



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 169 909	1 157 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 169 909</b>	<b>1 157 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	29 552
Annen driftskostnad		967 763	553 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 013 403</b>	<b>583 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 506</b>	<b>574 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 723	1 898
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 723</b>	<b>1 898</b>
Annen finanskostnad		107 339	85 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 339</b>	<b>85 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 616</b>	<b>-83 116</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 890	491 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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	1
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 592	1 110
Sum fordringer		9 592	1 110
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 294	618 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 294	618 813
Sum omløpsmidler		232 886	619 923
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		5 905 571	5 850 681
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 905 571</b>	<b>5 850 681</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 906 871</b>	<b>5 851 981</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		3 246 680	3 703 149
Øvrig langsiktig gjeld		4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 440 380</b>	<b>7 896 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 440 380</b>	<b>7 896 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		213 340	210 205
Leverandørgjeld		19 477	7 683
Skyldige offentlige avgifter			388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 817</b>	<b>218 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 673 197</b>	<b>8 115 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 580785

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 18.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 169 909	1 157 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 169 909</b>	<b>1 157 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	29 552
Annen driftskostnad		967 763	553 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 013 403</b>	<b>583 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 506</b>	<b>574 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 723	1 898
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 723</b>	<b>1 898</b>
Annen finanskostnad		107 339	85 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 339</b>	<b>85 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 616</b>	<b>-83 116</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 890	491 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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	1
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 347 182

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 347 182	13 347 182
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 592	1 110
Sum fordringer		9 592	1 110

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 294	618 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 294	618 813

Sum omløpsmidler		232 886	619 923
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 905 571	5 850 681
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 905 571</b>	<b>5 850 681</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 906 871</b>	<b>5 851 981</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 246 680	3 703 149
Øvrig langsiktig gjeld	4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 440 380</b>	<b>7 896 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 440 380</b>	<b>7 896 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	213 340	210 205
Leverandørgjeld	19 477	7 683
Skyldige offentlige avgifter		388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>232 817</b>	<b>218 275</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 673 197</b>	<b>8 115 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Til andelseierne i Karoliushaugen borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling (GF)  
18 juni 2024 kl. 1800 i,  
Frivilligsentralens lokaler i Bo og Aktivitetssenteret.**

Innkallingen inneholder årsrapport for styreperiode 2023-2024 og regnskap for 2023. Videre inneholder innkallingen saker som andelseiere og styre ønsker behandlet. 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 Karoliushaugen borettslaget 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.

### Annen informasjon

Viser til tidligere tilsendt informasjon datert 11.04.2024 om generalforsamling samt fristen den 12.05.2024 for å fremme saker for generalforsamlingen under sak 3.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Innkomne saker fra andelseiere
4. Endring av felleskostnader
5. Vedtektsendringer
6. Styrehonorarer
7. Styrevalg

1



23. mai 2024

Styret i Karoliushaugen Borettslag



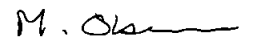
Ørje Johansen

Sign.

Bente J. Andreassen

Sign.

Jørn Kristiansen



Mayl Gunn Olsen for.  
Helen Iversen



Yngvar Smetana Svendsen

I begynnelsen av mars 2024 fikk vi melding om at styrerepresentant Helen Iversen var gått bort. På vegne av Helen Iversen har derfor vararepresentant Mayl Gunn Olsen skrevet under på både regnskap og årsrapport.

2



**Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i  
Karoliushaugen borettslag  
18. juni 2024**

**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

3



## Sak 1. Konstituering

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**a) Valg av møteleder.**

Forslag: \_\_\_\_\_

**b) Godkjenning av de stemmeberettigede.**

Antall andelseiere: \_\_\_\_\_ stk      Antall fullmakter: \_\_\_\_\_ stk

**c) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitne**

Forslag til å føre protokoll: \_\_\_\_\_

Forslag to stk. protokollvitne: \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_

**d) Godkjenning av innkallingen til generalforsamlingen 2024.**

**e) Godkjenning av rådgiver sin uttalellesrett.**

**Innstilling:** Valg av møteleder, antall stemmeberettigede, protokollfører og protokollvitne, møteinnkalling og uttalellesrett for rådgiver godkjennes.

