



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 827 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sjøgata 14  
9300 FINNSNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 149 120	1 151 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 149 120</b>	<b>1 151 190</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		181	20 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 269	36 324
Annen driftskostnad		485 558	418 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>516 008</b>	<b>475 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>633 112</b>	<b>675 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76	333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76</b>	<b>333</b>
Annen finanskostnad		120 889	191 424
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 889</b>	<b>191 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 813</b>	<b>-191 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 299	484 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		13 347 181	13 347 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	30 270
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 377 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 347 182	13 377 451
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 464	22 734
Sum fordringer		4 464	22 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 985	456 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 985	456 831
Sum omløpsmidler		562 449	479 565
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital		5 359 054	4 846 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 359 054</b>	<b>4 846 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 360 354</b>	<b>4 848 055</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		4 151 314	4 586 044
Øvrig langsiktig gjeld		4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 345 014</b>	<b>8 779 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 345 014</b>	<b>8 779 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 792	225 314
Leverandørgjeld		12 072	2 728
Annen kortsiktig gjeld		400	1 176
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 263</b>	<b>229 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 549 277</b>	<b>9 008 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542664

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 827 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sjøgata 14  
9300 FINNSNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 149 120	1 151 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 149 120</b>	<b>1 151 190</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		181	20 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 269	36 324
Annen driftskostnad		485 558	418 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>516 008</b>	<b>475 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>633 112</b>	<b>675 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76	333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76</b>	<b>333</b>
Annen finanskostnad		120 889	191 424
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 889</b>	<b>191 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 813</b>	<b>-191 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 299	484 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		13 347 181	13 347 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	30 270
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 377 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 347 182	13 377 451
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 464	22 734
Sum fordringer		4 464	22 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 985	456 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 985	456 831
Sum omløpsmidler		562 449	479 565
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 359 054	4 846 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 359 054</b>	<b>4 846 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 360 354</b>	<b>4 848 055</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 151 314	4 586 044
Øvrig langsiktig gjeld	4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 345 014</b>	<b>8 779 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 345 014</b>	<b>8 779 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 792	225 314
Leverandørgjeld	12 072	2 728
Annen kortsiktig gjeld	400	1 176
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>204 263</b>	<b>229 218</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 549 277</b>	<b>9 008 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Til andelseierne i Karoliushaugen borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling 16. juni 2022 kl. 1800 i Frivilligsentralen i Bo og aktivitetssenteret Sjøgata 1 på Finnsnes.**

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i Karoliushaugen borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnr:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Karoliushaugen borettslag.

\_\_\_\_\_  
Andelseiers signatur

\_\_\_\_\_  
Dato



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Karoliushaugen borettslag  
avholdes torsdag 16. juni. 2022 kl. 1800 i Frivilligsentralen i Bo- og aktivitetsenter  
Sjøgata 1, Finnsnes.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2021

- A) Årsrapport for perioden juni 2021 til juni 2022.
- B) Regnskap for regnskapsåret 2021

### 3. FASTSETTELSE AV FELLESKOSTNADER

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styre for inneværende periode satt på generalforsamling 2021:

Styreleder: kr. 20 000,-

Nestleder: kr. 5 000,-

Godtgjørelse til styre for perioden 2022-2023 foreslås satt til:

Styreleder: kr. 30 000,-

Nestleder: kr. 10 000,-

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting av brannvarslingsanlegget med et nytt anlegg.
- B) Vedtektsendringer

Saker fra andelseiere:

Viser til innmelding av saker i «Varsel om generalforsamling» datert 27. april 2022 med svarfrist 10. mai 2022.

- C) Innspill til generalforsamlingen 2022 fra eierne av leilighet nr 102/14D
- D) Søknad fra 3 beboer ang. bygging av veranda/altan.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

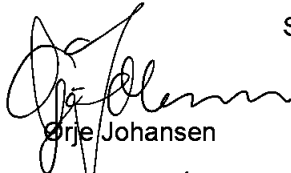
### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år.

