



# Årsmøte 2022

9244 Hyllveien 13 Borettslag

## Til andelseierne i Hyllveien 13 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 på Hammersborg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hyllveien 13 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Hyllveien 13 Borettslag  
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 på Hammersborg.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 23.02.2022  
Styret i Hyllveien 13 Borettslag

Maria Rø      Bernt Øiann    Thomas Bjørdal    Arne M. Bye    Randi Størseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Bjørdal	Hyllveien 13 C
Styremedlem	Bernt Øiann	Hyllveien 13 A
Styremedlem	Arne M. Bye	Hyllveien 13 D
Styremedlem	Randi Størseth	Hyllveien 13 B
Varamedlem	Lene Bjørdal	Hyllveien 13 C
Varamedlem	Maria Rø	Hyllveien 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Hyllveien 13 Borettslag

Borettslaget består av 4 andelsleiligheter.

Hyllveien 13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979264194, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Hyllveien 13

Gårds- og bruksnummer:  
423        27

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hyllveien 13 Borettslag 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. Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 168 000.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 7 %, men dette ble ikke effektuert.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 112 072.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere forsikringspremie enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 40 009 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 113 081 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2000 til ordinær drift og vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Trondheim kommune**

På grunn av ny eiendomsskattetakst er det budsjettet med noe høyere kommunale avgifter enn i 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 666. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hyllveien 13 Borettslag.

### **Lån**

Hyllveien 13 Borettslag har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 20.11.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,68%. Løpetiden er 25 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Dette ble ikke effektuert, og styret vil ta en ny vurdering av endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Hyllveien 13 BL

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Hyllveien 13 BL's årsregnskap som viser et overskudd på kr 40 009. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

#### *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 borettslagets 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.

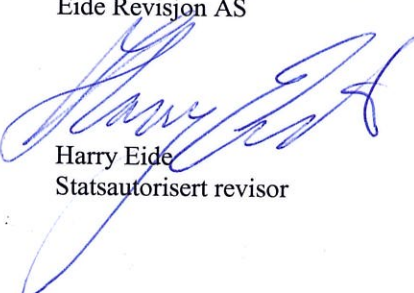
#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 7. mars 2022  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>117 212</b>	<b>109 653</b>	<b>117 211</b>	<b>113 081</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		40 009	50 498	70 300	43 575
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-44 139	-42 939	-44 000	-45 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 130</b>	<b>7 559</b>	<b>26 300</b>	<b>-1 425</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>113 081</b>	<b>117 212</b>	<b>143 511</b>	<b>111 656</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	131 120	142 546
Kortsiktig gjeld	-18 039	-25 334
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>113 081</b>	<b>117 212</b>

**HYLLVEIEN 13 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 264 194, KUNDENR. 9244**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	168 000	168 000	180 000	183 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>	<b>180 000</b>	<b>183 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 000	-1 250	-7 100	-10 000
Forretningsførerhonorar		-14 210	-14 010	-14 300	-14 600
Konsulenthonorar	4	-644	0	0	-1 000
Drift og vedlikehold	5	0	-751	-2 000	-2 000
Forsikringer		-37 006	-32 817	-33 900	-38 500
Kommunale avgifter	6	-48 913	-50 068	-50 600	-52 525
Andre driftskostnader	7	-2 300	-1 881	-1 800	-1 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-112 072</b>	<b>-100 777</b>	<b>-109 700</b>	<b>-120 425</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>55 928</b>	<b>67 223</b>	<b>70 300</b>	<b>62 575</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	4 366	4 558	0	0
Finanskostnader	9	-20 285	-21 284	0	-19 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 919</b>	<b>-16 726</b>	<b>0</b>	<b>-19 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 009</b>	<b>50 498</b>	<b>70 300</b>	<b>43 575</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 009	50 498		

**HYLLVEIEN 13 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 264 194, KUNDENR. 9244**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 449 893	1 449 893
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 449 893</b>	<b>1 449 893</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		83	0
Driftskonto OBOS-banken		122 038	133 566
Sparekonto OBOS-banken		8 999	8 979
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>131 120</b>	<b>142 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 581 013</b>	<b>1 592 438</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 4 * 1000		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		832 579	792 571
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>836 579</b>	<b>796 571</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	726 394	770 533
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>726 394</b>	<b>770 533</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 500
Leverandørgjeld		12 541	16 020
Påløpte renter		5 498	5 815
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 039</b>	<b>25 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 581 013</b>	<b>1 592 438</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.02.2022  
Styret i Hyllveien 13 Borettslag

Thomas Bjørdal /s/  
Randi Størseth /s/

Bernt Øiann /s/

Arne M. Bye /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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	168 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>168 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-644</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

0

Styret mener at vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 937
Vann- og avløpsavgift	-13 897
Feieavgift	-1 604
Renovasjonsavgift	-7 476
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-48 913</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-120
Porto	-59
Bank- og kortgebyr	-2 121
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 300</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 263
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 366</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 285
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-20 285</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygg	4 000
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	1 445 893
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 449 893</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.423/bnr.27

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 20.11.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-1 081 216	
Nedbetalt tidligere	310 683	
Nedbetalt i år	44 139	
		-726 394
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-726 394</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har e-post: [Hyllveien13@styrerommet.no](mailto:Hyllveien13@styrerommet.no).

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55037485. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.