



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 730 085
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE
Forretningsadresse: O.J. Aalmos vei 37-51
7023 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 261 560	2 151 096
Sum inntekter		2 261 560	2 151 096
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		961 011	1 182 477
Sum kostnader		1 040 881	1 262 347
Driftsresultat		1 220 678	888 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 409	31 363
Sum finansinntekter		31 409	31 363
Annen finanskostnad		321 112	368 156
Sum finanskostnader		321 112	368 156
Netto finans		-289 703	-336 793
Ordinært resultat før skattekostnad		930 975	551 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		930 975	551 956
Årsresultat		930 975	551 956
Totalresultat		930 975	551 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		930 975	551 956
Sum overføringer og disponeringer		930 975	551 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 363	239 064
Sum fordringer		61 363	239 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 683 576	1 294 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 683 576	1 294 341
Sum omløpsmidler		1 744 939	1 533 405
SUM EIENDELER		1 744 939	1 533 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 197 565	8 128 540
Sum opptjent egenkapital		-7 197 565	-8 128 540
Sum egenkapital		-7 197 565	-8 128 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 879 261	9 265 671
Sum annen langsiktig gjeld		8 879 261	9 265 671
Sum langsiktig gjeld		8 879 261	9 265 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 552	2 158
Leverandørgjeld		30 382	377 394
Annen kortsiktig gjeld		31 308	16 722
Sum kortsiktig gjeld		63 242	396 274
Sum gjeld		8 942 503	9 661 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 744 939	1 533 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549494

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 730 085
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE
Forretningsadresse: O.J. Aalmos vei 37-51
7023 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 261 560	2 151 096
Sum inntekter		2 261 560	2 151 096
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		961 011	1 182 477
Sum kostnader		1 040 881	1 262 347
Driftsresultat		1 220 678	888 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 409	31 363
Sum finansinntekter		31 409	31 363
Annen finanskostnad		321 112	368 156
Sum finanskostnader		321 112	368 156
Netto finans		-289 703	-336 793
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		930 975	551 956
Årsresultat		930 975	551 956
Totalresultat		930 975	551 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		930 975	551 956
Sum overføringer og disponeringer		930 975	551 956



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 363	239 064
Sum fordringer		61 363	239 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 683 576	1 294 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 683 576	1 294 341
Sum omløpsmidler		1 744 939	1 533 405
SUM EIENDELER		1 744 939	1 533 405
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 197 565	8 128 540
Sum opptjent egenkapital		-7 197 565	-8 128 540



Sum egenkapital	-7 197 565	-8 128 540
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 879 261	9 265 671
Sum annen langsiktig gjeld	8 879 261	9 265 671
Sum langsiktig gjeld	8 879 261	9 265 671
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 552	2 158
Leverandørgjeld	30 382	377 394
Annen kortsiktig gjeld	31 308	16 722
Sum kortsiktig gjeld	63 242	396 274
Sum gjeld	8 942 503	9 661 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 744 939	1 533 405



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Boligsameiet Kystad Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Kystad Terrasse. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1302>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Styrets beretning for 2020
3. Årsregnskap for 2020 og Budsjett for 2021
4. Fastsettelse av styrehonorarer
5. Vedlikehold av bygningsmassen
6. Nytt underpunkt punkt i vedtektene 9.4.2 om valgkomite
7. Frivillig individuell nedbetaling av felleslån
8. Forslag om nytt pkt i vedtektene 6.5 Administrasjonsavtale felleslån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund

Gerd-Unni Øian

Magnus Strømdal

Solveig Viseth



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

a) Styreleder Stig Are Sund foreslås som møteleder

b) Digitale stemmer blir automatisk registrert.

Dersom noen er forhindret fra å stemme digitalt kan papirstemmeseddel leveres til Gerd-Unni Øian i nr 41C eller Solveig Viseth i nr 37A innen 6. mai. Øian og Viseth vil da være stemmetellere og registrere disse stemmesedlene.

c) Som referent ble Solveig Viseth foreslått, og til å signere protokollen er Robert Ofstad foreslått.

d) Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet samt dagsorden/ saksliste, og erklære møtet for lovlig satt

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner innkallingen og sakslisten.



Sak 2

Styrets beretning for 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets beretning for året 2020 ble gjennomgått

Styrets innstilling

Styrets beretning foreslås godkjent for boligsameiet.

Forslag til vedtak

Styrets beretning foreslås godkjent for boligsameiet.

Vedlegg

1. Styrets beretning 2020.pdf

2. Annen informasjon om sameiet året 2020.pdf



Boligsameiet Kystad Terrasse

STYRETS ARBEIDE i styreåret 2020/21

Året 2020 har gitt noen nye utfordringer pga den pågående pandemien.

Med vilje til å lære seg nye måter å kommunisere på så har styret fått utført sine oppgaver.

I løpet av året 2020 har styret gjennomført følgende:

- 10 styremøter, de fleste som digitale møter, noe som fungerer utmerket.
- 1 Beboermøte i forbindelse m/årsmøtet.
- 10 infoskriv er sendt ut til beboerne som e-post og som oppslag ved postkasser. En beboer får infoskriv levert i postkassen sine.
- Noe informasjon blir også delt på en Facebook gruppe for beboere.
- Vårdugnad ble gjennomført ved at beboere fikk info om hvilke oppgaver som skulle utføres og dugnaden ble utført over flere dager med god avstand. Takk til flinke folk.
- Det er også utført en dugnad i skogen mellom rekkene. Trær har blitt felt, greiner er kvernet opp, og veden er gitt bort.

