



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: 28.04.2025

### 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, 20.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993421901

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 651 404	1 570 218
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 404</b>	<b>1 570 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	205 380
Annen driftskostnad		1 435 458	2 092 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 606 608</b>	<b>2 298 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 796</b>	<b>-728 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 562	6 217
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 562</b>	<b>6 217</b>
Annen finanskostnad		724	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 838</b>	<b>6 217</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 634	-721 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			86 754
Andre fordringer		117 418	42 386
Sum fordringer		117 418	129 140
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		695 622	387 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		695 622	387 332
Sum omløpsmidler		813 040	516 472
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		418 159	369 525
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>418 159</b>	<b>369 525</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 159</b>	<b>369 525</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		392 925	135 297
Skyldige offentlige avgifter		3 810	8 520
Annen kortsiktig gjeld		-1 854	3 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>394 882</b>	<b>146 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 882</b>	<b>146 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591818

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: 28.04.2025

#### 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, 19.07.2025



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 651 404	1 570 218
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 404</b>	<b>1 570 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	205 380
Annen driftskostnad		1 435 458	2 092 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 606 608</b>	<b>2 298 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 796</b>	<b>-728 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 562	6 217
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 562</b>	<b>6 217</b>
Annen finanskostnad		724	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 838</b>	<b>6 217</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 634	-721 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			86 754
Andre fordringer		117 418	42 386
Sum fordringer		117 418	129 140
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		695 622	387 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		695 622	387 332
Sum omløpsmidler		813 040	516 472
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		418 159	369 525
Sum opptjent egenkapital		418 159	369 525



<b>Sum egenkapital</b>	<b>418 159</b>	<b>369 525</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	392 925	135 297
Skyldige offentlige avgifter	3 810	8 520
Annen kortsiktig gjeld	-1 854	3 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>394 882</b>	<b>146 947</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>394 882</b>	<b>146 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>813 040</b>	<b>516 472</b>



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1951  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

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 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1951>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Annen informasjon

Styret har også i år valgt å avholde årsmøtet digitalt da det bare er rutinesaker til behandling. All erfaring har vist at langt flere deltar på denne måten enn ved fysiske årsmøter.

Styret håper du benytter denne anledningen til å påvirke og engasjere deg i sameiets videre utvikling. Hvis du velger å stemme på papir må du huske å levere stemmeseddelen i styreleders postkasse før 1. mai klokka 09:00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedlikeholdsplan 2025 - 2028
6. Fastsettelse av honorarer
7. Budsjett 2025
8. Innkomne forslag



9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1



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  
Jan Egil Woll er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Rolf Karlsen og Dagoberto Gonzales er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter fastslår at årsmøtet (sameiermøte) skal avholdes hvert år innen utgangen av mai. Innkalling skal skje med varsel på minst 7 og høyst 20 dager.

Den foreliggende innkallingen er i samsvar med dette.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr. 48 634 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 48 634 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Boligsameiet Gudesgate 1 - 2024.pdf
- 2. 1951 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. ÅRSRAPPORT-2 2024.pdf

Sak 5

## Vedlikeholdsplan 2025 - 2028

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsprogram 2025 - 2028 vedtas.

Vedlegg

- 4. Vedlikeholdsprogram 2025 - 2028.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 127 500.



Sak 7

## Budsjett 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Ifølge sameiets vedtekter skal årsmøte (sameiermøte) vedta neste års budsjett.

Der foreliggende budsjettforslaget gjenspeiler et tilnærmet normalt driftsår.

Sum inntekter utgjør 1 891 544 og er en økning på 14,5%. Totalt øker utgiftene med 16,3 % i forhold til regnskapet for 2024. Dette skyldes i hovedsak økningen i drift / vedlikehold, se for øvrig vedlagte budsjettkommentarer.

Budsjettet balanserer med et forventet resultat på kr. 22 444.

### Forslag til vedtak

Forslag til budsjett for 2025 vedtas

### Vedlegg

- 5. Budsjettforslag 2025 revidert2.pdf
- 6. Budsjett 2025 Kommentarer revidert2.pdf

Sak 8

## Innkommne forslag

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Frist for å fremme forslag til behandling på årsmøtet var 1. mars 2025. Dette var kunngjort i god tid på e-post og på Vibbo.

Ved fristens utløp var det ikke innkommet noen forslag.

### Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

På valg i år er to styremedlemmer: Line Marie Winther og Merethe Brattsti Songli og to varamedlemmer: Atle Nilsen og Bjørn Ludvigsen.



## Innstilling

Bjørn Ludvigsen har trukket seg av private årsaker.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Marie Winther  
Gjenvalg. Eier og beboer.
- Merethe Brattsti Songli  
Gjenvalg. Eier.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Nilsen  
Gjenvalg. Eier og beboer.
- Dagoberto Gonzales  
Ny. Eier.



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Jan-Egil Woll Gudes gate 1A

Styremedlem Helge Bjørnstad Gudes gate 1A

Styremedlem Merethe Brattsti Songli Midtveien 2, 1526 Moss

Styremedlem Line Marie Winther Gudes gate 1A

Varamedlem Atle Nilsen Gudes gate 1A

#### Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

#### KONTAKTINFORMASJON

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [gudessgate1@styrerommet.no](mailto:gudessgate1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo eller det enkelte styremedlem.

#### Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge inn på [vibbo.no](http://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og viktige dokumenter under Temaer. Løpende informasjon og viktige meldinger legges ut fortløpende med varslings til sms og e-post. Korktavlene i 3. og 4. etasje brukes ikke lenger til løpende informasjon!

#### GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet består av 41 seksjoner.

Boligsameiet Gudes gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 421 901 og ligger i Moss kommune med gårdsnummer 2 og bruksnummer 1040.

Boligsameiet har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning a.s. i samsvar med kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers a.s. **STYRETS ARBEID**

Det har i 2024 vært avholdt 5 styremøter og flere arbeidsmøter for avklaring av konkrete oppgaver. I tillegg har det vært en rekke møter og befaringer med ulike håndverkere.

Oppgavene har vært mer preget av ordinær drift og ikke lenger rehabilitering etter brannen. Økonomien var ekstremt stram i første halvår pga etterslep etter brannen. Det var først høsten 2024 det var mulig å bestille større arbeider.



Det var avsatt 150 000 i budsjettet til nødvendig vedlikehold av takterrassen, men disponible midler tillot ikke denne investeringen før utpå høsten - og da var det bl. a.

for seint å olje gulvet. Det ble innhentet anbud på rehabilitering. Anbudene sprikte i alle retninger og hadde kostnadsrammer fra 100 000 til nær en mill.

Det elektroniske låssystemet på dørene i hovedinngang samt 3. og 4. etasje ble skiftet ut med et nytt system som fungerer godt. Systemet muliggjør også en beboeroversikt på telefon samt mulighet for å se hvem som ringer på. Det er nå registrert 37 brukere. Også kortleserne i 3. og 4. etasje har blitt skiftet med påfølgende omprogrammering av de aktuelle dørbrikkene. Dørene kan nå åpnes med vanlig nøkkel (K-68), dørbrikker og med Unloc via telefon.

I løpet av året gikk flere radiatorer tett og måtte skiftes. Dette medførte betydelige kostnader, men så lenge det bare dreier seg om noen få hvert år kan det håndteres innenfor løpende vedlikehold.

Rundt glasspyramiden er det flere steder vann som har trengt inn og forårsaket lekkasjer til 4. etasje. Dette har blitt midlertidig utbedret, men det er behov for en total gjennomgang i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Det har vært en større vannskade i en leilighet i 3. etasje. Årsaken var lekkasje fra rørinstallasjoner. Det måtte legges nytt golv i hele leiligheten og det ble også påført større skader hos Barnevernsnemnda

i etasjen under.

Det er lagt opp vannrør ut til takterrassen. Dette letter arbeidet med vanning samtidig som faren for lekkasje i korridoren er eliminert.

På grunn av overkoking har det vært en brannutrykning. Den kunne vært unngått dersom beboeren hadde benyttet muligheten til å kansellere alarmen. Brannisoleringen mot Sennepsbygget er nå slutført og hele bygget framstår som meget godt sikret mot brann.

Det har vært avholdt 2 brannøvelser og en teknisk kontroll/test av alarmene.



