



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: 15.04.2025

### 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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955352173

---

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		1 546 517	1 114 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 546 517</b>	<b>1 114 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		474 383	443 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 433</b>	<b>489 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 015 084</b>	<b>624 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 943	33 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 943</b>	<b>33 587</b>
Annen finanskostnad		612 481	525 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>612 481</b>	<b>525 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-571 538</b>	<b>-491 754</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		443 546	133 017
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 600 127	4 600 127
Sum varige driftsmidler		4 600 127	4 600 127
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		23 534	20 006
Sum finansielle anleggsmidler		23 534	20 006
Sum anleggsmidler		4 623 661	4 620 133
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 874	8 437
Sum fordringer		16 874	8 437
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 669	1 156 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 669	1 156 712
Sum omløpsmidler		1 335 543	1 165 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 959 204</b>	<b>5 785 282</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 675 417	5 118 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 675 417</b>	<b>-5 118 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 674 117</b>	<b>-5 117 663</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 481 623	10 763 692
Øvrig langsiktig gjeld		59 983	57 213
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 541 606</b>	<b>10 820 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 541 606</b>	<b>10 820 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 720	81 450
Leverandørgjeld		8 995	590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 715</b>	<b>82 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 633 321</b>	<b>10 902 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 959 204</b>	<b>5 785 282</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387062

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: 15.04.2025

#### 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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 546 517	1 114 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 546 517</b>	<b>1 114 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		474 383	443 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 433</b>	<b>489 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 015 084</b>	<b>624 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 943	33 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 943</b>	<b>33 587</b>
Annen finanskostnad		612 481	525 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>612 481</b>	<b>525 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-571 538</b>	<b>-491 754</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		443 546	133 017
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>



Organisasjonsnr: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

## 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

4 600 127

4 600 127

Sum varige driftsmidler

4 600 127

4 600 127

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

23 534

20 006

Sum finansielle

anleggsmidler

23 534

20 006

Sum anleggsmidler

4 623 661

4 620 133

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

16 874

8 437

Sum fordringer

16 874

8 437

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 318 669

1 156 712

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 318 669

1 156 712

Sum omløpsmidler

1 335 543

1 165 149

SUM EIENDELER

5 959 204

5 785 282

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 300

1 300

Sum innskutt egenkapital

1 300

1 300

Opptjent egenkapital



Udekket tap	4 675 417	5 118 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 675 417</b>	<b>-5 118 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 674 117</b>	<b>-5 117 663</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 481 623	10 763 692
Øvrig langsiktig gjeld	59 983	57 213
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 541 606</b>	<b>10 820 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 541 606</b>	<b>10 820 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	82 720	81 450
Leverandørgjeld	8 995	590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>91 715</b>	<b>82 040</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 633 321</b>	<b>10 902 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 959 204</b>	<b>5 785 282</b>



Organisasjonsnr: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

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. 6483

YSTENESGT 35 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i YSTENESGT 35 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:

15. april 2025 kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6B.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. IN-ordning
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i YSTENESGT 35 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

Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste 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 Mathias v/ OBOS foreslått. Som protokollvitner velges,



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.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## IN-ordning

Forslag fremmet av:  
Aina Ørskog

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi inngår avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjennom IN-ordning som Obos tilbyr.

Meglere og takstmenn anbefaler IN-ordning. Det vil øke verdien på leilighetene, fordi andelsleiligheter tradisjonelt takseres lavere enn selveier, i tillegg til at folk flest ønsker lave felleskostnader, og ser ikke fordeler med fellesgjeld.

Selv om det følger en liten kostnad med avtalen, vil det på sikt også lønne seg for de som eventuelt ikke ønsker å selge sin andel. Dette fordi fellesgjeld alltid har høyere rente enn man som privatperson får gjennom egen bank.



Gjennom å betale ned sin egen fellesgjeld og samle all gjeld i ett privatlån, vil man dessuten få økt personlig og økonomisk frihet.

Det er frivillig å nedbetale sin andel av fellesgjeld selv om borettslaget inngår avtale om IN-ordning. Man kan velge å fortsette som før.

Bruk gjerne prisene i Ystenesgata 26 som eksempel på verdiøkning og betydelig økt interesse ved salg. Der økte prisene på leilighetene helt opp i kr 660.000,-. Dette vet jeg fordi min mor bor i bygget og fordi jeg selv tapte 4 budrunder der. Det er snakk om leiligheter på rundt 50m<sup>2</sup>. Verdiøkningen var formidabel!

I tillegg, kan det nevnes at jeg selv tjente kr 400.000,- ved å inngå IN-ordning og betale ned fellesgjeld før salg av min leilighet i Kirkegata 19 for knapt ett år siden.

Legger ved en brosjyre fra Obos og forslag til saksfremlegg som ble brukt i Ystenesgata 26.

#### Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget på kommende årsmøte. IN-ordning vedtas dersom flertall stemmer for. Kun de som stiller på møtet eller gir andre fullmakt, kan stemme.

#### Vedlegg

2. IN Brosjyre OBOS.pdf

3. Saksfremlegg - generalforsamling- standardisert utkast fra OBOS.pdf

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Erling Hatrem Larsen



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar-Inge Alnæs
- Jofrid Alve

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Andor Hunnes
- Ingebjørg Sporstøl
- Stian Nerland

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Erling Hatrem Larsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jofrid Alve



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaaeGården, 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 Ystenesgt 35 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgt 35 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 avvikle 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 3. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Pennneo document key: 735T4-PIPOB-P8GCG-FZLDK-8P106-EPTP3



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-03 21:51:16 UTC



Penneo Dokumentnummer: 735T4-PIPOB-P8CGG-FZLDK-8PJ06-EPTP3

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 24

Årsregnskap 2024.pdf



## YSTENESGT 35 BORETTSLAG ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 083 109</b>	<b>1 250 296</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		443 546	133 017
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-282 069	-299 780
Innsk. øremerk. bankkto		-758	-424
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>160 719</b>	<b>-167 187</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 243 828</b>	<b>1 083 109</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 335 543	1 165 149
Kortsiktig gjeld		-91 715	-82 040
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 243 828</b>	<b>1 083 109</b>



## YSTENESGT 35 BORETTSLAG ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 345 092	1 114 320	1 345 140	1 345 000
Andre inntekter	3	201 425	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 546 517</b>	<b>1 114 320</b>	<b>1 345 140</b>	<b>1 345 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 946	-7 496	-7 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-43 265	-41 145	-42 500	-45 000
Konsulenthonorar	7	-48 013	-67 238	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-4 439	-10 036	-30 000	-30 000
Forsikringer		-105 652	-89 395	-98 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-151 195	-124 811	-146 500	-162 000
Energi/fyring		-6 620	-6 246	-7 500	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 244	-89 191	-101 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-3 408	-5 752	-2 500	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-531 433</b>	<b>-489 549</b>	<b>-498 140</b>	<b>-541 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 015 084</b>	<b>624 771</b>	<b>847 000</b>	<b>804 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 943	33 587	42 000	42 000
Finanskostnader	12	-612 481	-525 341	-595 000	-627 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-571 538</b>	<b>-491 754</b>	<b>-553 000</b>	<b>-585 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>443 546</b>	<b>133 017</b>	<b>294 000</b>	<b>219 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		443 546	133 017		



### YSTENESGT 35 BORETTSLAG ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 553 478	4 553 478
Tomt		46 649	46 649
Miljøbankkonto, øremerket		23 534	20 006
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 623 661</b>	<b>4 620 133</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 874	8 437
Driftskonto OBOS-banken		470 533	346 707
Sparekonto OBOS-banken		276 787	267 132
Sparekonto OBOS-banken II		571 349	542 873
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 335 543</b>	<b>1 165 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 959 204</b>	<b>5 785 282</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	14	-4 675 417	-5 118 963
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 674 117</b>	<b>-5 117 663</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 481 623	10 763 692
Borettsinnskudd	16	37 700	37 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 283	19 513
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 541 606</b>	<b>10 820 905</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 995	590
Påløpte renter		52 843	52 608
Påløpte avdrag		29 877	28 842
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>91 715</b>	<b>82 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 959 204</b>	<b>5 785 282</b>
Pantstillelse	18	17 042 700	17 042 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.02.2025  
Styret i Ystenesgt 35 Borettslag

Tom Erling Hatrem Larsen

Einar-inge Alnæs

Jofrid Alve

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 288 932
Ytre vedlikehold	56 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 345 092</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Retts hjelp	149 500
Tvangssalg	51 925
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>201 425</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 946.

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

Juridisk bistand	-39 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 138
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-48 013</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-439
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 439</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 912
Vann- og avløpsavgift	-76 037
Feieavgift	-1 428
Renovasjonsavgift	-25 818
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-151 195</b>

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

Andre fremmede tjenester	-195
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 408</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 054
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 889
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 943</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 870
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-591 611
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-612 481</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1947	429 351
Rehabilitering 2003	1 534 127
Balkonger 2018	2 590 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 553 478</b>

Tomten ble kjøpt i 1947. I 2016 ble tomtepris kr 10 649 trukket ut i fra kostpris bygg.