Vedtak: \_\_\_\_\_

4



## Sak 2. Årsrapport og årsregnskap

### Sak 2a) Årsrapport for 2023 - 2024

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 15. juni 2023 har styret bestått av:

**Ørje Johansen, styreleder**

**Bente Jaklin Andreassen, nestleder**

**Helen Iversen, styremedlem**

**Jørn Kristiansen, styremedlem**

**Yngvar Smetana Svendsen, styremedlem oppnevnt av Senja Kommune**

**Mayl Gunn Olsen, varamedlem**

**Hanne Ness Eidsvik, varamedlem oppnevnt av Senja Kommune**

*Høsten 2023 opplyste Helen Iversen at hun var blitt syk og kunne ikke delta i videre styrearbeid i Karoliushaugen borettslag. Etter det har Mayl Gunn Olsen møtt på alle styremøter som hun har hatt anledning til.*

#### 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.

Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Selskapets revisor er BDO AS. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

#### Styrets arbeid

Styret hadde sitt konstituerende møte 31. august 2023. Styret konstituerte seg blant annet med valg av nestleder og gjorde en del formelle vedtak sett i forhold til at det var et nytt styre. Styret har i perioden avholdt 6 styremøter og har totalt behandlet 48 saker.

5



## Følgende saker er blitt prioritert siden siste generalforsamling:

- **Brannvern.** Alle i styret er opptatt av at brannvernet er så godt som mulig. Vi har en årskontroll på brannvarslingsanlegget. Denne ble holdt i april 2024. Da var alle beboere varslet og kunne stille spørsmål til personen som foretok kontrollen om det var noen som lurte på noe ang. brannvarsling.
- **Vaktmestertjeneste.** I forkant av Generalforsamlingen 2023 sa MITRA opp sin avtale med oss om vaktmestertjeneste. Vi hadde da fått et tilbud fra Finnsnes vaktmesterservice. Det ble på møte bestemt at vi skulle inngå avtale med dem. De kunne ta over på kort tid og i begynnelsen av august 2023 startet de sin tjeneste i Karoliushaugen.
- **Vedlikehold.** Styret hadde ikke store planer for vedlikehold sommeren 2023. Vi hadde sett en liten svikt i brua over til bodområdet i 2.etg. i nr. 16. Vi engasjerte derfor Finnsnes vaktmesterservice til å lette på noen planker for å bytte de som var dårlig. Når de åpner opp her så viser det seg at det meste av bjelkelaget i denne svalgangen var helt oppråtnet. Dermed ble det foretatt en hel renovering av denne svalgangen når det alt var åpent. Dette ble en kostnad på over kr. 300 000,- Det ble nok noe dyrere enn det har trengt å bli hvis vi har kunne ta dette som planlagt vedlikehold. Ellers så har det ikke vært utført noe annet vedlikehold siden det meste av vedlikeholdspengene gikk med til denne svalgangen i nr. 16.
- **Avfallsromene.** På GF 2023 ble det vedtatt at vi skulle renovere adkomsten til disse rommene med montering av elektriske porter på begge rom. Disse portene ble montert i august 2023 og ser ut til å ha fungert veldig bra.
- **Vedlikeholdsplan.** Dette er en plan som streker seg mange år fremover. Styret ser at det er en del vedlikehold som etter hvert presser seg på. Som vi så sist sommer så dukker behovet for vedlikehold plutselig opp. Får å slippe å ta opp nye lån må det settes av penger hvert år til dette vedlikeholdet når det blir behov. For å sikre dette så vil styret i egen sak på årets generalforsamling foreslå å øke felleskostnadene litt i år også. Sist det var gjort var i 2023.
- **Fiberanlegg med internett og TV løsning.** Dette ble montert høsten 2023 og dermed så har alle leiligheter egne WIFI anlegg og fibertilknyttet TV løsning.
- **Budsjett 2024.** Vi har i budsjettet for 2024 lagt opp til omtrent samme overskudd som i budsjett for 2023. Som nevnt tidligere så har uforutsett vedlikehold revet vekk en stor del av det som var satt av til fremtidig vedlikehold. Vi ser også at bare en liten feil med heisen drar avsted med store utgifter. Heisen er snart 25 år og er nok et objekt som om noen år vil måtte byttes. I 2023 var det reparasjon og vedlikehold på heis for 140 000 ,- Styret foreslår å øke felleskostnadene noe for å ha noe i bakhånd til fremtidig vedlikehold. I tillegg vil det fra januar 2025 være en reduksjon i lån som skal betales. Et lite lån i OBOS banken vil være nedbetalt i desember 2024. Det betyr at det vil være ca. kr. 5500 mindre i utgifter pr. mnd. fra neste år. At det opparbeides en solid langsiktig vedlikeholdskonto kan være med på å forhindre behovet for nye låneopptak for fremtidig vedlikehold.
- **GF 2023 og spørsmål fra eierne av Sjøgata 14D.** I etterkant av GF 2023 mottok styret en del spørsmål fra eierne av Sjøgata 14D. Dette var en omfattende spørsmålsmengde som trengte en hel del møtevirksomhet både internt og med Senja kom. for avklaringer om Karoliushaugen borettslag sin videre eksistens. Etter en litt vanskelig høst fikk vi behandlet saken i styremøte frem mot jul samt at vi fikk et møte med Senja kom. om problemstillingen. Senja kom. har ikke noe ønske om eller planer om endring av statusen for Karoliushaugen. Dagens styret mener i tillegg at denne saken var avklart i generalforsamlingen 2020 der saken ble lagt død og at generalforsamlingen ikke ønsket å dra dette for retten for å komme seg ut av bindingen med Senja kom. Dermed er denne saken ferdig fra styret sin side og det er opp til fremtidige generalforsamlinger å ta stilling til om det skal føres en retts sak mot Senja kom. for å komme seg ut av avtalen som ligger i bunn.