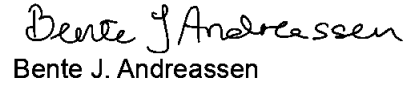


12. Mai 2022

Styret i Karoliushaugen borettslag

  
Ørje Johansen

  
Morten Kristiansen

  
Bente J. Andreassen

  
Jorid Meyer

  
Steve Sivertsen



## Sak 2:

### A) Årsrapport for 2021-2022

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 15. juni 2021 har de tillitsvalgte vært:

Ørje Johansen, styreleder  
Morten Kristiansen, nestleder  
Bente Jaklin Andreassen, styremedlem  
Steve Sivertsen, styremedlem  
Jorid Meyer, styremedlem oppnevnt av Senja Kommune

Karin Åse Martinsen, Varamedlem  
Yngvar Smetana Svendsen, varamedlem oppnevnt av Senja Kommune

#### Generelle opplysninger

Karoliushaugen borettslag er et borettslag som består av 13 andeler i Sjøgata 14 og 16, 9300 FINNSNES i Senja kommune. Eiendommen har gnr. 44 og bnr. 1059. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 979 827 407.

#### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Selskapets revisor er BDO AS. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

#### Styrets arbeid

Styret hadde sitt konstituerende møte 31. august 2021. Der tok Jorid Meyer, oppnevnt av Senja kommune sin plass i styret. Styret konstituerte seg og gjorde en del formelle vedtak sett i forhold til at det var et nytt styre som var valgt.

Styret har avholdt 4 styremøter og har totalt behandlet 52 saker.

Styret jobbet utover høsten med å få en oversikt over hva som måtte tas tak i.

Følgende saker er blitt prioritert siden siste generalforsamling:

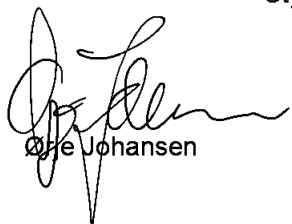
- HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) arbeid er satt i drift. Merkes kanskje ikke så mye siden mye av det arbeidet foregår litt i bakgrunnen. Dette er et arbeid som skal foregå hele tiden og utvikles etter hvert.
- Vi har fått på plass en avtale med MITRA om vaktmestertjeneste. Avtalen ser ut til å fungere bra, men er vel ikke helt god med tanke på snøfall i helgene. Dette er noe nytt styre må se på frem mot en ny vinter.
- Vi har fått skiftet lyspunktene i stolpene langs veien og på parkeringsplassen. De gamle lyspunktene var full av jordfeil og trakk nok mer strøm enn de gav lys. Siste lysstolpen ned mot veien blir fjernet når det bygges fortau langs Sjøgata.
- Det ble utført en EL-kontroll i november 2021 av det elektriske anlegget i hele fellesområdet. Dette er kontroll som skal utføres hvert tiende år.



- Alle beboere ble på siste generalforsamling oppfordret til å få montert komfyrvakt i sine leiligheter. Styret har derfor hatt fokus på at alle bør ha komfyrvakt montert i sine leiligheter. Det er mange som har fått montert komfyrvakt i løpet av siste året. Forhåpentligvis er det ikke så mange som mangler det i dag.
- Brannvern har styret vært opptatt av. Det er det foretatt en brannvernkontroll i april 2022 med utskifting av brannslukkere i alle leiligheter samt oppsett av noen nye slukkere i fellesområdene. Brannvernkontroll skal utføres hvert femte år.
- Ny brannalarmsentral har vi fått råd om å skaffe oss. Saken kommer opp som egen sak på generalforsamlingen.
- Vedtektene er ikke justert siden 2013. Derfor er det utarbeidet et nytt justert utkast til vedtekter som legges frem på årets generalforsamling til godkjenning.
- Oppgradering av uteområdet i hagen har vi hatt på agenda i alle styremøter siden august. Nå er vel materialer kommet på plass og da er det bare at vi får satt dette ut i live slik at vi får en plattning og noen blomsterkasser over den stygge asfaltflekken i hagen.
- I august 2021 gikk bindingen av renta i Husbanken ut. Dette resulterte i betydelig lavere utgifter til renter. Nå som rentene er på tur oppover igjen har styret i styremøte 15. mars vedtatt å binde renta i Husbanken i 5 år. Dette gir borettslaget forutsigbarhet de neste årene med en rente på 2,8 % mot tidligere over 4,5%.

