



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 550 988	4 645 243
Sum inntekter		4 550 988	4 645 243
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		4 161 694	3 228 507
Sum kostnader		4 424 124	3 490 937
Driftsresultat		126 864	1 154 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 959	3 408
Sum finansinntekter		14 959	3 408
Annen finanskostnad		88	26
Sum finanskostnader		88	26
Netto finans		14 871	3 382
Resultat før skattekostnad		141 735	1 157 688
Årsresultat		141 735	1 157 688
Totalresultat		141 735	1 157 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 735	1 157 688
Sum overføringer og disponeringer		141 735	1 157 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		575 117	552 586
Sum varige driftsmidler		575 117	552 586
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		575 117	552 586
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 456	214 532
Sum fordringer		99 456	214 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 711	2 021 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 711	2 021 916
Sum omløpsmidler		2 195 167	2 236 448
SUM EIENDELER		2 770 284	2 789 034

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 555 956	2 414 220
Sum opptjent egenkapital		2 555 956	2 414 220
Sum egenkapital		2 555 956	2 414 220
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		87 516	220 480
Annen kortsiktig gjeld		126 813	154 334
Sum kortsiktig gjeld		214 329	374 814
Sum gjeld		214 329	374 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 770 284	2 789 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370632

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 550 988	4 645 243
Sum inntekter		4 550 988	4 645 243
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		4 161 694	3 228 507
Sum kostnader		4 424 124	3 490 937
Driftsresultat		126 864	1 154 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 959	3 408
Sum finansinntekter		14 959	3 408
Annen finanskostnad		88	26
Sum finanskostnader		88	26
Netto finans		14 871	3 382
Resultat før skattekostnad		141 735	1 157 688
Årsresultat		141 735	1 157 688
Totalresultat		141 735	1 157 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 735	1 157 688
Sum overføringer og disponeringer		141 735	1 157 688



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		575 117	552 586
Sum varige driftsmidler		575 117	552 586

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		575 117	552 586
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		99 456	214 532
Sum fordringer		99 456	214 532

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 711	2 021 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 711	2 021 916

Sum omløpsmidler		2 195 167	2 236 448
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 770 284	2 789 034
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 555 956	2 414 220



Sum opptjent egenkapital	2 555 956	2 414 220
Sum egenkapital	2 555 956	2 414 220
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	87 516	220 480
Annen kortsiktig gjeld	126 813	154 334
Sum kortsiktig gjeld	214 329	374 814
Sum gjeld	214 329	374 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 770 284	2 789 034



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 738

Solhatt Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Solhatt 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:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 18:00 og lukker 17. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/738>

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.

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler formidles til styret innen utgangen av stemmeperioden.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Bytte ut eksisterende porttelefon med en med kamera
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Solhatt 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
Shilan Osman er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Catharina Paus og Merete Watne er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 - Solhatt Boligsameie.pdf

Sak 5

Bytte ut eksisterende porttelefon med en med kamera.

Forslag fremmet av:

Catharina Paus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i flere innbrudd i boder og uvedkommende i bygget blir jeg skeptisk til uventet oppringing av porttelefon. Vi har per i dag verken kikkhull i dørene våre eller kamera ved hoved dørene slik at det er umulig å vite hvem som ringer på. Da det ikke er mulig å etter montere kikkhull i dører pga brannsikkerhet er mitt forslag at vi går til innkjøp av nytt portsystem med kamera. Jeg har undersøkt litt og funnet et godt alternativ i Defigio, et selskap som leverer en digital løsning der det eneste som kreves er oppsett av ny skjerm ved hoveddører som kobles til app via beboers telefon. Med denne løsningen vil det påløpe en årlig kostnad på NOK 250,- per leilighet som jeg foreslår kan legges til fellesutgifter. Se gjerne demo i vedlegg.

<https://quote.getdefigo.com/WwOeRnsT9zBWyp>

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til saken.

Forslag til vedtak

Styret for mandat til å hente in anbud og engasjere et firma for montering og drift av porttelefon med kamera med et budsjett på NOK 50 500,-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Shilan Osman**

Shilan er allerede kjent som styreleder for Solhatt og nestleder for utomhus. Hennes engasjement er tydelig og anerkjent gjennom hennes arbeid i Solhatt og utomhus. Shilan fullfører nå siste semester av sin bachelorgrad i ledelse og servicestrategi. Med omfattende erfaring og grundig kjennskap til pågående saker, er hun godt rustet til å fortsette sitt arbeid i styret og stiller til gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Lars Erik Braaum**

Lars er en hengiven familiefar til tre barn som mange kjenner til. Lars Erik Braaum har en imponerende bakgrunn som høyskolelektor ved Høyskolen Kristiania, hvor han også er studieprogramleder for bachelorgradene i Livsstilsendring og folkehelse samt Helse- og idrettsledelse. Lars sin bredde av erfaring og dedikasjon til både familie og faglig virke gjør ham til en verdig kandidat for styrevalget.