6



23. mai 2023

Styret i Karoliushaugen Borettslag



Ørje Johansen

Sign.

Bente Jaklin Andreassen

Sign.

Jørn Kristiansen

M. Olsen  
Mayl Gunn Olsen for  
Helen Iversen



Yngvar Smetana Svendsen

I begynnelsen av mars 2024 fikk vi melding om at styrerepresentant Helen Iversen var gått bort. På vegne av Helen Iversen har derfor vararepresentant Mayl Gunn Olsen skrevet under på årsrapporten og regnskapet

7



### **Styrets forslag: ÅRSRAPPORT 2023 -2024**

Styret foreslår at generalforsamlingen 2024 tar årsrapport for perioden 2023 - 2024 til etterretning og godkjenner denne.

### **Innstilling: ÅRSRAPPORT 2023 -2024**

Generalforsamlingen 2024 tar årsrapporten for 2023-2024 med kommentarer til etterretning og godkjenner denne.

Vedtak: \_\_\_\_\_

8



## Sak 2b) Regnskap og revisjonsrapport regnskapsåret 2023

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Kommentarer til årsregnskapet**

2023 ble et utfordrende år regnskapsmessig. Vi fikk et større utlegg på reparasjon av svalgangen i andre etasje i Sjøgata 16. der vi trodde at det bare var en liten svikt i en bjelke, viste det seg å være en STOR råteskade i bjelkelaget i hele svalgangen. Dette gjorde at vi måtte bruke nesten alle de pengene som vi hadde satt av til fremtidig vedlikehold. Videre så var det en del feil med heisen som gjorde at vi fikk store utlegg på reparasjon av den.

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskap og revisjonsrapport ligger ved som etterfølgende sider.

9



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

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>401 648</b>	<b>358 185</b>	<b>401 648</b>	<b>69</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		54 890	491 628	458 820	470 800
Tillegg for nye langsiktige lån	15	70 605	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-527 074	-448 165	0	-468 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-401 579</b>	<b>43 463</b>	<b>458 820</b>	<b>2 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>69</b>	<b>401 648</b>	<b>860 468</b>	<b>2 869</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		232 886	619 923		
Kortsiktig gjeld		-232 817	-218 275		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>69</b>	<b>401 648</b>		