12. Mai 2022


Styret i Karoliushaugen borettslag



Ørje Johansen



Morten Kristiansen



Bente J. Andreassen



Jorid Meyer



Steve Sivertsen

## B) Regnskap og revisjonsrapport regnskapsåret 2021

Regnskap og revisjonsrapport ligger ved som etterfølgende sider.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

Regnskapet er revidert av vår revisor BDO AS.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Orientering om borettslagets drift:

### Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisenummer 521329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan hver enkelt belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eierens ansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er selskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er eiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det presiseres for alle andelseiere at brannslukkere som borettslaget har skaffet og plassert ut i leilighetene IKKE skal fjernes eller tas med når leilighetene fraflyttes eller tømmes. Disse skal følge med leilighetene når nye brukere overtar leilighetene.

Se årsrapporten ang. femårig brannvernkontroll utført 2022 og egen sak om bytting av brannvarslingsanlegg.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har selskapet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan hver enkelt selv utarbeide energiattest for sin bolig.

### Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen tar årsrapporten for 2021-2022 til etterretning.

Generalforsamlingen går inn for å overføre årsresultatet for regnskapsåret 2021 til vedlikeholdskonto.



**KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.





## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>250 348</b>	<b>128 185</b>	<b>250 348</b>	<b>358 185</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		512 299	484 412	429 950	502 095
Tilbakeføring av avskrivning	12	30 269	36 324	30 270	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-434 730	-398 573	0	406 297
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>107 838</b>	<b>122 163</b>	<b>460 220</b>	<b>908 392</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>358 186</b>	<b>250 347</b>	<b>710 568</b>	<b>1 266 577</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		562 449	479 565		
Kortsiktig gjeld		-204 263	-229 218		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>358 186</b>	<b>250 347</b>		





**KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 149 120	1 151 120	1 153 920	1 149 120
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 149 120</b>	<b>1 151 190</b>	<b>1 153 920</b>	<b>1 149 120</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-181	-2 538	-2 500	-3 525
Styrehonorar		0	-18 000	-18 000	-25 000
Avskrivninger	12	-30 269	-36 324	-30 270	0
Revisjonshonorar	4	-5 528	-7 185	-7 500	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-28 618	-27 865	-28 600	-29 500
Konsulenthonorar	5	-7 775	-29 791	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-155 253	-72 472	-120 000	-220 000
Forsikringer		-23 094	-18 968	-23 000	-25 000
Kommunale avgifter	7	-171 326	-184 981	-200 000	-180 000
Energi/fyring		-12 872	-10 225	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 651	-26 006	-27 000	-31 000
Andre driftskostnader	8	-50 442	-41 332	-42 600	-59 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-516 008</b>	<b>-475 687</b>	<b>-524 470</b>	<b>-610 525</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>633 112</b>	<b>675 503</b>	<b>629 450</b>	<b>538 595</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	76	333	500	500
Finanskostnader	10	-120 889	-191 424	-200 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 813</b>	<b>-191 091</b>	<b>-199 500</b>	<b>-36 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>512 299</b>	<b>484 412</b>	<b>429 950</b>	<b>502 095</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		512 299	484 412		





## KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	12 912 729	12 912 729
Tomt		434 452	434 452
Andre varige driftsmidler	12	1	30 270
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 347 182</b>	<b>13 377 451</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	14 256
Forskuddsbetalte kostnader		4 464	8 478
Driftskonto OBOS-banken		556 792	455 640
Sparekonto OBOS-banken		1 193	1 191
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>562 449</b>	<b>479 565</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		5 359 054	4 846 755
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 360 354</b>	<b>4 848 055</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 151 314	4 586 044
Borettsinnskudd	14	4 193 700	4 193 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 345 014</b>	<b>8 779 744</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		400	0
Leverandørgjeld		12 072	2 728
Påløpte renter		13 433	73 274
Påløpte avdrag		178 359	152 040
Annen kortsiktig gjeld		0	1 176
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>204 263</b>	<b>229 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 909 631</b>	<b>13 857 017</b>
Pantstillelse	15	14 720 000	14 720 000
Garantiansvar		0	0

Senja, \_\_\_\_ 2022  
Styret i Karoliushaugen Borettslag

Ørje Johansen

Bente Jaklin Andreassen

Jorid Meyer

Steve Sivertsen

Morten Kristiansen



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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 120 320
Carport	32 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 152 720</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Carport	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 149 120</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-159
Arbeidsgiveravgift	-22
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-181</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****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 528.



**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 775</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 841
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 283
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 253</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 162
Vann- og avløpsavgift	-87 064
Renovasjonsavgift	-48 099
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 326</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-20 653
Snørydding	-12 733
Andre fremmede tjenester	-7 788
Trykksaker	-205
Andre kontorkostnader	-90
Bilgodtgjørelse	-1 050
Bank- og kortgebyr	-2 313
Velferdskostnader	-4 111
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 442</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>76</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-110 960
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-9 929
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-120 889</b>



**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 31.12.2009	11 462 941
Innglassing av balkonger 2015	1 449 788
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 912 729</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.44/bnr.1059

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Carportanlegg	
Kostpris	363 240
Avskrevet tidligere	-332 970
Avskrevet i år	-30 269
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-30 269</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2001	-7 750 000
Nedbetalt tidligere	3 390 162
Nedbetalt i år	384 063
	-3 975 775

SpareBank1 Nord Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-500 000
Nedbetalt tidligere	273 794
Nedbetalt i år	50 667
	-175 539

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 151 314</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 195 000
Korrigert	1 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 193 700</b>





**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 193 700
Pantelån	4 151 314
Påløpte avdrag	178 359
<b>TOTALT</b>	<b>8 523 373</b>

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

Bygninger	12 912 729
Tomt	434 452
<b>TOTALT</b>	<b>13 347 181</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468396092

### Dokument

#### Årsregnskap 2021

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2022-05-02 13:27:20 CEST (+0200) av Gunnar  
Bostrøm (GB)

Ferdigstilt den 2022-05-06 10:38:26 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Gunnar Bostrøm (GB)

Obos BBL

gunnar.bostrom@obos.no

+4740620583

### Signerende parter

#### Ørje Johansen (ØJ)

orje.johansen@gmail.com

+4793268201

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ørje Johansen"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2021-01-29 11:25:52 CET (+0100)

Signert 2022-05-02 13:39:08 CEST (+0200)

#### Bente Jaklin Andreassen (BJA)

bentejaklin@live.no

+4795840162

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Bente Jaklin  
Andreassen"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-04-21 08:10:14 CEST (+0200)

Signert 2022-05-02 19:09:57 CEST (+0200)

#### Steve Sivertsen (SS)

stevesi@online.no

+4797698808

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Steve Sivertsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-08-24 05:14:34 CEST (+0200)

Signert 2022-05-06 10:38:26 CEST (+0200)

#### Morten Kristiansen (MK)

morten.kristiansen@senja.kommune.no

+4793265598

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Morten Kristiansen"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2020-10-08 14:14:02 CEST (+0200)

Signert 2022-05-02 19:15:29 CEST (+0200)

#### Jorid Meyer (JM)

jorid.meyer@senja.kommune.no

+4741660038

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Jorid Meyer"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2021-01-19 07:48:39 CET (+0100)

