



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 309 430
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MARIDALSVEIEN 205
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 836 374	9 813 663
Sum inntekter		9 836 374	9 813 663
Kostnader			
Lønnskostnad		349 393	407 413
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 475	72 475
Annen driftskostnad		4 139 293	3 686 040
Sum kostnader		4 561 161	4 165 928
Driftsresultat		5 275 213	5 647 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 464	5 495
Sum finansinntekter		19 464	5 495
Annen finanskostnad		3 036 822	2 091 852
Sum finanskostnader		3 036 822	2 091 852
Netto finans		-3 017 358	-2 086 357
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 855	3 561 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 257 855	3 561 378
Årsresultat		2 257 855	3 561 378
Totalresultat		2 257 855	3 561 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 257 855	3 561 378
Sum overføringer og disponeringer		2 257 855	3 561 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 196 585	206 414 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 950	
Sum varige driftsmidler		206 341 535	206 414 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		206 341 535	206 414 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 916	-130 266
Andre fordringer		172 196	289 426
Sum fordringer		201 112	159 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 863	2 603 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 863	2 603 040
Sum omløpsmidler		2 394 975	2 762 200
SUM EIENDELER		208 736 510	209 176 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		146 400	146 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		146 400	146 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 668 899	102 411 043
Sum opptjent egenkapital		104 668 899	102 411 043
Sum egenkapital		104 815 299	102 557 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 460 038	106 265 168
Sum annen langsiktig gjeld		103 460 038	106 265 168
Sum langsiktig gjeld		103 460 038	106 265 168
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 563	12 228
Leverandørgjeld		74 339	153 439
Skyldige offentlige avgifter		31 245	26 713
Annen kortsiktig gjeld		333 027	161 218
Sum kortsiktig gjeld		461 173	353 598
Sum gjeld		103 921 211	106 618 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 736 510	209 176 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467657

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 309 430
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MARIDALSVEIEN 205
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 836 374	9 813 663
Sum inntekter		9 836 374	9 813 663
Kostnader			
Lønnskostnad		349 393	407 413
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 475	72 475
Annen driftskostnad		4 139 293	3 686 040
Sum kostnader		4 561 161	4 165 928
Driftsresultat		5 275 213	5 647 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 464	5 495
Sum finansinntekter		19 464	5 495
Annen finanskostnad		3 036 822	2 091 852
Sum finanskostnader		3 036 822	2 091 852
Netto finans		-3 017 358	-2 086 357
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 855	3 561 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 257 855	3 561 378
Årsresultat		2 257 855	3 561 378
Totalresultat		2 257 855	3 561 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 257 855	3 561 378
Sum overføringer og disponeringer		2 257 855	3 561 378



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 196 585	206 414 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 950	
Sum varige driftsmidler		206 341 535	206 414 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		206 341 535	206 414 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 916	-130 266
Andre fordringer		172 196	289 426
Sum fordringer		201 112	159 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 863	2 603 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 863	2 603 040
Sum omløpsmidler		2 394 975	2 762 200
SUM EIENDELER		208 736 510	209 176 210
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		146 400	146 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	104 668 899	102 411 043
Sum opptjent egenkapital	104 668 899	102 411 043
Sum egenkapital	104 815 299	102 557 443
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 460 038	106 265 168
Sum annen langsiktig gjeld	103 460 038	106 265 168
Sum langsiktig gjeld	103 460 038	106 265 168
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 563	12 228
Leverandørgjeld	74 339	153 439
Skyldige offentlige avgifter	31 245	26 713
Annen kortsiktig gjeld	333 027	161 218
Sum kortsiktig gjeld	461 173	353 598
Sum gjeld	103 921 211	106 618 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	208 736 510	209 176 210



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7038 AS Maridalsveien 205





Til aksjonærene i AS Maridalsveien 205

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 på Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Maridalsveien 205 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Maridalsveien 205
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 på Sagene samfunnshus.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av husordensreglene
 - B) Rengjøring av balkongglasset
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.04.2023
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen

Petter Dyrnes

Ellen Halsbog Lange

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Oddbjørn Hansen foreslått

Forslag til vedtak:

Oddbjørn Hansen velges som møteleder

B) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Det eraksjonærer til stede på møtet.

D) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Forslag til vedtak:

Asgeir Tannum velges til å føre protokoll og -----

velges som protokollvitne.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddbjørn Hansen	Maridalsveien 205
Styremedlem	Petter Dyrnes (på valg, stiller til gjenvalg)	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ellen Halsbog Lange (på valg, stiller til gjenvalg)	Maridalsveien 205
Varamedlem	Jorun Lunestad	Maridalsveien 205
Varamedlem	Ellen Trautmann Olerud (på valg, stiller til gjenvalg)	Maridalsveien 205

Styret

Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen og finnes på selskapets hjemmeside:
www.maridalsveien205.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.

Generelle opplysninger om AS Maridalsveien 205

Aksjeselskapet består av 183 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

AS Maridalsveien 205 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921309430, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 122

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Maridalsveien 205 har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det var seks ordinære styremøter i 2022, samt at styret fortløpende har diskutert saker via epost.

Av større vedlikeholdsprosjekter ble det gjennomført rens av alle avløpsrør i leilighetene og alle leilighetene fikk nytt brannsløkkeapparat. Vi har begynt arbeidet med å male oppgangen og korridorene, men for ikke å ha for store utgifter på en gang blir malingen utført etappevis over tre år.

En del planer ble utsatt på grunn av økonomien:

- Maling av nedkjørselen til garasjen.
- Demontering av tre utelys.
- Installere elektriske dørmagneter i alle korridorer.
- Etablere flere ladestasjoner på garasje plassene som er til utleie.

Som et sparetiltak har vi også redusert på renholdet i sommermånedene. Fellesområdene blir bare vasket to ganger i uken i stedet for tre.

Det er forhandlet fram en ny avtale om felles tv og internett i gården. Fra 1. september 2023 bytter vi fra HomeNet til OpenNet. Standard hastighet økes til 100 mbit opp/ned og avtalen er billigere enn HomeNet.

Uforutsette hendelser

I desember hadde gården to dager med lange strømbrudd og vi måtte bytte hovedsikringen til gården. Det var en stor og uventet kostnad. Styret har sett på flere muligheter for å få mer strøm inn til gården så nettet ikke overbelastes. Nye koblinger til nærmeste trafo har vært diskutert, men vi har landet på at en oppjustering av den nye hovedsikringen er den beste løsningen.

Fremtidige planer

Styret vil bruke 2023 og 2024 til å se på ulike energisparende tiltak. Vi er allerede i gang med å gå over til LED-lys i alle fellesområdene og vi vil vurdere flere bevegelsessensorer på lysene i kjelleren. Vi vil også se på muligheten for å installere solceller på taket og om det kan lønne seg å installere anlegg for jordvarme eller bergvarme.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at felleskostnadene for vaktmester boligen er utelatt som en inntekt. Andre inntekter, kr 36 857,-, se note 3.

Driftskostnadene i 2022 var kr 65 339,- under budsjett. Kostnader til energi/fyring og drift og vedlikehold var over budsjett, mens kostnader forsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader var noe under budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i OBOS-banken.

Resultat

Årets resultat, kr 2 257 855,-, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 933 802,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 835 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Maridalsveien 205.

Lån

AS Maridalsveien 205 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader



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

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Maridalsveien 205

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Maridalsveien 205.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8FVWN-YTWIM-211P5-T4ZZT-QBEL4-K3E1



AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 799 517	9 428 857	9 908 000	10 839 000
Andre inntekter	3	36 857	384 806	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 836 374	9 813 663	9 908 000	10 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-259 393	-317 413	-386 000	-371 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-72 475	-72 475	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 068	-16 749	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-247 420	-240 445	-248 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-3 308	-6 234	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-812 525	-787 278	-750 000	-835 000
Forsikringer		-495 143	-422 120	-563 500	-547 500
Kommunale avgifter	9	-645 033	-575 918	-823 000	-679 000
Energi/fyring	10	-1 105 624	-807 507	-850 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 158	-307 176	-329 000	-338 000
Andre driftskostnader	11	-492 015	-522 612	-546 000	-441 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 561 161	-4 165 928	-4 626 500	-4 706 000
DRIFTSRESULTAT		5 275 213	5 647 735	5 281 500	6 133 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 464	5 495	0	0
Finanskostnader	13	-3 036 822	-2 091 852	-2 203 000	-4 073 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 017 358	-2 086 357	-2 203 000	-4 073 000
ÅRSRESULTAT		2 257 855	3 561 378	3 078 500	2 060 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 257 855	3 561 378		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	205 048 327	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	15	144 950	217 425
SUM ANLEGGSMIDLER		206 341 535	206 414 010
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		28 916	8 847
Forskuddsbetalte kostnader		172 196	149 418
Andre kortsiktige fordringer		0	895
Driftskonto OBOS-banken		81 688	586 066
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 756	12 831
Sparekonto OBOS-banken		2 095 419	2 004 142
SUM OMLØPSMIDLER		2 394 975	2 762 200
SUM EIENDELER		208 736 510	209 176 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		104 668 899	102 411 043
SUM EGENKAPITAL		104 815 299	102 557 443
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	103 460 038	106 265 168
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 460 038	106 265 168
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		195 139	139 113
Leverandørgjeld		74 339	153 439
Skyldige offentlige avgifter	18	31 245	26 713
Påløpte renter		22 563	12 228
Annen kortsiktig gjeld	19	137 888	22 105
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 173	353 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 736 510	209 176 210
Pantstillelse	20	170 000 000	170 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Ellen Halsbog Lange /s/

Petter Dyrnes /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 fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	9 365 700
Garasje	240 673
Parkering	76 300
Tomteleie	66 000
Leie	48 000
Eiendomsskatt	2 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 799 517

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse, utleie bod mm	30 750
Utleie	157
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	1 800
Utleie	3 750
SUM ANDRE INNETEKTER	36 857

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-226 879
Påløpte feriepenger	-23 142
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser speilkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-63 386
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-15 026
Refusjon sykepenger	73 910
Yrkesskadeforsikring	-4 870

SUM PERSONALKOSTNADER **-259 393**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 068.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 308
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-3 308**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 680
Drift/vedlikehold VVS	-232 471
Drift/vedlikehold elektro	-150 101
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 834
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-156 229
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 556
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 426
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 944
Egenandel forsikring	-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-812 525**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 155
Vann- og avløpsavgift	-319 868
Renovasjonsavgift	-318 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-645 033

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 105 624
SUM ENERGI / FYRING	-1 105 624

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 658
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 419
Annen leiekostnad	-36 874
Håndverktøy	-5 416
Annet driftsmateriale	-6 829
Lyspærer og sikringer	-8 281
Vakthold	-1 059
Renhold ved firmaer	-359 163
Andre fremmede tjenester	-3 713
Trykksaker	-1 071
Andre kontorkostnader	-4 163
Telefon u/mva	-2 923
Porto	-1 020
Drivstoff	-572
Bankgebyr	-5 122
Velferdskostnader	-4 732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-492 015

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	18 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	715
SUM FINANSINNTEKTER	19 464

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 036 822
SUM FINANSKOSTNADER	-3 036 822

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 420 560
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	196 627 767
SUM BYGNINGER	205 048 327

Tomten ble kjøpt i 1939.

Gnr.222/bnr.122 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2020	362 375
Avskrevet tidligere	-144 950
Avskrevet i år	-72 475
	144 950
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	144 950

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-72 475**

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-121 365 145
Nedbetalt tidligere	15 099 977
Nedbetalt i år	2 805 130
	-103 460 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-103 460 038

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 756
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 489
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-31 245

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-23 142
Annen påløpt kostnad	-114 466
Gebyr og fakturaomkostninger	-280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-137 888

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	103 460 038
	103 460 038

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	205 048 327
Tomt	1 148 258
TOTALT	206 196 585



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 til intern fordeling til styre- og varamedlemmer.

4 INNKOMNE FORSLAG

A) Revidering av husordensreglene, foreslått av styret.

Styret har gått igjennom husordensreglene og foreslår å gjøre noen endringer. Noe tekst er direkte feil og bør fjernes, mens andre punkter gjentakende eller ikke lenger relevant å ha. Se vedlegg for endringene som foreslår.

