



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 323 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 956323835

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 905	1 750 295
Sum inntekter		1 800 905	1 750 295
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	59 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		855	
Annen driftskostnad		4 261 238	982 949
Sum kostnader		4 330 553	1 042 851
Driftsresultat		-2 529 648	707 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 495	2 744
Sum finansinntekter		11 495	2 744
Annen finanskostnad		145 810	114 365
Sum finanskostnader		145 810	114 365
Netto finans		-134 315	-111 621
Resultat før skattekostnad		-2 663 963	595 823
Årsresultat		-2 663 963	595 823
Totalresultat		-2 663 963	595 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 663 963	595 823
Sum overføringer og disponeringer		-2 663 963	595 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 588 818	1 588 818
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 135	
Sum varige driftsmidler		1 622 953	1 588 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 622 953	1 588 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		431	
Andre fordringer		9 014	16 470
Sum fordringer		9 445	16 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 453	637 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 453	637 027
Sum omløpsmidler		1 185 898	653 497
SUM EIENDELER		2 808 850	2 242 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			261 970
Udekket tap		2 401 993	
Sum opptjent egenkapital		-2 401 993	261 970
Sum egenkapital		-2 311 993	351 970
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 950 438	1 841 630
Sum annen langsiktig gjeld		4 950 438	1 841 630
Sum langsiktig gjeld		4 950 438	1 841 630
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 995	7 950
Leverandørgjeld		139 625	20 769
Annen kortsiktig gjeld		25 786	19 995
Sum kortsiktig gjeld		170 406	48 715
Sum gjeld		5 120 844	1 890 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 850	2 242 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339062

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 956 323 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 905	1 750 295
Sum inntekter		1 800 905	1 750 295
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	59 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		855	
Annen driftskostnad		4 261 238	982 949
Sum kostnader		4 330 553	1 042 851
Driftsresultat		-2 529 648	707 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 495	2 744
Sum finansinntekter		11 495	2 744
Annen finanskostnad		145 810	114 365
Sum finanskostnader		145 810	114 365
Netto finans		-134 315	-111 621
Resultat før skattekostnad		-2 663 963	595 823
Årsresultat		-2 663 963	595 823
Totalresultat		-2 663 963	595 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 663 963	595 823
Sum overføringer og disponeringer		-2 663 963	595 823



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 588 818	1 588 818
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 135	
Sum varige driftsmidler		1 622 953	1 588 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 622 953	1 588 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		431	
Andre fordringer		9 014	16 470
Sum fordringer		9 445	16 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 453	637 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 453	637 027
Sum omløpsmidler		1 185 898	653 497
SUM EIENDELER		2 808 850	2 242 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000



Sum innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		261 970
Udekket tap	2 401 993	
Sum opptjent egenkapital	-2 401 993	261 970
Sum egenkapital	-2 311 993	351 970
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 950 438	1 841 630
Sum annen langsiktig gjeld	4 950 438	1 841 630
Sum langsiktig gjeld	4 950 438	1 841 630
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 995	7 950
Leverandørgjeld	139 625	20 769
Annen kortsiktig gjeld	25 786	19 995
Sum kortsiktig gjeld	170 406	48 715
Sum gjeld	5 120 844	1 890 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 808 850	2 242 315



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnkostnader

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2236

JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i JOHS AARFLOTSG 15 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.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2026 kl. 17:00, Steinbua, Steinvågsvegen 60, 6005 Ålesund.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært styrehonorar
8. Vedtektsendring
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG



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

Benedikte Birkelund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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. 2236 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning for Johs Aarflotsg 15 Borettslag (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 63 000.



Sak 7

Ekstraordinært styrehonorar

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Info om utførte oppgaver og tidsforbruk ved rørfornyning til Årsmøtet mars 2026.

Arbeid med rørenes tilstand startet for flere år siden og endte opp med, rapport fra OBOS eiendomsforvaltning mai 2022. Styret vurderte utskifting av rørene til en kostnad av 20-25 mill. kroner. Styret så en sak i «Nytt i uka» des 2022, fra Fjelltuvn. der borettslaget hadde valgt rørfornyning i stedet for utskifting av rørene. Styret kontaktet OLIMB rørfornyning v/Frode Berntsen, for befaring. Årsmøtet ble informert i 2023. Styret godtok tilbud fra Olimb og ble satt i kø. Ventetid: to år. Fysiske møter, e-poster, fagdokumenter og telefonsamtaler inngikk i forberedelsene til oppstart. Styret ble anbefalt å bruke fagkonsulent til daglig ledelse, men valgte etter grundig overveielse og drive prosjektet selv. Dette for å spare en stor sum penger og for at to i styret var pensjonister. Søknad om lån var igangsatt.