Signert 2022-05-02 13:31:03 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468396092

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karoliushaugen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karoliushaugen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NTBFL-6AJID-ZE1NP-1TTJE-VU3LG-VY8ET



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-09 06:21:45 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: NTBFL-6AJID-ZETNP-1TTJE-VU3JLG-VY8ET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



### **Sak 3: FASTSETTELSE AV FELLESKOSTNADER**

Styret har i årsberetningen fortalt at rentekostnadene er gått ned siden bindingen av rentene i Husbanken er falt bort 1. august 2021. Videre at styret har bundet renta 1. juni 2022 på et nivå de neste 5 årene som tilsier at borettslaget vil få en rente som er nesten 2% lavere enn den har vært de siste årene.

Dette skulle nok tilsi at felleskostnadene skulle ha en mulighet for å bli litt redusert. Styret vurderte dette i styremøte 12. mai og kom der frem til at de vil foreslå for generalforsamlingen at felleskostnadene opprettholdes på dagens nivå frem til generalforsamlingen i 2023. Dette har sammenheng med at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan som vil si noe om fremtidig vedlikehold av borettslaget. Styret ønsker en oversikt over vedlikeholdsbehovet før det foreslår en reduksjon av felleskostnadene. Borettslaget er over 20 år gammelt og en del vedlikehold ser styret presser på. Om generalforsamlingen velger å sette ned felleskostnadene kan dette fort resultere i at borettslaget må ta opp lån for vedlikehold i stedet for å ha litt penger i bakhånd til vedlikehold.

#### **Forslag til vedtak fra styret:**

Felleskostnadene for Karoliushaugen borettslag holdes på dagens nivå frem til neste ordinære generalforsamling våren 2023.



## **Sak 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til styre for inneværende periode satt på generalforsamling 2021:

Styreleder: kr. 20 000,-

Nestleder: kr. 5 000,-

Styret har vurdert saken i styremøte 12. mai 2022 og kommet til at det ut fra tidligere problemer med å få noen til å ta på seg styreverv kan være lurt å sette opp godtgjørelsen noe. Forslaget er satt etter at styret har sett litt på hva andre borettslag gir i godtgjørelse til sine styrer. Det er i den sammenheng også sett på størrelsen på borettslagene.

For at borettslaget skal slippe å ha utlegg til telefon og datautstyr foreslås det en godtgjørelse på kr. 150,- pr. mnd. til styrelederen for bruk av eget elektronisk utstyr.

Styret vil i denne sammenheng også informere generalforsamlingen om at godtgjørelsene er skattepliktig og blir innrapportert til myndighetene.

### **Forslag til vedtak fra styret**

Godtgjørelse til styre for perioden 2022-2023 settes til:

**Styreleder:** kr. 30 000,-

I tillegg godtgjøres styreleder med kr. 150,- pr. mnd. for bruk av eget teknisk utstyr som telefon, datamaskin, printer mm.

Fysisk materiell som papir og blekk til printer belastes borettslaget direkte.

**Nestleder i styre:** kr. 10 000,-

**Sak 5: INNKOMNE FORSLAG****5 A) Utskifting av brannvarslingsanlegget: Forslag fra styret.**

## Beskrivelse:

Brannvarslingsanlegget som er i drift i dag er gammelt. Antagelig fra byggeår. Leverandøren opplyser at det ikke er deler å oppdrive til dette anlegget lengre. Det vil derfor resultere i at vi blir uten brannvarslingsanlegg hvis det skulle bli en feil på nåværende anlegg.

Styret er anbefalt å få byttet til et nytt anlegg som er av dagens klasse. Siden dette er en kostnad på opptil 100 - 130 000 kan ikke styret ta den avgjørelsen. Det er det bare generalforsamlingen som kan vedta.