Gnr.201/bnr.778

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

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-1 755 000	
Nedbetalt tidligere	1 269 555	
Nedbetalt i år	77 996	
		-407 449

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	221 753	
Nedbetalt i år	204 073	
		-10 074 174

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 481 623**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-37 700</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-22 283
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 283</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

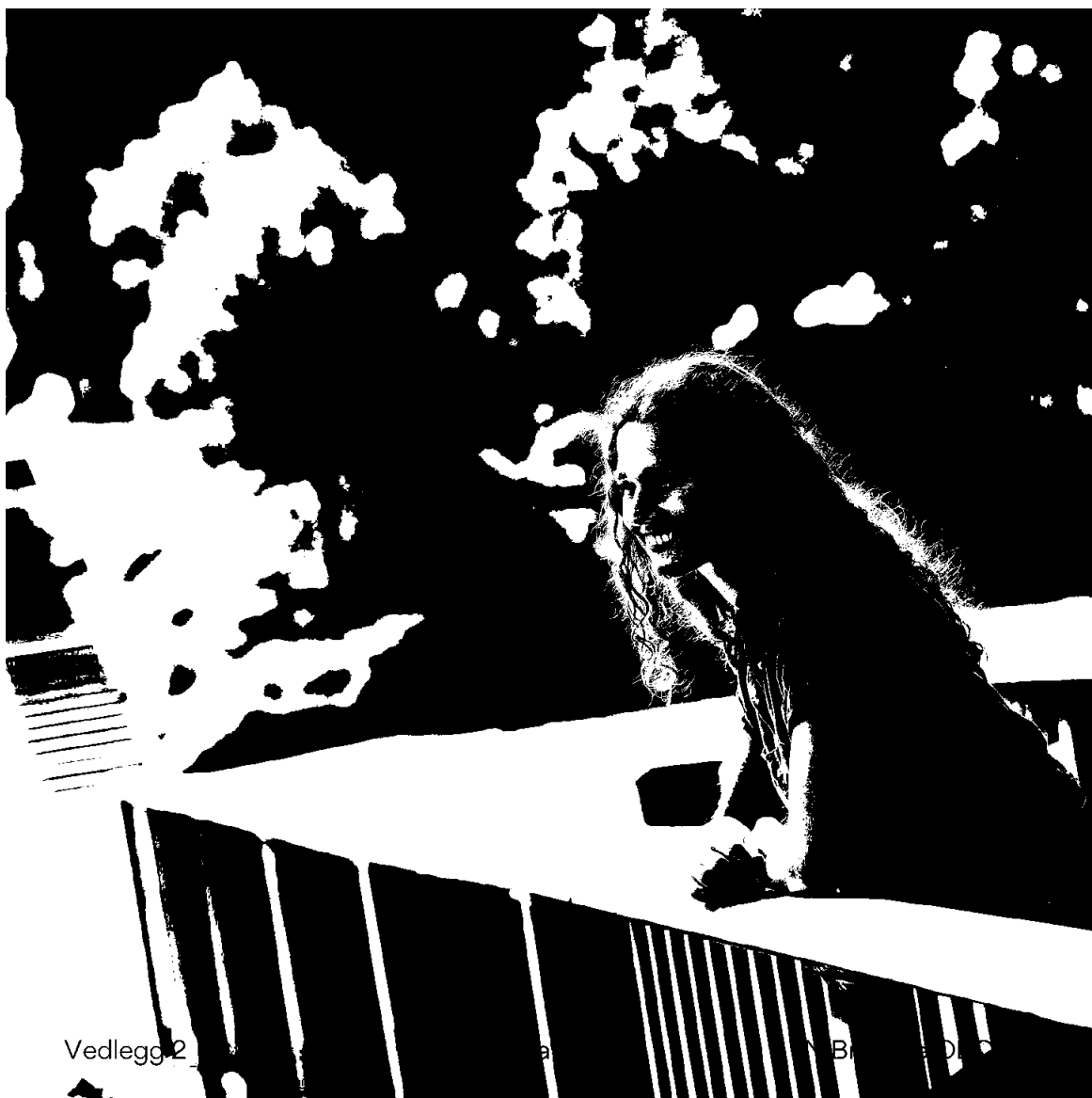
Borettsinnskudd	37 700
Pantelån	10 481 623
Påløpte avdrag	29 877
<b>TOTALT</b>	<b>10 549 200</b>

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

Bygninger	4 553 478
Tomt	46 649
<b>TOTALT</b>	<b>4 600 127</b>



# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 2



## Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

## Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

## Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

## Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningstørrehonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.<sup>1</sup>

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

<sup>1</sup> Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderåret med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

IN Brosjyre OBOS.pdf

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

## Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

## Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Måkelagets tilgjengelighet i borettslaget kan omfattes av ordningen.



Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:

OBOS

Hammersborg torg 1

Postboks 6666 St Olavs plass

0129 Oslo

Telefon/veiledning: 22 86 56 62

E-post: [forvaltningsavdelingen@obos.no](mailto:forvaltningsavdelingen@obos.no)

[www.obos.no](http://www.obos.no)

20 av 24

IN Brosjyre OBOS.pdf



## **Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrerett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



## Kostnader

Ystenesgata 26 Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

## Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

## Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Ystenesgata 26 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

## **Vedtak:**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.04.25

Selskapsnummer: 6483 Selskapsnavn: YSTENESGT 35 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](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.