Olimb kom i juni 2022 for å video-filme inn i alle avløpsrør og for å måle rørenes lengde. Styret mottok store mengder informasjon som fortløpende ble distribuert til andelshaverne. Olimb er avhengig av at lokale håndverkere bistår i prosessen og derfor ble firmaer med rørlegger, elektriker, snekker, flislegger og maler koblet på. Styret måtte til enhver tid ha innsikt i Olimbs daglige drift/oppgaver for å kunne innhente de rette håndverkerne på kort varsel.

Styret måtte innhente oversikt over hvilke andelshavere som skulle bo hjemme og gi nøyaktig informasjon om hvordan dagliglivet ble påvirket av prosessen. Farene ved å gjøre feil, som kunne ødelegge for arbeidet, ble formidlet til den enkelte. Skriv om baderomsbrakka og hvordan den skulle brukes ble distribuert.

Kort fortalt så måtte styret: samle inn nøkler til alle leilighetene og lage nøkkelknipper for hver oppgang, ordne med byggestrøm til brakken og tilkomst til kloakk, tilkomst til parkeringsplassen for to brakker, avtale med naboer i JAA 21 om å flytte biler på div. datoer (veldig hjelpsomme naboer), lage ytterdørnøkler til håndverkerne, rydde på loftet for kutting av rør, rydde bomberom for lagring av materialer og til produksjon av ulike tekniske og kjemiske prosesser. Styret handlet sanitærutstyr til brakka, samt vanntanker til hjemmeboende. Avtale med vaktmester om rengjøring av sanitærbrakka. Fortløpende info om prosessen lagt i alle postkasse, mange telefoner og samtaler med andelshavere.

En stor utfordring var at styret måtte være i beredskap mellom 12 og 15 timer i døgnet. Tiden vår var bundet opp og «bevegelses-friheten» borte. Det var 12 avvik i prosessen med strømping av rørene. Styret fikk info om avvikene så snart de ble oppdaget og ble informert om merarbeid for Olimb og merkostnader for borettslaget. Styret måtte sette seg inn i saken og godkjenne at Olimb gikk ut over kontrakten, økonomisk og tidsmessig. Styret måtte signere avviket omgående, før Olimb kunne fortsette arbeidet. Avviket medførte stort juridisk ansvar.

En i styret hadde rollen som «byggherre» og hadde ca 800 telefoner, ca. 300 tekstmeldinger ca. 100 e-poster, ca. 500 arbeidstimer. I tillegg hadde de to andre i styret betydelig økt arbeidsmengde under perioden rørfornyingsprosjektet pågikk.



Forslag til vedtak

Styret ber om et ekstraordinært honorar på kr. 65000 i tillegg til det vanlige styrehonoraret.

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et varamedlem i styret velges normalt sett inn for 1 år av gangen. I vedtektene til Johs. Aarflotsgate 15 står det opprinnelig at både ordinært styremedlem og varamedlem velges for 2 år. Styret ønsker at varamedlemmer skal kunne velges for både 1 eller 2 år uten forpliktelser til sistnevnte. Lengden på vervet bestemmes på generalforsamling samme år som medlemmet velges inn. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene fjerner setningen som definerer at varamedlem skal velges for 2 år. Setningen blir da endret til at det kun er ordinære styremedlemmer som skal ha sitt verv i 2 år.

Vedlegg

3. 2236 Johs Aarflotsg 15 Borettslag vedtektsendring forslag.pdf

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS som borettslagets revisor.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Svisdahl



Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025

11 styremøter ble avholdt fra april til november.

7. april 2025 – Ringeklokkesystem Styret behandlet sak om utskifting av eksisterende ringeklokkesystem, tilbudet på 150 000,- for komplett nytt anlegg.

27. april 2025 – Økonomisk buffer og kameraovervåkning Styret vedtok å etablere bufferkonto for å styrke borettslagets økonomiske beredskap. Det ble besluttet å avsette kr 300 000 som første steg mot anbefalt buffer på kr 500 000–1 000 000.

Kameraovervåkning ble diskutert som trygghetstiltak. Vi innhentet informasjon om alternativer.