**Vi har et tilbud fra Autronica på kr. 127 875,- inkl. mva.**

Autronica til byr en serviceavtale på anlegget uten å prisfastsette denne.

**Vi har et tilbud fra Haneseth Midt Troms AS på kr. 127 500,- inkl. mva.****Vi har et tilbud fra SL installasjon AS på kr. 71250,- inkl. mva.**

SL installasjon As tilbyr en pris på kr. 6 000,- for årskontroll av et slikt anlegg

Priser på årskontroll og serviceavtaler vil nok prisjusteres årlig med konsumprisindeks.

Tilbudene er noe teknisk formulert, derfor legger vi dem ikke med her.

De vil foreligge på papir på generalforsamlingen. Kan også fås ved å ta kontakt med styre.

**Forslag til vedtak fra styret:** Generalforsamlingen i Karoliushaugen borettslag vedtar å anskaffe nytt brannvarslingsanlegg fra:

**SL installasjon AS til en pris av kr 71 250,- inkl. mva.**



**5 B) Vedtektsendringer: Forslag fra styret.**

**Beskrivelse:**

Vedtektene har ikke vært justert siden 2013. Derfor er det behov for en del mindre justeringer i vedtektene.

Endringene er forankret i Lov om borettslag samt i Rundskriv I-27/97,H-24/97B fra Sosial-Kommunal- og Helsedepartementet. Videre etter styrevedtak i borettslaget 28.08.2020 og 12.05.2022.

Disse vedtektsendringene vil sikre videre forsvarlig drift av borettslaget i årene fremover. De vil sikre at borettslaget er et borettslag for de med omsorgsbehov også i fremtiden. Se vedtektsforslaget fra neste side. Foreslåtte endringer er markert i rødt.

**Forslag til vedtak fra styret:** Generalforsamlingen i Karoliushaugen borettslag vedtar de foreslåtte endringene i vedtektene. Endringene sendes videre til Senja Kommune og Husbanken for endelig godkjenning.



## VEDTEKTER

for

### **Karoliushaugen borettslag – org.nr.: 979 827 407**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.03.1998  
Endret på generalforsamling 10.11.1999 og 10.6.2005 og  
25.04.2013 og **16.06.2022**.

#### **§ 1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

(1) Karoliushaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Boligene i Karoliushaugen borettslag skal primært tilgodeses funksjonshemmede og eldres boligbehov i **Senja** kommune.

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i **Senja** kommune.

Selskapet har **ikke forretningsfører**, men regnskapsførsel i **OBOS Eiendomsforvaltning** med postadresse;

**S.3867 Karoliushaugen Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO.**

#### **§ 2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene, **13 stk** skal være på ett hundrede kroner.

(2) Personer som pga alder, kronisk sykdom og/eller funksjonshemming kan bli andelseiere i borettslaget. Disse andelseierne skal utpekes av **Senja** kommune.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

**(4) Pkt 4 tas ut av vedtektene 16.06.2022**



(5) Uansett kan Staten, en fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap, som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelsene som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelsene eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget **og Senja Kommune** for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



## **2-4 Prisreguleringsklausul**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med basis i konsumprisindeksen og korrigert for påkostninger og slitasje i leiligheten, med følgende justering: Andelen av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt avdrag på eventuelt opptatte nye felles lån benyttet til felles påkostninger.

## **§ 3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de som utpekes **og godkjennes** av **Senja** kommune forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Likefullt må ny andelseier tilfredsstille krav til andelseier i vedtektenes punkt 2-1(2).

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første **og andre** ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

(1) **Andelseiere og Senja Kommune varsles samtidig om mulighet til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.**

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. **Hvis ikke noen andelseiere eller Senja Kommune benytter forkjøpsretten, gis Senja Kommune rett til å utpeke hvem som får kjøpe andel i borettslaget. Senja Kommune gis da 10 dager ekstra, totalt 30 dager til saksbehandling fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier.** Fristen er fem hverdager dersom



borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **§ 4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen, jfr **borettslagsloven** § 5-3.