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- **Annette Tangnes**

Annette er utdannet journalist og jobber i dag med markedsføring for Sportsmaster. Fra 2020 til 2023 var Annette styremedlem i et borettslag på Skøyen, hvor hun tilegnet seg erfaring og kunnskap om styrearbeid. Annette er opptatt av et godt og trygt bomiljø, og ønsker å bidra til dette for våre beboere.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shilan Osman	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Monika Iwona Mrowiec	Lørenvangen 21 A
Styremedlem	Catharina Paus	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Merete Wathne	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Samir Zjakic	Lørenvangen 21 A

Kontaktinformasjon

Styret bruker Vibbo som primær kommunikasjonskanal. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller ved å bruke appen til telefon. 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 og andre beboere i sameiet.

Generelle opplysninger om Solhatt Boligsameie

Sameiet består av 130 seksjoner.

Solhatt Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925328189, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 296

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

Solhatt Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid i perioden

Siden forrige ordinære årsmøtet har styret gjennomført 10 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter, hvor saker har blitt behandlet. Møtene har vært jevnt fordelt med fysiske og digitale gjennomføringer. Styret har også representanter i Garasjestyret og Utomhus styret, med flere gjennomførte styremøter, samt at vi har hatt noen møter med de andre husene for bedre samarbeid og fellesavtaler. Styret jobber fortsatt kontinuerlig med å optimalisere service- og vedlikeholdsavtaler, leverandører og kontroller. Spesielt med tanke på utgifter og samarbeid på tvers av boligselskapene i Gartnerkvartalet. Videre har styret jobbet med reklamasjoner mot utbygger, neste års budsjett, håndtering av avfall, HMS-modul og informasjonsflyt gjennom Vibbo og styremail.

Budsjett

Vi har arbeidet grundig med budsjettet for det kommende året og er glade for å informere om at felleskostnadene ikke vil økes. Garasjeutgiftene forblir uendret, mens det vil være en økning på 12 % i utomhusavgifter, men denne påvirker solhatteiere i liten grad.

Reklamasjoner mot utbygger

I år er det spesielt viktig å tett samarbeide med utbyggeren når det gjelder reklamasjoner, ettersom vi går inn i siste året med reklamasjonsrett. Det er fortsatt flere reklamasjoner mot utbyggeren som må håndteres nøye, spesielt når det gjelder problemer med heisen. Siden innflytting har Hus 6 opplevd betydelige utfordringer med heisen. Styret har allerede reklamert og bedt leverandøren, Otis, om å gjennomgå alle rapporter om heisen og gi tilbakemelding.

I tillegg til heisproblematikken, er det også avvik som må håndteres når det gjelder fellesanlegg, dører, gulv i kjelleren og lignende. Det er viktig å følge opp disse reklamasjonene grundig for å sikre at eventuelle feil og mangler blir korrigert i henhold til avtalen med utbyggeren. Dette vil bidra til å opprettholde kvaliteten og funksjonaliteten til boligsameiet og sikre beboernes trivsel og sikkerhet.

Avfall

Dette er et gjentakende og alvorlig problem. Beboerne etterlater ikke bare søppel, men det har også blitt funnet gjenstander som stekepanner, intrørt og tørkestaver utenfor avfallsdunkene. Styret bruker betydelig tid på å håndtere henvendelser og følge opp avfallshåndteringen. Selv om det er tilstrekkelig total kapasitet på Gartnerkvartalet, er det dessverre noen beboere som ikke bidrar som de burde, til tross for at mange gjør en god innsats.

Spesielt utfordrende er håndteringen av papp. Pappullene blir tømt en gang i uken, men er ofte fylt opp allerede på dag 4 eller 5. Ved flere inspeksjoner av avfallssjakten har det blitt avdekket at det faktisk er mye ledig plass i brønnen, men den er likevel fullstappet med ubrettet papp. Hvis alle brettet opp pappen sin nøye, ville ikke beholderne blitt fylt så raskt. Det er derfor viktig at alle beboere tar ansvar for korrekt avfallshåndtering for å opprettholde et ryddig og funksjonelt bomiljø.