29. mai 2025 – Oppstart rørfornyingsprosjekt Styret igangsatte forberedelser til rørfornyingsprosjektet. Det ble gjennomført forhåndsbefering, rydding av lagringsareal og koordinering med aktuelle fagaktører. For finansiering av prosjektet vedtok styret låneopptak på kr 3 500 000 basert på mottatte entreprenørtilbud. Rørfornyingsarbeidet startet. Styret gjennomgikk fremdriftsplan og fulgte prosjektet tett.

30. september 2025 – Praktisk gjennomføring av rørfornyning Praktiske forhold, herunder tilrettelegging for hjemmeboende, midlertidige løsninger, parkeringsforhold.

21. oktober 2025 – Budsjett 2026 Styret gjennomgikk budsjettforslag for 2026, inkludert vurdering av kostnadsutvikling og eventuelle justeringer av felleskostnader,

5. november 2025 – Evaluering av prosjekt Styret evaluerte gjennomføringen av rørfornyingsprosjektet, som ble gjennomført 400 000 under budsjett.

16. november 2025 – Vintervedlikehold Som følge av manglende kapasitet hos leverandører av snømåking, vedtok styret å anskaffe snøfreser for å sikre forsvarlig vintervedlikehold av eiendommen.

Viktige saker i 2025

· Ringeklokkesystem, oppgradering av sikringskap, opprettelse av bufferkonto, rørfornyning gjennomført av Olimb og vedtak om at styret valgte å ikke engasjere en ekstern konsulent og bespare borettslaget for en betydelig sum tatt i betraktning at en konsulent med sivilingeniør tittel koster mellom 1500- 2000,- kroner timen, innkjøp av snøfreser og maling av bomberommene som var malt fra før.

Avslutningsvis vil styret takke alle andelshaverne for godt samarbeid i året gikk, og da spesielt i den krevende perioden under rørfornyingen og ikke minst for tålmodigheten alle har vist.



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 956323835, KLIENTNR. 2236

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		604 782	294 993
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 663 963	595 823
Tilbakeføring av avskrivning	13	855	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-34 990	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-391 192	-286 034
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		410 710	309 789
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 015 492	604 782
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 185 898	653 497
Kortsiktig gjeld		-170 406	-48 715
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 015 492	604 782



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 956323835, KLIENTNR. 2236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 800 905	1 744 660	1 798 000	1 981 573
Andre inntekter		0	5 635	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 800 905	1 750 295	1 798 000	1 981 573
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 402	-9 460	-17 920
Styrehonorar	4	-60 000	-52 500	-60 000	-120 000
Avskrivninger	13	-855	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 890	-12 981	-16 000	-14 307
Forretningsførerhonorar		-87 300	-83 940	-89 000	-93 005
Konsulenthonorar		-11 590	-7 388	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-3 314 610	-97 764	-243 000	-243 090
Forsikringer		-77 219	-73 944	-88 000	-98 560
Kommunale avgifter	7	-387 473	-360 811	-373 000	-467 532
Energi/fyring	8	-34 631	-31 569	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 110	-206 580	-218 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-120 416	-107 972	-167 000	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 330 553	-1 042 851	-1 328 460	-1 460 414
DRIFTSRESULTAT		-2 529 648	707 444	469 540	521 159
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 495	2 744	0	0
Finanskostnader	11	-145 810	-114 365	-118 000	-189 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-134 315	-111 621	-118 000	-189 000
ÅRSRESULTAT		-2 663 963	595 823	351 540	332 159
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-333 853		
Til opptjent egenkapital:		0	261 970		
Fra opptjent egenkapital:		261 970	0		
Udekket tap:		-2 401 993	0		



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 956323835, KLIENTNR. 2236

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 588 818	1 588 818
Andre varige driftsmidler	13	34 135	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 622 953	1 588 818
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		431	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 014	16 470
Driftskonto OBOS-banken		768 150	637 027
Sparekonto OBOS-banken		408 303	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 185 898	653 497
SUM EIENDELER		2 808 851	2 242 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 3000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		0	261 970
Udekket tap	14	-2 401 993	0
SUM EGENKAPITAL		-2 311 993	351 970
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 950 438	1 841 630
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 950 438	1 841 630
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 786	19 995
Leverandørgjeld		139 625	20 769
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		4 995	7 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 406	48 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 851	2 242 315
Pantstillelse		9 800 000	6 300 000
Garantiansvar		0	0
Ålesund, 13.02.2026			
Styret i Johs Aarflotsg 15 Borettslag			
Bjørn-Erik James Slinning	Kari Svisdahl	Geir Kjerstad	