(3) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **§ 5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og medførste hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med uttak til varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.



## **§ 6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.



## § 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) **Senja** kommune har rett til å oppnevne ett styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,



4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

- (1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Prokura gis daglig leder hos forretningsfører.

### **§ 9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig og av styret med et varsel som skal være på mist åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).



#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

#### **§10. Parkering**

(1) I borettslag med opparbeidede oppstillingsplasser for biler er det forbudt for andelseiere og deres husstand (eventuelt fremleietakere og deres husstand) å parkere på lagets interne veier.

(2) Andelseiere som eier eller disponerer bil (eventuelt firmabil) har - i den utstrekning det er ledig plasser - rett og plikt til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret.



## **§11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

### **11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedelers av de avgitte stemmer.

(2) Omsorgsboliger krever godkjent endring fra kommune og Husbank.

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## **Sak 4 C: Innspill innsendt av eierne av leilighet 102/14D**

Styret i Karoliushaugen borettslag.

Sjøgata 14. 9300 Finnsnes.

### Innspill til Generalforsamling 16. juni 2022.

I vedtektenes § 4-2. ligger en prisreguleringsklausul. Denne klausulen har i enkelte tilfeller ikke blitt fulgt med den følge at leiligheten kan selges mer i tråd med markedsprisen. Dette er en uryddig praksis som kan medføre forskjellsbehandling av eierne av borettslaget. Vi har også registrert at skatteetaten har beregnet markedsverdien til boligene over dobbelt så høyt som denne prisreguleringsklausulen skulle tilsi. Dette kan få skattemessige konsekvenser for noen av beboerne. Det bør snarest ryddes opp i disse uklarhetene.

Vi ber derfor styret kontakte kommunen for å klargjøre hvilken praksis som skal følges i framtida. Skal prisreguleringsklausulen gjelde må den omfatte alle i borettslaget. Kommunen må da også klargjøre dette overfor skattemyndighetene.

Hvis ikke så må vedtektene endres. Da slike endringer krever godkjenning fra kommunen er det viktig at spørsmålene blir avklart i god tid før generalforsamlingen. Styret vil da kunne legge fram et forslag for generalforsamlingen i tråd med kommunens syn på saken.

### Forslag til vedtak:

Kommunens tildelingsplikt bør opphøre og kriteriene for kjøp blir da de samme som for seniorleiligheter. Alder er lett å kontrollere. Dette vil også være en form for markeds- og prisregulering. Hvis dagens prisreguleringsklausul videreføres er det en viss fare for at leilighetene kan «forfalle» fordi takstene ikke økes når leilighetene oppgraderes.

**5 C) Innspill til generalforsamlingen fra eierne av leilighet 102/14D.**

Saken fra 14D er noe uklar i formuleringen på om dette gjelder prisregulering ved salg eller om det gjelder omhjemling av leilighetene bort fra omsorgsboliger.

Når det gjelder prisregulering er dette regulert i § 2-4 i vedtektene.

Når det gjelder omhjemling bort fra omsorgsboliger var saken i 2020 vurdert av daværende styret og generalforsamlingen. Saken var drøftet med administrasjonen hos Senja kommune samt hos Husbanken etter at daværende styre mente at avtalen med Senja kom. og Husbanken bare hadde en varighet på 20 år. Etter div. juridiske vurderinger i OBOS, Senja kom. og Husbanken kom det frem at avtalene var evigvarende for borettslaget og bare kunne sies opp av Senja kom. eller Husbanken. Dermed var eneste mulighet for borettslaget å stevne Senja kom. og Husbanken for å prøve å komme seg ut av avtalene. På generalforsamlingen i 2020 ble saken lagt frem. Der valgte generalforsamlingen ikke å gå videre med denne saken for å forsøke å få opphevet avtalene. Dette sett i forhold til de juridiske kostnadene og usikkerheten om å nå frem.