HMS

Styret følger opp sameiets HMS-rutiner regelmessig gjennom vår HMS-modul og våre egne inspeksjoner og rutiner.

Serviceavtaler og kontroller

Vi følger opp serviceavtaler gjennom året, blant annet for ventilasjon, brannvarslingssystem og heis. Det gjennomføres regelmessige kontroller på heisen og brannsikkersystemet, inkludert meldere, vifter, sprinkleranlegg og rømningsveier.

Vi er inne i en periode med økende inflasjon og renter, og dette utfordrer økonomien vår. Styret undersøker kontinuerlig mulighetene for å reforhandle eller bytte leverandører for å holde kostnadene nede. Vi har også samarbeidet med andre bolighus for å oppnå fellesavtaler, slik vi gjorde med Telia-avtalen. Tilpasning av disse avtalene til våre behov her på Solhatt er en omfattende oppgave.

Noen av avtalene som har krevd ekstra innsats for å få på plass inkluderer leverandørene Otis (heis), Bjerke Ventilasjon (ventilasjon), samt OBOS for økonomisk forvaltning og vaktmestertjenester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397537.

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.

Vibbo

Styret bruker Vibbo som primær kommunikasjonskanal.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller ved å bruke appen til telefon. 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 og andre beboere i sameiet.

AKTO EIENDOM

AKTO Eiendom er vår eiendomsforvalter på Gartnerkvartalet. Dette innebærer vaktmestertjenester, gartner tjenester, renholdstjenester, mm. Det er kun styret som rekvirerer tjenester fra AKTO til sameiet,

Men de har også en del beboertjenester mot betaling som beboerne kan rekvirere. Det er tjenester som for eksempel snekker, elektriker, rørlegger, maler, renhold og



vaktmestertjenester.

I tillegg jobber styret i utomhus styret stadig sammen med AKTO med å finne muligheter for flere avtaler som gagnar alle boligselskapene i Gartnerkvartalet. Spesielt på vedlikeholds- og serviceavtaler.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til solhatt@styrerrommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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 utomhus har ansvaret for 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.

Avtale om energiservice

Sameiet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk 19 av 27 Vedlegg 1 Årsrapport 2022 - Solhatt Boligsameie.pdf 14 Solhatt Boligsameie energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Energimerking

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

Lørenvangen garasjesameie

Sameiet er medeier i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293 kalt Lørenvangen garasjesameie.



Garasjeplasser, sykkelplasser og boder for hus 5-8 befinner seg i garasjesameiet. Det er fastsatt følgende sameiebrøk basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Kirsebærlunden borettslag (hus 5), gnr 124 bnr 294 3527/18732

Solhatt boligsameie (hus 6/7), gnr 124 bnr 296 9285/18732

Villvin boligsameie (hus 8), gnr 124 bnr 295 5920/18732

Seksjonseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Parkeringsplassene kan leies ut internt i Lørenvangen garasjesameie.

Gartnerkvartalet utomhussameie

Sameiet er medeier i Gartnerkvartalet utomhussameie på gnr 124 bnr 75 sammen med de øvrige husene som etableres på Gartnerkvartalet, totalt 7 boligselskaper.

Velkomstbrev

Styret introduserte et nytt velkomstbrev for nyinnflyttede under forrige årsmøte. Dette brevet inneholder Solhatt's husordensregler, utendørs husordensregler og informasjon om korrekt bruk av dører og heiser. Effekten av dette tiltaket har vært betydelig, da det har ført til en jevnere og mer smidig bruk av dører og heis i forbindelse med innflyttingen.

Reklamasjoner

Ved reklamasjoner på seksjoner skal bolig-basen brukes. Tilganger gis av Bygr, ta kontakt med no-reply@bygr.no. Bygr er et nettbasert verktøy som gir deg muligheten til å sende inn reklamasjoner og garantispørsmål i tillegg til oversikt over FDV dokumentasjon for boligen din.

Større vedlikehold

Det er planlagt å sparkle og male gangene i første og andre etasje på Lørenvangen 21a og 21b på grunn av betydelig slitasje etter flere år med inn- og utflytting. Dette vedlikeholdet anses som nødvendig av styret for å bevare byggets kvalitet og estetikk.