Til årsmøtet i Boligsameiet Gudesgate 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gudesgate 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
10 av 27 Revisors beretning for Boligsameiet Gudesgate 1 - 2024.pdf



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

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

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

Sarpsborg, 2. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



### BOLIGSAMEIET GUESGATE 1 ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 651 404	1 501 248	0	0
Andre inntekter		0	68 970	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 651 404</b>	<b>1 570 218</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 150	-25 380	0	0
Styrehonorar	4	-150 000	-180 000	0	-140 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-6 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-89 865	-85 345	0	0
Konsulenthonorar	6	-1 091	-4 231	0	0
Drift og vedlikehold	7	-494 388	-1 349 784	0	0
Forsikringer		-87 738	-71 450	0	0
Kommunale avgifter	8	-300 734	-191 774	0	0
Energi/fyring	9	-288 334	-208 596	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-34 001	-34 446	0	0
Andre driftskostnader	10	-131 181	-140 728	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 606 608</b>	<b>-2 298 236</b>	<b>0</b>	<b>-140 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>44 796</b>	<b>-728 018</b>	<b>0</b>	<b>-140 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 562	6 217	0	0
Finanskostnader	12	-724	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 838</b>	<b>6 217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>48 634</b>	<b>-721 801</b>	<b>0</b>	<b>-140 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 634	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-721 801		



### BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1 ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	86 754
Forskuddsbetalte kostnader		117 418	24 475
Andre kortsiktige fordringer		0	17 910
Driftskonto OBOS-banken		632 719	323 240
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 400	5 700
Sparekonto OBOS-banken		60 504	58 393
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		418 159	369 525
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>418 159</b>	<b>369 525</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 413	4 680
Leverandørgjeld		392 925	135 297
Skyldige offentlige avgifter	13	3 810	8 520
Annen kortsiktig gjeld	14	-15 267	-1 550
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>394 882</b>	<b>146 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 040</b>	<b>516 472</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 25.03.2025  
Styret i Boligsameiet Gudesgate 1

Jan-Egil Woll/s/

Merethe Brattsti Songli/s/

Line Marie Winther/s/

Helge Bjørnestad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 651 404
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 651 404</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 091</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 575
Drift/vedlikehold VVS	-95 299
Drift/vedlikehold elektro	-15 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 849
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-336 609
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-494 388</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 390
Renovasjonsavgift	-97 344
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-300 734</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-19 728
Fjernvarme	-268 606
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-288 334</b>

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

Vaktmestertjenester	-28 732
Vakthold	-910
Renhold ved firmaer	-78 350
Andre fremmede tjenester	-12 959
Kontor- og datarekvisita	-759
Andre kontorkostnader	-3 225
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 146
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-131 181</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 224
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	338
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 562</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-724
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-724</b>



**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 810</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon vann og kloakk 2024	15 267
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>15 267</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan-Egil Woll	Gudes gate 1A
Styremedlem	Helge Bjørnstad	Gudes gate 1A
Styremedlem	Merethe Brattsti Songli	Batteriveien 27, 1534 Moss
Styremedlem	Line Marie Winther	Gudes gate 1A
Varamedlem	Atle Nilsen	Gudes gate 1A

#### Valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

### KONTAKTINFORMASJON

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [gudesgate1@styrerommet.no](mailto:gudesgate1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo eller det enkelte styremedlem.

#### Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge inn på [vibbo.no](http://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og viktige dokumenter under Temaer. Løpende informasjon og viktige meldinger legges ut fortløpende med varsling til sms og e-post. Korktavlene i 3. og 4. etasje brukes ikke lenger til løpende informasjon!

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet består av 41 seksjoner.

Boligsameiet Gudes gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 421 901 og ligger i Moss kommune med gårdsnummer 2 og bruksnummer 1040.

Boligsameiet har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning a.s. i samsvar med kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers a.s.



## STYRETS ARBEID

Det har i 2024 vært avholdt 5 styremøter og flere arbeidsmøter for avklaring av konkrete oppgaver. I tillegg har det vært en rekke møter og befaringer med ulike håndverkere. Oppgavene har vært mer preget av ordinær drift og ikke lenger rehabilitering etter brannen. Økonomien var ekstremt stram i første halvår pga etterslep etter brannen. Det var først høsten 2024 det var mulig å bestille større arbeider.

Det var avsatt 150 000 i budsjettet til nødvendig vedlikehold av takterrassen, men disponible midler tillot ikke denne investeringen før utpå høsten - og da var det bl. a. for seint å olje gulvet. Det ble innhentet tilbud på rehabilitering. Anbudene sprikte i alle retninger og hadde kostnadsrammer fra 100 000 til nær en mill.