Se vedlegg A1 for endringene vi foreslår. Se Vedlegg A2 for nåværende ordensregler.

Forslag til vedtak

Styrets endringer godkjennes.

B) Rengjøring av balkongglasset, foreslått av Martine Henriksen, leilighet 232.

Jeg har observert at flere nærliggende blokker på Bjølsen har vårrengjøring av den utvendige glassveggen på balkongene. Jeg selv finner det svært vanskelig å komme til å rengjøre skikkelig, og vil foreslå at det lages en rutine på at gården leier inn firma til å ta denne vasken. Om det ikke kan gjøres hvert år så bør det gjøres med jevne mellomrom, kanskje hvert tredje år?

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å vaske balkongglasset i år og deretter lage rutiner for jevnlig vask, med maks tre års mellomrom mellom hver gang.

Styrets kommentar:

Styret har sammen med vaktmester forsøkt å beregne hvordan vasken kan gjennomføres. Dette er kun grove prisoverslag.

1. Leie en lift: 5000 kr per uke, pluss kostnader til lift-sjåfør, pluss person til å vaske. Ikke beregnet totalkostnad siden vi ikke får til å kjøre lift inn i bakgården og dermed ikke mulig å gjennomføre.

2. Sette opp stillas rundt hele bygningen, pluss leie vaskepersonale: ca. 100.000 kr.

3. Leie renholdsbyrå til å ta vasken fra innsiden av balkongen: ca. 70.000 kr og vil kreve tilgang til alle leiligheter.

Styret mener at alle forslagene er for dyre og kompliserte til at det kan legges inn som en



fast renholdsrutine og vi mener at renhold av balkongen fortsatt skal være den enkelte beboers ansvar. Styret mener at forslaget bør nedstemmes.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Petter Dyrnes Maridalsveien 205, leilighet 115

Ellen Halsbog Lange Maridalsveien 205, leilighet 606

B. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Ellen Trautmann Olerud Maridalsveien 205, leilighet 209

I styret for AS Maridalsveien 205

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Oddbjørn Hansen Maridalsveien 205

Jorun Lundestad Maridalsveien 205



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1581304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012 Påbygging og ombygging.

Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.



7038 AS Maridalsveien 205

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Vedlegg A1

Her er bare de punktene som endres. All annen tekst i reglementet beholdes som den er.

Alminnelige ordensregler

Hovedinngangen skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller og sidedører skal alltid være låst. Entredører til leilighetene holdes lukket. *[Ordet «loft» er strøket.]*

Det er tillatt å holde hund eller katt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

[Omformulering slik at det ikke er nødvendig å sende søknad til styret.]

Bruk av callinganlegg

Aksjonærene må ved bruk av callinganlegget, forvise seg om at de ikke slipper inn uvedkommende i gården. Oppdages det at en beboer har sluppet inn en uvedkommende person, og denne volder skade, kan dette medføre økonomisk erstatningsansvar for beboeren.

[To avsnitt tatt ut. Det ene mener vi er unødvendig, og det andre er direkte feil.]

Søppel og renhold

Matavfall, plastemballasje og restavfall kildesorteres i de posene som Oslo kommune bruker, og kastes i samme beholder. Alt av papp, papir og drikkekartong skal kastes i egne beholdere. Se forøvrig Oslo kommunes hjemmesider om hvordan avfall skal kildesorteres, og hvordan det skal leveres. **Styret bestiller containere flere ganger i året til annet avfall.**

Ny tekst som erstatter de to første avsnittene slik at teksten stemmer med kommunens bestemmelser og med styrets rutiner for leie av container.

Bruk av balkong

Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke. Dersom du er i tvil, anbefales du å kontakte styret, da kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. **Grill kan brukes fram til kl. 22.00.** *[Dette er ny tekst og vi mener dette er en viktig presisering.]*

Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer. *[To setninger fjernet: man trenger ikke søke på forhånd og gården har ikke særskilte spesifikasjoner for anlegget.]*

Hvis du setter en parabolantenne på balkongen, skal den stå på gulvet og montert slik at det ikke er fare for at den kan tas av vinden. *[En unødvendig setning tatt ut av avsnittet.]*

Balkongdekker (gulv og tak) må ikke males, flislegges eller limes. Vegger, dører, vinduskarmer på balkong må kun behandles med maling/beis i henhold til gitte fargekoder. *[Store deler av avsnittet er strøket da styret mener det holder at det står først i regelen «Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke».]*

VEDLEGG A2 – Nåværende regler

Husordensregler for A/S Maridalsveien 205

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes slik at det sjenerer leieboere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i leilighetene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger.