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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Tørketrommel	68
Felleskostnader	1 780 211
Hybel	17 576
Vaskemaskin	3 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 800 905

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 890
SUM REVISJONSHONORAR	-13 890

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre VVS-arbeider	-2 502 752
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 502 752
Drift/vedlikehold bygninger	-284 781
Drift/vedlikehold VVS	-357 530
Drift/vedlikehold elektro	-160 040
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 314 610

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-87 808
Vann- og avløpsgebyr	-207 799
Feie- og tilsynsgebyr	-9 580
Renovasjonsgebyr	-82 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 473

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 631
SUM ENERGI / FYRING	-34 631

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-4 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 550
Datautstyr	-3 016
Renhold ved firmaer	-83 673
Snørydding	-2 531
Andre driftskostnader	-3 020
Kontor- og datarekvisita	-3 439
Andre kontorkostnader	-3 287
Drivstoff	-1 019
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 782
Øreavrunding	24
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 416

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 303
Andre renteinntekter	396
SUM FINANSINNTEKTER	11 495

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-20 298
Pantegjeldsrenter	-69 867
Pantegjeldsrenter	-52 645
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-145 810

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 588 818
SUM BYGNINGER	1 588 818

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2025	34 990
Avskrevet i år	-855
	34 135
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	34 135

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-855****NOTE 14****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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,13 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022 -1 456 940

Nedbetalt tidligere 819 161

Nedbetalt i år 311 634

-326 145

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022 -1 350 000

Nedbetalt tidligere 146 149

Nedbetalt i år 66 302

-1 137 549

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 13 256

-3 486 744

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 950 438

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 4 950 438

TOTALT 4 950 438

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

Bygninger med tomt 1 588 818

TOTALT 1 588 818



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Johs Aarflotsg 15 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johs Aarflotsg 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 16. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: AUZTG-ENKBI-EM8WU-7JJK3-Y29YM-63GOL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-16 15:07:39 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



VEDTEKTER

Johs Aarflotsg 15 Borettslag, Ålesund

§ 1

Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Johs Aarflotsg 15 Borettslag – med forretningskontor i Ålesund, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av et boligbygg og leie ut boliger i dette til andelseierne.

§ 2

Andeler – ansvar

Andelene skal lyde på kr 3.000,-. Medlemmene kan tegne 1 andel hver som blir å innbetale kontant ved tegningen. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Jmfør § 4-1 i lov om burettslag. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev. Ingen kan eie mer enn 1 andel. Dog kan flere personer eie 1 andel sammen etter reglene i § 5-2 i lov om burettslag.

§ 4

Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i § 4-4 i lov om burettslag. Overdragelsen kan bare skje sammen med leiligheten.

§ 5

Godkjenning av nye andelseiere

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding om dette til styret i borettslaget. Den som har ervervet en andel skal godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i lov om burettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespriser, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Styret kan ellers bare nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.



§ 6 Forkjøpsrett

Når laget avhender en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett etter bestemmelsene i §§ 4-12 til 4-21 i lov om burettslag. Forkjøpsretten kan dog ikke gjøres gjeldende ved forhold beskrevet i §§ 4-12 punkt 1 og 2.

§ 7 Styret

Borettslagets virksomhet ledes av et styre valgt av generalforsamlingen. Antall styremedlemmer skal være minimum det som er fastsatt i lov om burettslag. Det kan også velges ett varamedlem for styremedlemmene. Styreleder velges særskilt. Det valgte styret konstituerer seg selv. Ordinære styremedlemmer velges for 2 år.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtaket kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Er stemmeantallet likt, gjelder det møteleder har stemt for.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 dels flertall gjøre vedtak som er nærmere beskrevet i § 8-9 i lov om burettslag.

§ 9 Firmategning

Formannen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 3 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig sier hva saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene minst 8 og tidligst 20 dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles på kortere varsel, men skal allikevel være minst 3 dager. Saker som andelshaver ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal meddeles styret skriftlig senest 8 uker før generalforsamlingen.



§ 11

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om å beslutte ekstraordinær granskning etter § 7-14 i lov om burettslag.
5. Valg.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som følger av § 7-11 punkt 3. i lov om burettslag, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Gjelder avstemmingen valg, avgjøres den ved loddtrekning.

§ 13

Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør til en annen revisor velges i hans sted.

§ 14

Endring i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer. Jmfør § 7-11 i lov om burettslag.

§ 15

Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag av 2003-06-0639



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 2236 Selskapsnavn: JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.