11



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

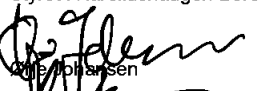




**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 169 812	1 154 320	1 153 920	1 228 000
Andre inntekter	3	97	3 497	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 169 909</b>	<b>1 157 817</b>	<b>1 153 920</b>	<b>1 228 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 552	-6 000	-8 000
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 939	-11 795	-8 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-30 715	-29 534	-30 500	-34 000
Konsulenthonorar	7	-11 395	-900	0	-1 200
Drift og vedlikehold	8	-603 542	-203 839	-150 000	-172 500
Forsikringer		-26 769	-23 984	-25 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-180 564	-180 431	-205 000	-187 500
Energi/fyring		-10 324	-8 218	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 018	-34 496	-33 000	-65 500
Andre driftskostnader	10	-54 498	-60 324	-78 700	-105 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 013 403</b>	<b>-583 074</b>	<b>-586 200</b>	<b>-662 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>156 506</b>	<b>574 743</b>	<b>567 720</b>	<b>565 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 723	1 898	600	1 100
Finanskostnader	12	-107 339	-85 014	-109 500	-96 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-101 616</b>	<b>-83 116</b>	<b>-108 900</b>	<b>-94 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 890</b>	<b>491 628</b>	<b>458 820</b>	<b>470 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		54 890	491 628		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 912 729	12 912 729
Tomt		434 452	434 452
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 347 182</b>	<b>13 347 182</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	52
Forskuddsbetalte kostnader		9 592	1 058
Driftskonto OBOS-banken		196 423	416 118
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	261
Sparekonto OBOS-banken		3 058	1 203
Sparekonto OBOS-banken II		23 716	201 231
Innestående i andre banker		97	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>232 886</b>	<b>619 923</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Oppjent egenkapital		5 905 571	5 850 681
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 906 871</b>	<b>5 851 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 246 680	3 703 149
Borettsinnskudd	16	4 193 700	4 193 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 440 380</b>	<b>7 896 849</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		19 477	7 683
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	388
Påløpte renter		39 484	44 322
Påløpte avdrag		173 856	165 883
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 817</b>	<b>218 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 580 068</b>	<b>13 967 105</b>
Pantstillelse	17	14 420 000	14 720 000
Garantiansvar		0	0
Senja, 10.4.2024			
Styret i Karoliushaugen Borettslag			
			
Bente Jakin Andreassen	Bente Jakin Andreassen	Yngve Smetana-Svendsen	
			
Jørn Erik Kristiansen	Mayli-Gunn Olsen for Helen Iversen		

13

**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.

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 139 012
Parkeringsleie	30 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 169 812</b>

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

Innestående i Sparebank1	97
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>97</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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.

14

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styreleder fått dekket godtgjørelse for bruk av eget teknisk utstyr

for kr 900, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

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

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 395</b>

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

Finnsnes Vaktmesterservice AS, rehabilitering av svalgang	-309 362
Troms Portservice AS, elektrisk port	-58 199
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-367 560</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-26 715
Drift/vedlikehold elektro	-2 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 716
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 194
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-603 542</b>

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

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

Eiendomsskatt	-24 792
Vann- og avløpsavgift	-104 682
Renovasjonsavgift	-51 090
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-180 564</b>

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

Lyspærer og sikringer	-625
Vaktmestertjenester	-7 647
Renhold ved firmaer	-5 426
Snørydding	-26 096
Gressklipping	-7 969
Andre fremmede tjenester	-146
Kontor- og datarekvisita	-2 447
Andre kostnader tillitsvalgte	-900
Andre kontorkostnader	-362
Porto	-70
Bank- og kortgebyr	-2 354
Velferds kostnader	-456
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-54 498</b>

15

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 540
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 723</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-97 603
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken	-160
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-7 456
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-68
Andre rentekostnader	-52
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-107 339</b>

**NOTE: 13****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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Carportanlegg	
Kostpris	363 240
Avskrevet tidligere	-363 239
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,80 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2001	-7 750 000
Nedbetalt tidligere	4 167 475
Nedbetalt i år	401 174
	-3 181 351

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2023	-70 605
Nedbetalt i år	5 276
	-65 329

SpareBank1 Nord Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2015	-500 000
Nedbetalt tidligere	379 376
Nedbetalt i år	120 624

**0****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 246 680**

16



**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 193 700
Pantelån	3 246 680
Påløpte avdrag	173 856
<b>TOTALT</b>	<b>7 614 236</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08EWK-ZFCZJ-73YDZ-CXWOA-68725-UHHUG



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:37:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 08EWK-ZFCZJ-73YDZ-CXWOA-68725-UHHUG

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/validator>

20



**Styrets forslag: REGNSKAP OG REVISJONSAPP. REGNSKAPSÅRET 2023**

Styret foreslår at resultatregnskap og balanse samt revisjonsrapporten tas til etterretning og godkjennes. Styret foreslår videre at resultat for 2023 overføres til egenkapital.

**Innstilling: REGNSKAP OG REVISJONSRAPPORT REGNSKAPSÅRET 2023:**

Generalforsamlingen 2024 tar til etterretning og godkjenner resultatregnskap og balanse for 2023. Likeså tar generalforsamlingen 2024 revisjonsrapporten for 2023 til etterretning og godkjenner denne. Resultat for 2023 overføres til egenkapital.