Senja Kommune ville i 2020 ikke gå for en endring av boligene i Karoliushaugen bort fra omsorgsbolig eller slippe disse ut på det frie marked. Senja kommune hadde da disse 13 enhetene inne i sine tall for omsorgsboliger i kommunen. De signaliserte også klart at de ville ha kontroll med tildeling av boliger både ved kjøp og ved utleie.

Husbanken var også på banen og sa at det ved en omgjøring av omsorgsboligene til noe annet ville føre til at alle tilskudd som ble gitt ved oppføring ville bli krevd tilbakebetalt.

Et nytt forsøk på å frigjøre leilighetene i Karoliushaugen borettslag bort fra begrepet omsorgsbolig vil medføre at det må tas ut stevning både mot Senja kommune og Husbanken for å få dette til.

**Forslag 1: Forslag til vedtak fra eierne av leilighet 102/14D:** Kommunens tildelingsplikt bør opphøre og kriteriene for kjøp blir da de samme som for seniorleiligheter. Alder er lett å kontrollere. Dette vil også være en form for markeds- og prisregulering. Hvis dagens prisreguleringsklausul videreføres er det en viss fare for at leilighetene kan «forfalle» fordi takstene ikke økes når leilighetene oppgraderes.

**Forslag 2: Forslag til vedtak fra styret:** Generalforsamlingen i Karoliushaugen borettslag avviser innspillet fra eierne av leilighet 102/14D. Generalforsamlingen ønsker dermed å videreføre dagens ordning med omsorgsboliger i Karoliushaugen borettslag.

Karolusshøgens Borettslag.  
v. Pjeje Johansen

„Bygging av altan:

Vi er 3 beboere som ønsker  
å få bygget altan i tilknytning  
til våre leiligheter.

Søknaden er med forbehold  
av pris.

Firmesnes 06.05.22

Ingrid Nilssen	Leilighet nr. 207
Maja-G. Olsen	————— 205
Terun Nylund	Leilighet nr. 104

Kopi til meg av søkerne;

Søsket behandlet  
av generalforsamlingen.



**5 D) Tillatelse til bygging av veranda/altan i 14B, 14E og 14G.**

Samme sak var oppe på generalforsamlingen 2021. Der ble det gjort vedtak med 6 mot 2 stemmer at de som ønsket dette tiltaket måtte komme tilbake med en plan for dette i en søknad til styret. Styret har behandlet denne henvendelsen 12. mai 2022. Ingen av de møtende i styret denne dagen har noen bindinger til de som ønsker å bygge eller til de som kan bli berørt av en eventuell utbygging av veranda/altan. Styret har i møtet presisert og sendt brev til de nevnte andelseierne hva som må avklares før en videre søknad kan behandles i styret. En slik utbygging av veranda/altan må nok til slutt behandles i en generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling.

Uten de avklaringene som styret etterspør i styremøte 12. mai kan ikke styret se at denne saken kan behandles i generalforsamlingen 2022.

**Forslag til vedtak fra styret:** Generalforsamlingen sender saken over til nytt styret for videre behandling. Nytt styre behandler saken etter å ha mottatt tilbakemeldinger fra de som ønsker disse tiltakene ved sine leiligheter.

## **Sak 6: VALG AV TILLITSVALGTE**

**Valg av styreleder for 1 år:**

Følgende stiller seg til disposisjon: **Ørje Johansen**

**Valg av 3 styremedlemmer for 1 år:**

Følgende stiller seg til disposisjon: **Steve Sivertsen, Bente Jaklin Andreassen.**

Forslag på en kandidat: .....

**Jorid Meyer** er utpekt representant fra Senja Kommune og fortsetter i den plassen.

**Valg av 1 varamedlem for 1 år:**

Følgende stiller seg til disposisjon: **Karin Åse Martinsen**

**Yngvar Smetana Svendsen** er utpekt vararepresentant fra Senja Kommune og fortsetter i den plassen.