I tillegg til dette vedlikeholdsarbeidet er det også planlagt vindusvask. Dette skyldes spesielt den økte mengden støv og skitt som har samlet seg på vinduene og verandaene på grunn av byggearbeid som har funnet sted rett bak bygget vårt. Utvendig fasadevask er viktig for å fjerne denne oppsamlede forurensningen, forbedre bygningens utseende og beskytte materialene mot skader.

Med denne planlagte utvendige vasken tar vi ansvar for å opprettholde bygningens tilstand og sikre dens holdbarhet, spesielt etter perioder med byggearbeid i nærheten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til ny tv- og bredbåndsavtale.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 980 838.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Solhatt Boligsameie har lån ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% for 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solhatt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhatt Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 - Solhatt Boligsameie.pdf



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, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLHATT BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 550 988	4 643 916	4 715 000	4 388 000
Andre inntekter		0	1 327	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 550 988	4 645 243	4 715 000	4 388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 430	-32 430	-33 000	-32 430
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	5	-11 000	-10 375	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-162 830	-156 570	-165 000	-172 599
Konsulenthonorar	6	-18 409	-2 050	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-521 018	-352 688	-488 000	-430 000
Forsikringer		-203 686	-191 108	-210 000	-224 054
Kommunale avgifter	8	-1 192 997	-1 145 357	-1 130 100	-1 392 466
Kostnader sameie	15	-1 126 720	-475 776	-1 100 000	-1 250 000
Energi/fyring	9	-381 900	-191 824	-300 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-449 378	-514 098	-560 000	-232 440
Andre driftskostnader	10	-93 757	-188 660	-8 000	-33 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 424 124	-3 490 937	-4 253 100	-4 178 789
DRIFTSRESULTAT		126 864	1 154 306	461 900	209 211
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 959	3 408	0	0
Finanskostnader	12	-88	-26	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 871	3 382	0	0
ÅRSRESULTAT		141 735	1 157 688	461 900	209 211
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 735	1 157 688		



SOLHATT BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	575 117	552 586
SUM ANLEGGSMIDLER		575 117	552 586
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 645	190
Forskuddsbetalte kostnader		74 636	214 343
Energiavregning	13	175	0
Driftskonto OBOS-banken		2 095 711	2 021 916
SUM OMLØPSMIDLER		2 195 167	2 236 448
SUM EIENDELER		2 770 284	2 789 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 555 956	2 414 220
SUM EGENKAPITAL		2 555 956	2 414 220
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		124 121	154 334
Leverandørgjeld		87 516	220 480
Annen kortsiktig gjeld	14	2 692	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 329	374 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 770 284	2 789 034
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	295255,5	1 028 815

Oslo, 08.02.2024

Styret i Solhatt Boligsameie

Shilan Osman /s/

Monika Iwona Mrowiec /s/

Catharina Paus /s/

Merete Wathne /s/

Samir Zjakic /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	3 672 576
Kabel-TV	395 460
Felleskostnader	319 800
Garasjeleie	163 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 550 988

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag/gave for kr 8 092, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 409
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 409
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 286
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-119 203
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-48 112
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 079
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-132 447
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-124 891
--------------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-521 018
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-819 139
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-373 858
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 192 997
-------------------------------	-------------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 887
------------------	----------

Fjernvarme	-257 013
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-381 900
----------------------------	-----------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 453
Vaktmestertjenester	14 208
Vakthold	-40 438
Renhold ved firmaer	-11 356
Andre fremmede tjenester	-27 843
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 092
Andre kontorkostnader	-732
Bank- og kortgebyr	-4 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 757

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 841
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	557
Andre renteinntekter	2 561
SUM FINANSINNTEKTER	14 959

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-88
SUM FINANSKOSTNADER	-88

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 960 579
Overført	1 960 754
SUM ENERGIAVREGNING	175

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Seksjonseier, utbetaling returnert pga kontonummer avsl.	-2 692
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 692

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9285 / 18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 9285/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie og utgjør kr 295.255,-

Selskapets andel i Lørenvangen Garasjesameie og Lørenvangen Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.24

Selskapsnummer: 738 Selskapsnavn: Solhatt Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Shilan Osman er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Catharina Paus og Merete Watne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Bytte ut eksisterende porttelefon med en med kamera.

Styret for mandat til å hente in anbud og engasjere et firma for montering og drift av porttelefon med kamera med et budsjett på NOK 50 500,-

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Shilan Osman

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lars Erik Braaum

Vara (kun 1 skal velges)

Annette Tangnes

22 av 23

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.