Det elektroniske låssystemet på dørene i hovedinngang samt 3. og 4. etasje ble skiftet ut med et nytt system som fungerer godt. Systemet muliggjør også en beboeroversikt på telefon samt mulighet for å se hvem som ringer på. Det er nå registrert 37 brukere. Også kortleserne i 3. og 4. etasje har blitt skiftet med påfølgende omprogrammering av de aktuelle dørbrikkene. Dørene kan nå åpnes med vanlig nøkkel (K-68), dørbrikker og med Unloc via telefon.

I løpet av året gikk flere radiatorer tett og måtte skiftes. Dette medførte betydelige kostnader, men så lenge det bare dreier seg om noen få hvert år kan det håndteres innenfor løpende vedlikehold.

Rundt glasspyramiden er det flere steder vann som har trengt inn og forårsaket lekkasjer til 4. etasje. Dette har blitt midlertidig utbedret, men det er behov for en total gjennomgang i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Det har vært en større vannskade i en leilighet i 3. etasje. Årsaken var lekkasje fra rørinstallasjoner. Det måtte legges nytt golv i hele leiligheten og det ble også påført større skader hos Barnevernsnemndai etasjen under.

Det er lagt opp vannrør ut til takterrassen. Dette letter arbeidet med vanning samtidig som faren for lekkasje i korridoren er eliminert.

På grunn av overkoking har det vært en brannutrykning. Den kunne vært unngått dersom beboeren hadde benyttet muligheten til å kansellere alarmer. Brannisoleringen mot Sennepsbygget er nå slutført og hele bygget framstår som meget godt sikret mot brann. Det har vært avholdt 2 brannøvelser og en teknisk kontroll/test av alarmene.



## Vedlikeholdsprogram 2025 - 2028

Merkostnader til rehabilitering etter brannen la beslag på det sameiet hadde av disponible midler. Dette førte bl.a. til at takterrassen ble neglisjert i første halvår 2024, da det ikke var tilgjengelige midler før høsten samme år.

**Takterrassen** er derfor fortsatt i dårlig forfatning. Økonomien er nå stabilisert og styret har budsjettert med 200 000 til takterrassen. Det er ikke tenkt på full rehabilitering da det fort vil løpe opp imot en mill. Det vil bli utført oljing av gulv samt utskifting av enkelte gulvbord. Det vil også bli skiftet råtnete bord på benker og bord. Eventuell oppmaling kan f.eks. utføres på dugnad, alternativt må tjenesten kjøpes. Disse arbeidene vil kunne finansieres innenfor budsjettet.

**Radiatorer** svikter fortsatt i enkelte leiligheter, men antallet er foreløpig moderat. Så lenge det er nok å skifte et par i året, kan dette håndteres innenfor løpende vedlikehold.

**Vannlekkasjene** fra glasspyramiden og andre ventiler og beslag fortsetter. Dette må finne en løsning i løpet av perioden. Det er løpende kontakt med Eierseksjonssameiet om dette og det vil bli en vurdering av hele taktekingen i løpet av året. Kostnadene er derfor usikre foreløpig, men hvis det er tilstrekkelig å utbedre enkelte skader, kan det håndteres innenfor disponibel kapital. I verste fall må det lånefinansieres.

**Fasadene** representerer den største utfordringen. Dert har vært innhentet tilbud på reparasjoner høsten 2024. De fleste tilbudene opererte med summer opp imot en mill da de bl.a. forutsatte stillaser rundt hele bygget. Styret arbeider for å finne en midlertidig løsning for ca 50 000.



Table 1

17.03.25

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Forslag 2025
Felleskostnader (husleie)	1 501 248	1 651 400	1 651 404	1 816 544
Andre inntekter	68 970	70 000	0	75 000
<b>INNETEKTER</b>	<b>1 570 218</b>	<b>1 721 400</b>	<b>1 651 404</b>	<b>1 891 544</b>
Personalkostnader	-25 380	-20 000	-21 150	-25 000
Styrehonorar	-160 000	-140 000	-150 000	-127 500
Revisjonshonorar	-6 500	-9 000	-8 125	-10 000
Andre honorarer	-20 000	-10 000		-10 000
Forretningsfører	-85 345	-95 000	-89 865	-95 000
Konsulent/forvaltn.	-4 231	0	-1 091	0
Drift/Vedlikehold	-1 349 784	-650 000	-494 388	-800 000
Forsikringer	-71 450	-75 000	-87 738	-111 600
Komm. avgifter	-191 774	-235 000	-300 734	-200 000
Energi/fyring	-208 596	-250 000	-288 334	-300 000
TV/bredbånd	-34 446	-40 000	-34 001	-40 000
Andre driftskostnader	-140 728	-175 000	-131 181	-150 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 298 234</b>	<b>-1 699 000</b>	<b>-1 606 607</b>	<b>-1 869 100</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-728 016</b>	22 400	<b>44 797</b>	<b>22 444</b>
<b>Finansinntekt/kostnad</b>				
Finansinntekter	6 217		4 562	
Finanskostnader	0		-724	
<b>Finansposter</b>	<b>6217</b>		<b>3 838</b>	
<b>Resultat</b>	<b>-721799</b>		<b>48 635</b>	<b>22 444</b>
<b>Endring likviditet</b>				