Vedtak: \_\_\_\_\_



## 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 slukkeutstyr 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 og beboere at brannslukkere som borettslaget har skaffet og plassert ut i leilighetene **IKKE** må fjernes eller tas med når leilighetene fraflyttes eller tømmes. Disse skal følge med leilighetene når nye brukere overtar leilighetene. Alt av slukkeutstyr (pulverapparat) og brannvarslingsanlegg ble byttet til nytt i 2022.

### 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.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) planen er gjennomgått og revidert i februar 2023. Styret er av den oppfatning at borettslaget har god kontroll på HMS arbeidet.

### Radonmåling

Det ble foretatt en radonmåling i alle leiligheter i perioden februar til april 2023. Der viste det seg at tre leiligheter hadde for høye verdier. Etter målingene i april 2023 er det gjort små justeringer av ventilasjon i to leiligheter. I disse leilighetene er det foretatt nye målinger i tiden mars-april 2024 med tilfredsstillende resultat i en leilighet. Den andre leilighetene har enda litt for høye verdier. Det nye styret må der se på hvilke tiltak som må settes inn for å få dette innenfor grensen. Den siste leiligheten med høye verdier er ikke blitt målt med sporfilm, men det er foretatt en kjerneboring i grunnmuren under leiligheten og det er montert et radonavsug ut fra området under leiligheten. Dette har gitt veldig gode resultater på en elektronisk måling på 14 dager. Nye målinger med sporfilm må foretas vinteren 2025 for dokumentasjon. Nye rapporter fra nye målinger distribueres til de andelseiere det gjelder.

### 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.



## Sak 3. Innkomne saker fra andelseiere

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ved fristens utløp 12. mai ikke kommet noen saker fra andelseierne til behandling.

23



## Sak 4. Fastsettelse av felleskostnader

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Felleskostnadene ble sist justert september 2023. Ut fra regnskap for 2023 så mener styret at økonomien er under kontroll, men uforutsette vedlikeholdskostnader har gjort at det er lite penger igjen til fremtidig vedlikehold. Styret ser at en del vedlikehold presser seg på de nærmeste årene.

Renta i Husbanken er sikret med en binding til 2,8% i fem år fra 1. aug. 2022. Restlån i Husbanken pr. 01.06.24 er ca. kr. 3,15 mill.

Et lite lån i Sparebank1 NN på ca. kr. 100 000 er utbetalt med et nytt lite lån i OBOS banken til bedre betingelser. Restlån på dette er ca. kr. 39 000,- pr. 01.06.24.

Dette lånet i OBOS banken vil være nedbetalt i løpet av 2024. Med at dette lånet er nedbetalt vil det bli en bedring i kapitaltilgangen med kr. 5700,- pr. måned fra januar 2025.

Styret så tidlig på høsten 2023 at det måtte tas et grep for å sikre kapital til å betale løpende utgifter vinteren 2024. Det ble derfor gjort vedtak i styret at vi skulle ta opp et kortsiktig kassakredittlån for å sikre betjening av fakturaer. For å sikre økonomien fremover til vedlikehold og forhindre nye store låneopptak så kan det nok være lurt å øke felleskostnadene noe i år også.

### **Styrets forslag: Endring av felleskostnader**

Styret foreslår at felleskostnadene økes med 5% for hver andel fra september 2024 for å sikre en oppbygging av fremtidig buffer for vedlikehold og reparasjoner av fellesanlegg og bygninger.

### **Innstilling: Endring av felleskostnader**

Generalforsamlingen 2024 øker felleskostnadene for hver andel i Karoliushaugen borettslag med 5% fra september 2024.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_

24



## Sak 5. Endring av vedtekter

**Krav til flertall:** 2/3 av avgitte stemmer

Vedtektene ble sist endret i generalforsamlingen 2022. Styret ser i dag et lite behov for noen små presiseringer i vedtektene.

I prospektet fra 1998 ble det nevnt at ett av kriteriene for å få kjøpe leilighet burde være at man var minst 60 år. Dette var jo et kriterie som ble utelatt i de etterfølgende vedtektene.

Dagens styre vil derfor foreslå at vi tar dette inn i en endring av vedtektene fra generalforsamlingen 2024. At det står at man må være minst 60 år presiserer bare alderen som noe man skjeler til hvis man ikke har andre omsorgsbehov som ligger til grunn for å få kjøpe en andel.

