



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 865 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MILJØGATEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		997 507	930 646
Sum inntekter		997 507	930 646
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		543 043	5 364 409
Sum kostnader		594 388	5 413 954
Driftsresultat		403 119	-4 483 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 936	17 104
Sum finansinntekter		12 936	17 104
Annen finanskostnad		75 336	82 629
Sum finanskostnader		75 336	82 629
Netto finans		-62 400	-65 525
Ordinært resultat før skattekostnad		340 719	-4 548 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		340 719	-4 548 833
Årsresultat		340 719	-4 548 833
Totalresultat		340 719	-4 548 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 719	-4 548 833
Sum overføringer og disponeringer		340 719	-4 548 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 545 000	8 545 000
Sum varige driftsmidler		8 545 000	8 545 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 545 000	8 545 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 319	21 597
Sum fordringer		25 319	21 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 149	379 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 149	379 023
Sum omløpsmidler		463 469	400 620
SUM EIENDELER		9 008 469	8 945 620

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 052 520	3 711 802
Sum opptjent egenkapital		4 052 520	3 711 802
Sum egenkapital		4 054 220	3 713 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 014 080	4 316 953
Øvrig langsiktig gjeld		793 300	793 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 807 380	5 110 253
Sum langsiktig gjeld		4 807 380	5 110 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109 715	110 976
Leverandørgjeld		27 835	7 127
Annen kortsiktig gjeld		9 318	3 763
Sum kortsiktig gjeld		146 869	121 866
Sum gjeld		4 954 249	5 232 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 008 469	8 945 620



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281765

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 865 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MILJØGATEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		997 507	930 646
Sum inntekter		997 507	930 646
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		543 043	5 364 409
Sum kostnader		594 388	5 413 954
Driftsresultat		403 119	-4 483 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 936	17 104
Sum finansinntekter		12 936	17 104
Annen finanskostnad		75 336	82 629
Sum finanskostnader		75 336	82 629
Netto finans		-62 400	-65 525
Ordinært resultat før skattekostnad		340 719	-4 548 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		340 719	-4 548 833
Årsresultat		340 719	-4 548 833
Totalresultat		340 719	-4 548 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 719	-4 548 833
Sum overføringer og disponeringer		340 719	-4 548 833



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 545 000	8 545 000
Sum varige driftsmidler		8 545 000	8 545 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 545 000	8 545 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		25 319	21 597
Sum fordringer		25 319	21 597

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 149	379 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 149	379 023

Sum omløpsmidler		463 469	400 620
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 008 469	8 945 620
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 052 520	3 711 802



Sum opptjent egenkapital	4 052 520	3 711 802
Sum egenkapital	4 054 220	3 713 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 014 080	4 316 953
Øvrig langsiktig gjeld	793 300	793 300
Sum annen langsiktig gjeld	4 807 380	5 110 253
Sum langsiktig gjeld	4 807 380	5 110 253
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	109 715	110 976
Leverandørgjeld	27 835	7 127
Annen kortsiktig gjeld	9 318	3 763
Sum kortsiktig gjeld	146 869	121 866
Sum gjeld	4 954 249	5 232 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 008 469	8 945 620



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Miljøgaten II Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 5203





Velkommen til årsmøte i Miljøgaten II Borettslag

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 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5203>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Miljøgaten II Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nicholas Yager velges som protokollvitne

Sak 3

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. 5203 Miljøgaten 2 BRL.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicholas James Yager

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brede Hetlevik
- Stine Bø



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Dalheim	Schweigaards Gate 84 A
Styremedlem	Frans Nygaard	Schweigaards Gate 84 B
Styremedlem	Nicholas James Yager	Schweigaards Gate 84 B
Varamedlem	Stine Bø	Schweigaards Gate 84 A
Varamedlem	Brede Hetlevik	Schweigaards Gate 84 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Miljøgaten II Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Miljøgaten II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963865902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Schweigaards Gate 84

Gårds- og bruksnummer:

233 409

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.

