



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 398 935
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ISLANDSGATEN 9 AS
Forretningsadresse: Islands gate 9
0658 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		396 708	396 708
Sum inntekter		396 708	396 708
Kostnader			
Annen driftskostnad		377 422	405 731
Sum kostnader		377 422	405 731
Driftsresultat		19 286	-9 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 755	12 083
Sum finansinntekter		13 755	12 083
Annen finanskostnad		13 273	15 118
Sum finanskostnader		13 273	15 118
Netto finans		482	-3 035
Resultat før skattekostnad		19 768	-12 058
Årsresultat		19 768	-12 058
Totalresultat		19 768	-12 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 768	-12 058
Sum overføringer og disponeringer		19 768	-12 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		103 400	103 400
Sum varige driftsmidler		103 400	103 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 400	103 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 654	2 849
Andre fordringer		3 828	11 949
Sum fordringer		2 174	14 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 093	92 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 093	92 420
Sum omløpsmidler		55 267	107 218
SUM EIENDELER		158 667	210 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		123 200	123 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 200	123 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		125 868	145 636
Sum opptjent egenkapital		-125 868	-145 636
Sum egenkapital		-2 668	-22 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 742	208 780
Sum annen langsiktig gjeld		147 742	208 780
Sum langsiktig gjeld		147 742	208 780
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56	6 212
Leverandørgjeld		4 034	265
Annen kortsiktig gjeld		9 504	17 797
Sum kortsiktig gjeld		13 593	24 274
Sum gjeld		161 335	233 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 667	210 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 635344

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 398 935
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ISLANDSGATEN 9 AS
Forretningsadresse: Islands gate 9
0658 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 933 398 935
ISLANDSGATEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		396 708	396 708
Sum inntekter		396 708	396 708
Kostnader			
Annen driftskostnad		377 422	405 731
Sum kostnader		377 422	405 731
Driftsresultat		19 286	-9 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 755	12 083
Sum finansinntekter		13 755	12 083
Annen finanskostnad		13 273	15 118
Sum finanskostnader		13 273	15 118
Netto finans		482	-3 035
Resultat før skattekostnad		19 768	-12 058
Årsresultat		19 768	-12 058
Totalresultat		19 768	-12 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 768	-12 058
Sum overføringer og disponeringer		19 768	-12 058



Organisasjonsnr: 933 398 935
ISLANDSGATEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		103 400	103 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 400	103 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 654	2 849
Andre fordringer		3 828	11 949
Sum fordringer		2 174	14 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 093	92 420
Sum omløpsmidler		55 267	107 218
SUM EIENDELER		158 667	210 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		123 200	123 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 200	123 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	125 868	145 636
Sum opptjent egenkapital	-125 868	-145 636
Sum egenkapital	-2 668	-22 436
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 742	208 780
Sum annen langsiktig gjeld	147 742	208 780
Sum langsiktig gjeld	147 742	208 780
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56	6 212
Leverandørgjeld	4 034	265
Annen kortsiktig gjeld	9 504	17 797
Sum kortsiktig gjeld	13 593	24 274
Sum gjeld	161 335	233 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	158 667	210 618



Organisasjonsnr: 933 398 935
ISLANDSGATEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4530
ISLANDSGATEN 9 AS



Velkommen til årsmøte i ISLANDSGATEN 9 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. juni 2025 kl. 19:00, Bakgården Islandsgata 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Honorar ved behandling av aksjebok ved kjøp og salg av leiligheter.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Renovering av dovegg i bakgård
9. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i ISLANDSGATEN 9 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsregnskap 4530.pdf

Sak 6

Honorar ved behandling av aksjebok ved kjøp og salg av leiligheter.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved kjøp og salg tilfaller det noe jobb på styreleder og styremedlem som behandler aksjeboken. Styreleder får ofte spørsmål fra meglere om vi tar en honorar for dette, og viser til at Obos tar honorar for tilsvarende saksbehandling. Bør vi i framtiden ta et honorar for dette? Styreleders forslag er å ta et honorar på feks kr 8000 for dette, som så kan fordeles i 3 deler som tilfaller styremedlem som fører aksjeboken, styreleder og Islandsgate 9 as. Fordelingen vedtas evt på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret og styreleder stilte til valg på 2 års varighet ved generalforsamling 2024 og det avholdes derfor ikke valg i 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Gees

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Gustavsen
- Farina Koehnecke
- Gjermund Nordtug
- Ida Mathisen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Østbø

Siden Ingvild muligens skal flytte mottas benkeforslag til vara på årsmøtet.

Sak 8

Renovering av dovegg i bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjermund orienterer.

Forslag til vedtak

intet vedtak trengs, saken er tidligere behandlet.



Sak 9

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ingen saker har blitt fremmet av beboerne, men vi kan behandle evt saker her.

Forslag til vedtak

eventuelle saker vedtas ved behov.



ISLANDSGATEN 9 AS
ORG.NR. 933 398 935, KUNDENR. 4530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	396 708	396 708	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		396 708	396 708	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-32 171	-30 551	0	0
Konsulenthonorar	3	-364	-1 125	0	0
Kontingenter		0	-1 550	0	0
Drift og vedlikehold	4	-28 014	-51 696	0	0
Forsikringer		-124 916	-140 374	0	0
Kommunale avgifter	5	-98 438	-83 960	0	0
Energi/fyring		-50 954	-49 315	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-35 724	-42 355	0	0
Andre driftskostnader	6	-6 841	-4 805	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-377 422	-405 731	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 286	-9 023	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	13 755	12 083	0	0
Finanskostnader	8	-13 273	-15 118	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		482	-3 035	0	0
ÅRSRESULTAT		19 768	-12 058	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 058		
Reduksjon udekket tap		19 768	0		



ISLANDSGATEN 9 AS
ORG.NR. 933 398 935, KUNDENR. 4530

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	103 400	103 400
SUM ANLEGGSMIDLER		103 400	103 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 174	14 798
Driftskonto OBOS-banken		53 093	92 420
SUM OMLØPSMIDLER		55 267	107 218
SUM EIENDELER		158 667	210 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	123 200	123 200
Udekket tap	11	-125 868	-145 636
SUM EGENKAPITAL		-2 668	-22 436
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	147 742	208 780
SUM LANGSIKTIG GJELD		147 742	208 780
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 828	11 949
Leverandørgjeld		4 034	265
Påløpte renter		56	1 291
Påløpte avdrag		0	4 921
Påløpte kostnader		5 676	5 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 593	24 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 667	210 618
Pantstillelse		765 000	765 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Islandsgaten 9 AS

Espen Gees Solheim

Erik Gustavsen

Farina Koehnecke

Ida Iversen Mathiesen

Gjermund Nordtug

**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	248 868
Lån	109 440
Felleskostnader	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	396 708

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-14 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-390
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 477
Kostnader dugnader	-3 385
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 014

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



**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-52 237
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 438

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 545
Andre kontorkostnader	-418
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-2 228
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 841

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	965
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 572
SUM FINANSINTEKTER	13 755

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 273
SUM FINANSKOSTNADER	-13 273

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	103 400
SUM BYGNINGER	103 400

Gnr.232/bnr.211

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

NOTE: 10**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123 200, fordelt på 16 aksjer à kr 7 700.

16 aksjonærer eier 1 aksje hver.

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

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed



vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-583 214

Nedbetalt tidligere

374 434

Nedbetalt i år

61 038

-147 742

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-147 742

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

147 742

TOTALT

147 742

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

103 400

TOTALT

103 400



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.06.25

Selskapsnummer: 4530 Selskapsnavn: ISLANDSGATEN 9 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.