Fotballsparking, sykling og bilparkering er forbudt på selskapets område unntatt for dette er spesielt tillatt. Unngå å parkere foran husets innganger og innkjørsler, da dette sperrer for syketransport, flyttestransport, søppelbil osv.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Hovedinngangen skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller og loft samt utgangsdører på siden av bygningen, skal alltid være låst. Entredører til leilighetene holdes lukket.

Bruk av alkohol er ikke tillatt i ganger og trapper, samt utendørs på selskapets område.

Den som er aksjonær i A/S Maridalsveien 205 skal selv bebo den til aksjebrevets knyttede leilighet. Fremleie skal godkjennes av styret, og det vises til egne bestemmelser om fremleie.

Det bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av radio, tv og stereoanlegg krever at man tar hensyn til sine naboer, og ikke setter lyden for sterkt på. Husk at det er lytt mellom leilighetene.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager, og må bare skje etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leilighetene over, under og ved siden av.

Bruk av callinganlegg

Aksjonærene må ved bruk av callinganlegget, forvise seg om at de ikke slipper inn uvedkommende i gården. Oppdages det at en beboer har sluppet inn en uvedkommende person, og denne volder skade, kan dette medføre økonomisk erstatningsansvar for beboeren.

Det gjøres oppmerksom på at postverket og avisbudene har egen nøkkel. Andre henvendelser henvises til vaktmester.

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i porttelefonapparatene som er installert i leilighetene. Ved flytting av apparatet ved oppussing og lignende må derfor vaktmester kontaktes.

Skilter

Det er ikke tillatt å klistre lapper over skilt oppå postkassen. Nye eiere og fremleie må kontakte styret og vil få nytt postkasseskilt kort tid etter innflytting.

Søppel og renhold

Alt søppel pakkes godt inn i plastposer eller surres med hyssing før det kastes i søppelcontainerne. Større gjenstander som møbler og lignende må beboerne selv sørge for at blir fjernet. Når gården leier container får beboerne melding om dette via oppslag. Denne kan da brukes til dette formålet.



Beboerne skal selv holde boder rene, og skal også sørge for å vaske rundt og under mattene foran inngangsdørene til leilighetene.

Vaskeri

Vaskeriet er åpent hele døgnet og kan brukes alle dager. Det henvises til regler som er slått opp i vaskeriet. Feil eller mangler ved maskinene må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Bruk av balkong

Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke. Dersom du er i tvil, anbefales du å kontakte styret, da kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

Husk at de vanlige reglene for ro også gjelder på balkongen. Det skal være ro fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.

Innglassing er ikke tillatt.

Markiser og vindskjermer er tillatt. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjon av farge, modell og leverandører.

Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer. Styret skal varsles i forkant av installasjonen. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjoner.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, som skap, sykler osv. Det er ikke lov å tørke tøy over rekkverket. Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Vann skal ikke skyfles ned til balkongen under.

Hvis du setter en parabolantenne på balkongen, skal den stå på gulvet og montert slik at det ikke er fare for at den kan tas av vinden. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annen antenne på vegg eller rekkverk.

Balkongdekker (gulv og tak) må ikke males, flislegges eller limes. Vegger, dører, vinduskarmer på balkong må kun behandles med maling/beis i henhold til gitte fargekoder. Skifte av faste installasjoner som dører og vinduskarmer og lignende skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å installere eller feste noe på rekkverket eller glassflatene hvis det medfører å bore, skjære, sveise eller annen mekanisk påvirkning på disse. Hvis det ved arbeider på balkongen oppstår skader eller tilskitning hos naboene, skal tiltakshaver omgående rette opp dette. Hvis det ikke blir gjort, kan styret pålegge utbedring av skadene på aksjonærens regning.

24. mai 2017 Styret A/S Maridalsveien 205



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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