Miljøgaten II Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- Avholdt dugnad hvor alle fellesarealer ble ryddet. Leide også inn container for å få kastet ting som har stått i kjeller og på loft over flere titalls år.
- Kjørt bort farlig avfall som elektronikk og malingsspann
- Fikset borettslagets calling-anlegg
- Administrert salg av flere andeler
- Administrert ved flere forsikringssaker
- Fulgt opp naboene i Østfoldgata 2 for leie av tomt til stillas under fasaderenovering. Dette medførte en god slump med penger inn i kassa til borettslaget. Pengene er øremerket bakgården, og det planlegges bygging av platting og pergola.
- Gjennomgang av borettslagets avtaler i takt med økte priser. Reforhandlet trappevasken til en mye bedre pris og sjekket forsikringspolise. Påbegynt forhandling med Telia om installasjon av fiber. De har vært på befaring og de kommer tilbake med forslag til avtale innen Mai 2022.
- Påbegynt undersøkelser for salg av loft



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 noe høyere enn budsjett og skyldes utleie av areal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 340.718 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 316.600 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 83.000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 70.000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miljøgaten II Borettslag.

Lån

Miljøgaten II Borettslag har lån i Husbanken og OBOS. 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Miljøgaten II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Miljøgaten II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og 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 og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Miljøgaten 2 BRL.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Miljøgaten II Borettslag

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 avvirket.

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

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MILJØGATEN II BORETTSLAG ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		278 754	1 126 819	278 755	316 600
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		340 718	-4 548 833	269 355	276 655
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	9 470 112	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-302 873	-6 114 667	-302 000	-306 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-1 130	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	346 454	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		37 845	-848 064	-32 645	-29 345
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 600	278 754	246 110	287 255
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		463 469	400 620		
Kortsiktig gjeld		-146 869	-121 866		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 600	278 754		



MILJØGATEN II BORETTSLAG ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		218 686	222 988	220 308	218 640
Innkrevde felleskostnader	2	768 876	707 658	768 692	769 360
Andre inntekter	3	9 945	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		997 507	930 646	989 000	988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 545	-6 345	-3 525
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-4 219	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-44 933	-77 858	-79 800	-46 000
Konsulenthonorar	7	-16 429	-853	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-26 610	-4 897 553	-90 000	-83 000
Forsikringer		-128 046	-115 927	-120 700	-133 000
Kommunale avgifter	9	-130 075	-128 519	-129 600	-132 000
Energi/fyring		-85 854	-34 804	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 576	-44 815	-45 000	-46 000
Andre driftskostnader	10	-60 602	-59 863	-69 200	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-594 389	-5 413 954	-650 645	-632 525
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		403 118	-4 483 308	338 355	355 475
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		403 118	-4 483 308	338 355	355 475
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 936	17 104	9 500	14 000
Finanskostnader	12	-75 336	-82 629	-78 500	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 400	-65 525	-69 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		340 718	-4 548 833	269 355	299 475
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-4 548 833		
Til annen egenkapital		340 718	0		



MILJØGATEN II BORETTSLAG ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 045 000	6 045 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 545 000	8 545 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 138	1 818
Forskuddsbetalte kostnader		20 181	19 779
Driftskonto OBOS-banken		434 985	375 866
Sparekonto OBOS-banken		3 164	3 157
SUM OMLØPSMIDLER		463 469	400 620
SUM EIENDELER		9 008 469	8 945 620
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Annen egenkapital	14	4 052 520	3 711 802
SUM EGENKAPITAL		4 054 220	3 713 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 014 080	4 316 953
Borettsinnskudd	16	793 300	793 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 807 380	5 110 253
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 251	358
Leverandørgjeld		27 835	7 127
Påløpte renter		2 905	5 126
Påløpte avdrag		106 810	105 850
Annen kortsiktig gjeld	17	67	3 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 869	121 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 008 469	8 945 620



10

Miljøgaten II Borettslag

Pantstillelse	18	8 965 600	8 965 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2022

Styret i Miljøgaten II Borettslag

Steffen Dalheim/s/

Nicholas James Yager/s/

Frans Nygaard/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	768 876
Kapitalkostnader på IN-lån	218 679
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7
Overført til kapitalkostnader	-218 686
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	768 876

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	45
Leie av areal (overtidsgebyr)	9 900
SUM ANDRE INNTEKTER	9 945

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 144
TEK-Norge AS	-6 285
SUM KONSULENTHONORAR	-16 429

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 285
Drift/vedlikehold VVS	-3 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 610

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-72 978
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-53 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 075

