmede tjenester	-3 317
Kontor- og datarekvisita	-5 596
Trykksaker	-1 627
Andre kontorkostnader	-438
Porto	-1 460
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-608
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 491
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-622 809

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
SUM FINANSINTEKTER	5 758

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 25,- Balanseført verdi: kr.25,-



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885758. 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

	2023	Byttet tre av de store garasjeviftene	
	2023	Utskiftning av alle vinduer og dører	Forventes å være ferdigstilt september 2023
	2022	Alle beboere har fått nye brannslukkere og røykvarslere med 10 års levetid.	
	2021	En takterrasse i nr 26 er totalrenovert	
2018 - 2018		Gjerde nedre parkeringsplass	Ferdigstillelse av nytt gjerde nedre parkeringsplass
2018 - 2019		Bytting av hoveddører og sidefelt	
2018 - 2019		Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et	
2016 - 2017		Rehabilitering fasader	Bytte ut vinduer og dører
2015 - 2015		Skiftet styringsautomatikk garasjer	
	2013	Renovering av fasadene (maling)	
	2013	Vedikehold av tak	
	2013	Oppgradert vifter fellesrom	



	2013	Utskifting protanbelegg i takbalkonger	
	2012	Bytting av armaturer i oppganger	
2011 - 2012		Renovering av fasadene (maling)	
	2010	Utbedring lekkasje takterrasse	
	2010	Vedlikehold av grøntareal	
2009 - 2009		Rehabilitering av oppgangene	
	2009	Oppgradering av lekeplassene	
	2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemene	For øvrig løpende nødvendig vedlikehold.
	2006	Omfattende skiltplan realisert	Iht tidligere vedtak og mange innspill fra beboerne er skiltplanen realisert i perioden. Denne har som formål å forebygge og skape god atferd rundt på fellesarealene. Noen modifiseringer vil bli gjort basert på erfaringer og innspill.
	2006	Noen av oppgangene er pusset opp	og har fått tildelt midler fra fellesskapet til dette.
	2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemet	



Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sleiverud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 5074 Sleiverud Boligsameie.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 5674 **Selskapsnavn:** Sleiverud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Alexander Haug - Styreleder]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Annette Risåsen og Frøydis Langslet</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>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>205 000.-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Haug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Lena Saugen

Sunniva Marie Eriksen Hustoft (stiller for 1 år til)

valg av erstatning for Annette Risåsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trond Mjell

Sak 7 Terrasser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For terrasser

Mot terrasser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret går i gang med ekstern konsulent og innhenter pristilbud på jobben vår/sommer 2023. Arbeidet igangsettes med entreprenør om det ligger innenfor antatt låneramme.

Styret utsetter det videre arbeidet med saken til vinter/vår 2024

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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