## Kommentarer til Budsjett 2025

Som tidligere år er forslaget til budsjett utarbeidet på agrigert nivå, dvs at det bak enkelte poster er flere underposter som det regnskapsføres på. Dette gjelder først og fremst poster som budsjetteres med relativt store beløp.

**Felleskostnader (husleie)** er lagt inn med den økningen som ble gjennomført fra 1. januar 2025. Det foreslås ikke ytterligere økninger i løpet av året.

**Andre inntekter** omfatter antatt refusjon av for mye innbetalt a-konto til Eierseksjonssameiet for drift / vedlikehold 2024. Den faktiske summen vil framkomme på bakgrunn av revidert regnskap for Eierseksjonssameiet.

**Styrehonorar** er redusert med 12 500 i forhold til 2024.

**Drift / vedlikehold** utgjør a-kontoinnbetaling til Eierseksjonssameiet 360 000, utskifting radiatorer 100 000 - Diverse 140 000 og Takterrassen 200 000. Det var budsjettert midler til takterrassen også i 2024, men bl.a.på grunn av værforhold ble det ikke mulig å olje gulvet.

**Forsikringer** er økt med nesten 30% i forhold til 2024. Faktura er mottatt så økningen er reell og skyldes mange skader finnenfor forsikringssektoren.

**Kommunale avgifter** omfatter vann- og kloakkavgift samt utgifter til renovasjon. Boligsameiet betaler vann- og kloakkavgift for hele bygget og får refundert 49,94% fra Eierseksjonssameiet. Det budsjetterte beløp er netto utgift for Boligsameiet basert på følgende beregning:

<b>Bokført pr. 17.03.2025</b>	33 000
<b>Vann / kloakk resten av året (10 mnd)</b>	305 698
<b>Refusjon Eierseksjon (49,94%) 10 mnd</b>	-152 665
<b>Renovasjon resten av året (10 mnd)</b>	102 123
<b>Refusjon Eierseksjon Avregning 2024</b>	-90 000
<b>SUM</b>	<b>198 156</b>



Dette beløpet synes umiddelbart svært lavt i forhold til regnskap 2024. Årsaken er at for lite innbetalt a-konto i 2024 (kr. 184 000) har blitt belastet regnskapet for 2024 mens refusjonen fra Eierseksjonssameiet (49,94%) først blir bokført i 2025.

Den store økningen skyldes hovedsaklig det forholdet at i 2023 var bygningen evakuert store deler av året på grunn av brann med påfølgende lavt forbruk. Når kommunen skulle fastsette a-kontobeløp for 2024 tok den automatisk utgangspunkt i forrige år (2023) som var lite representativt. Som et resultat av dette har vi ved avregning 2024 fått en baksmell på 184 000.

**Energi / fyring** består av strøm 25 000 og fjernvarme 275 000. Det forutsettes at Regjeringen gir støtte i samme omfang som i 2024.

**Andre driftskostnader** består av renhold 85 000, vaktmester 35 000 og diverse 30 000.

**Resultat** for 2025 balanserer med et overskudd på 37 000.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 1951 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jan Egil Woll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rolf Karlsen og Dagoberto Gonzales er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 48 634 overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Vedlikeholdsplan 2025 - 2028**

Vedlikeholdsprogram 2025 - 2028 vedtas.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 127 500.

For

Mot

**Sak 7 Budsjet 2025**

Forslag til budsjett for 2025 vedtas

For

Mot

**Sak 8 Inkomne forslag**

Saken tas til orientering.

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Line Marie Winther

Merethe Brattsti Songli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Atle Nilsen

Dagoberto Gonzales



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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