Videre ønsker dagens styre at det presiseres i vedtektene at fremtidige leietakere også må godkjennes av Senja kommune før de kan ta i bruk en andel som de ikke eier.

Foreslåtte endringer i vedtektene er markert med rød skrift i det vedlagte forslaget.

### **Styrets forslag:**

Styret foreslår at generalforsamlingen 2024 vedtar de endringene i vedtektene som er foreslått.

### **Innstilling:**

Generalforsamlingen 2024 godkjenner de foreslåtte endringene i vedtektene.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## 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 **og 18.06.2024**

#### **§ 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 har - en alder på minst 60 år, 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) 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.

(5) 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

Side 2 av 11

Karoliushaugen borettslag

27



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 **og Senja kommune** overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. **Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.**

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

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

**(Teksten i pkt.(3) tas inn i pkt.1 og pkt.3 slettes)**

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

(4) 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 framtrædende 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 6. Fastsettelse av styrehonorarer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Siden 2020 har styrehonorarene vært fastsatt på forskudd for fremtidig styreperiode. Dette er en litt unaturlig måte å gjøre det på. Dermed vil avgående styre foreslå at det i GF 2024 ikke gjøres noe vedtak om fremtidig styrehonorar. Dermed er det nytt styre som må utarbeide og foreslå beløp i styrehonorar samt fordelingen av dette for GF 2025. Deretter vil GF 2025 få uttale seg om de er fornøyd med det som er gjort av styret og om styrehonoraret som foreslås kan godkjennes. Dagens styre foreslår derimot at alle ordinære styremedlemmer som velges på generalforsamlingen skal godtgjøres med kr. 2500,- for å delta i styrearbeidet. Dette skal ikke gjelde styreleder som får sitt honorar fastsatt på generalforsamlingen 2025. Heller ikke varamedlemmer eller representanter fra Senja kommune i styret skal ha denne godtgjørelsen.

### **Styrets forslag: Fastsettelse av styrehonorarer**

Styre anbefaler at fastsettelse av honorar til styreleder for perioden 2024 - 2025 godkjennes av GF 2025 etter innstilling fra styret i perioden. Videre foreslås det at alle ordinære valgte styremedlemmer på generalforsamlingen skal godtgjøres med kr. 2500,- for å delta i styrearbeidet. Dette gjelder ikke styreleder som får sitt honorar fastsatt på generalforsamlingen 2025. Heller ikke varamedlemmer eller styrerepresentanten fra Senja kommune skal ha denne godtgjørelsen.

### **Innstilling: Fastsettelse av styrehonorarer**

Generalforsamlingen 2024 vedtar at fastsettelse av styrehonorar for styreleder for perioden 2024 - 2025 skal godkjennes av generalforsamlingen 2025 etter innstilling fra styret i perioden. Generalforsamlingen 2024 vedtar at alle ordinære valgte styremedlemmer godtgjøres med kr. 2500,- for å delta i styrearbeidet i Karoliushaugen borettslag styreperioden 2024-2025. Denne godtgjørelsen gis IKKE til styreleder, varamedlemmer eller styrerepresentanten fra Senja kommune.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_

37



## Sak 7. Styrevalg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

**Styret foreslår å redusere antall styremedlemmer med en repr. Dette jfr. vedtektene som sier at styret skal bestå av 2 - 4 repr. i tillegg til styreleder og repr. fra Senja kom.**

**Derfor velges det bare 2 representanter i stedet for 3 som det har vært de senere år. Totalt blir da styret på 4 personer.**

**Vedtak:** \_\_\_\_\_

### Roller og kandidater:

#### **Styreleder velges for 1 år**

Styreleder velges i møtet.

Stiller seg til disposisjon: Bente Jaklin Andreassen

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **3 styremedlemmer velges for 1 år**

Kandidater velges i møtet. (Nestleder til styret velges fra de fire andre styremedlemmene i styret i første styremøte.)

Stiller seg til disposisjon: Jørn Kristiansen  
Mayl Gunn Olsen

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **1 styremedlem utpekes av Senja kommune**

Navn: **Yngvar Smetana Svensen**

#### **1 varamedlem velges for 1 år**

Kandidat velges i møtet

Stiller seg til disposisjon:

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **1 varamedlem utpekes av Senja kommune**

Navn: **Hanne Ness Eidsvik**

38