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Diverse leiekostnader/leasing	-930
Driftsmateriell	-2 394
Renhold ved firmaer	-47 100
Kontor- og datarekvisita	-799
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-293
Kontingenter	-2 490
Bank- og kortgebyr	-2 236
Velferdskostnader	-805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 602

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	642
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 287
SUM FINANSINTEKTER	12 936

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 607
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-6 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-63 118
SUM FINANSKOSTNADER	-75 336

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	6 045 000
SUM BYGNINGER	6 045 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.233/bnr.409

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 004 704
Egenkapital fra IN tidligere	380 045
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-332 229
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 052 520

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere OBOS-banken AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 600 800	
Nedbetalt tidligere	36 866	
Nedbetalt i år	89 794	-3 474 140

Husbanken

Renter 31.12: 0,719 %, løpetid 48 år

Opprinnelig, 1992	-4 671 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 538 436	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	213 079	
Nedbetalt tidligere, IN	380 045	
Nedbetalt i år, IN	0	

-539 940**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 014 080**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-793 300
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-793 300****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-67
-----------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-67**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	793 300
Pantelån	4 014 080
Påløpte avdrag	106 810
Beregnete IN-forpliktelser	47 816
TOTALT	4 962 006

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 045 000
Tomt	2 500 000
TOTALT	8 545 000



Annen informasjon om borettslaget

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 79406247. 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.1** og **1.7** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Miljøgaten II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering/ utskiftning vindu
2013 - 2013	Oppgradering av piperør
1996 - 1996	diverse rehabilitering bygning

Kjeller

Soppsanering, pussing av vegger og gulv, nye lufteventiler, nye el-vifter, bedre belysning, nye trapper, murt såle for beredere, malt gulv/vegger og stålvaskekum m/blandebatteri.

Loft

Nye og bedre belysning, malt gulv, takluker flyttet ut av boder, nye stiger for feier, pussing av mur og opplegg til nye stikkontakter.

Oppgang

Nye boder i oppgang (tidligere toalett) som er malt, ny dør med lås samt lys, nye postkasser, smijernsgitter foran vinduer i oppgang som erstattet planker, nymalte oppganger i 2 farger med sjablongbord og svake trinn er forsterket.

Leilighetene



Lagt isolasjon rundt alle vinduer da dette manglet fullstendig.

Utenomhus

Snøfangere, varmekabler i renner og nedløp, ny port, overbygg over inngangspartiene og nye systemlåser i alle fellesdører samt port.

Ny opparbeidelse

Via prosjekt fra Oslo Kommune (EEU) fikk vi dekket 80% av utgiftene til opparbeidelse av gårdsrom. De siste 20% ble dekket av vedlikeholdsmidler.

Følgende ble utført:

Hele bakgården ble gravet opp, og det ble lagt membran langs grunnmur. Dekket er belagt med røde belegningsstein. Nedløp med varmekabler er ført under dekket og rett i ny kum. Nytt lavt, beiset gjerde mot nabogård er satt opp. Planter, tuntre, sandkasse, sykkelstativ, bord, benker og stoler er innkjøpt. Belysning med døgnbryter og nye trapper er montert. Dekket i portrom ble fjernet, hulrommet under ble tømt. Dette ble fylt fullstendig og nytt dekke ble støpt.

I smuget mellom oss og Østfoldgata 2 er det beplantet, satt opp lys og bankesativ, vannkran og høy låst gitterport ut mot gate.

1991 - 1992 diverse rehabilitering bygning

Tak, loft m/boder etter brann

- * Elektrisk opplegg (total utskifting)
- * Røropplegg (total utskifting)
- * Flislagte bad m/varmekabler, vinduer, gipsplater på vegger/tak
- * Kjøkkeninnredning
- * Gulvbelegg (tarkett/vinyl/tepper)
- * Vinyl i trapper
- * Dører (samtlige inne og ute)
- * Porttelefon
- * Kabel TV
- * Maling utvendig og oppganger
- * Boder i kjeller
- * 3 varmtvannsberedere i kjeller
- * Røykvarslere og husbrannslange i hver leilighet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 5203 **Selskapsnavn:** Miljøgaten II Borettslag

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Nicholas Yager velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Nicholas James Yager

Varamedlem (2 skal velges)

Brede Hetlevik

Stine Bø

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.