Det ble en del ekstra møtevirksomhet for å tilrettelegge for å avholde et fysisk årsmøte, noe vi omsider fikk til.

Styret har i året 2020 brukt mye tid på å skaffe seg oversikt over tilstanden på bygningene våre, for å kunne utarbeide en vedlikeholdsplan i samarbeide med OBOS prosjekt. Denne blir det jobbet videre med i 2021.

- Det er reforhandlet avtale med Telenor på tv og internett slik at vi har raskere nett til god pris.
- Det har blitt plantet hekk for å dempe støy fra lekeplass.

Styret bruker digitale løsninger via Styrommet.no i sitt arbeid

Her opprettes saker og møter digitalt, noe som forenkler styrets arbeide. Fortsatt er det noen få seksjonseiere som ikke har gitt «digitalt samtykke».

VIBBO.no vil i større grad bli brukt til å dele info, så om du ikke er registrert der så ber vi om at du gjør det.

Styret våren 2021



Styret

Styret har kontor/styrebod i øvre garasjerekke.

Bolig sameiets hjemmeside er <https://vibbo.no/boligsameiet-kystad-terrasse> og www.Kystad-terrasse.no.

E-poster til styret kan sendes til kystadterrasse@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice AS.

Henvendelser eller bestillinger til vaktmester må skje gjennom styret hvis ikke annet er avtalt. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den som evt. ber om tjenester for sin egen del måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Alle seksjonene disponerer en garasje plass. Det blir ikke innkrevd særskilt garasjeplassleie.

Lading av El-bil og ladbare hybrider

Bruker av garasje har rett til å etablere ladepunkt i garasje. Ladepunkt bestilles via styret. Bruker betaler selv for ladepunktet, 1/43 av kostnadene til kablingen og et etableringsgebyr. Bruk av strøm faktureres etter avtale.

Bruker av garasje plikter å gi beskjed til styret ved endring av bruk av ladepunkt.

Ny seksjonseiere må melde fra om de tar i bruk etablert ladepunkt, og må da betale etableringsgebyr for ny avtale og beløp for strøm.

Nøkler

For de som har skiftet ytterdør eller lås gjelder ikke dette pkt.

Systemnøkkel bestilles skriftlig hos forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim. Til bodene ved inngangen må gammel systemnøkkel benyttes.

Nøkkelleverandør er Certego AS, Nardovegen 16 A, 7032 Trondheim.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

- ✓ Antall nøkler
- ✓ Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- ✓ Seksjonsnummer
- ✓ Om nøklene skal sendes pr oppkrav (ekstra kostnad) eller
- ✓ Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Garasjenøkler/portåpnere.

Alle beboere har fått utdelt to automatiske port-åpnere og en nøkkel for manuell åpning av garasjeporten. Ved feil på lås og port-åpnere tar den enkelte kontakt direkte med:

Portleverandøren AS, Østre Flatås veg 14 D, 7079 Flatåsen Telefon: 91675050

E-post: www.post@portleverandoren.no

I tillegg har alle fått utlevert en nøkkel til fellesgarasjen der vi oppbevarer hageredskap m. m.



Skadedyr

Sameiet har en serviceavtale om bekjempelse av skadedyr med PELIAS. Om du oppdager skadedyr så kontakt styreleder snarest slik at vi får servicetekniker til å gjøre nødvendige tiltak.

Forsikring og egenandeler

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78562536. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styrets leder som eventuelt kontakter forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. For året 2021 er egenandelen på kr 10.000,-

I hovedsak er det seksjonseier som skal betale egenandel ved skader som skjer i egen seksjon - leilighet.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Denne skal normalt inneholde ansvarsdekning også for evt. selvforskyldte skader på andre leiligheter eller fellesarealer.

Brannsikringsutstyr

I 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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Boligsameiet Kystad Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig



Kabel-TV med bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digita) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

NB! Dekoder skal følge leiligheten, og må ikke fjernes av selger.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Søppelanlegget.

Om du opplever problem med åpning/lukking på nedkast, ta kontakt med Renholdsverket enten på 91754000 eller på e-post: kildesortering@trv.no.

Større feil meldes til styret.

Mangler du brikke til åpning så kan denne bestilles her: <https://trv.no/produkter-og-tjenester/nedgravde-losninger/eksisterende-kunde/bestille-brikke/> Du får her spørsmål om å oppgi Gnr og Bnr: BS Kystad Terrasse har Gnr 104 Bnr 786

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vannstoppere montert i alle leiligheter
2018	Elbil lading, infrastruktur montert til alle garasjer
2018	Stoppekraner, utvendig, byttet for alle rekker
2018	Lekeplass, byttet noen lekeapparater, andre utbedret
2018	El.inntak, byttet og utbedret, utvendig inntak alle rekker
2017	Brannsikring, nye brannslukkere og varslere i alle leiligheter.
2017	Ventilasjonsanlegg, filterkasser montert til alle leiligheter
2014	Trapper, nødvendige utbedringer.
2013	Ventilasjonsanlegg, utbedringer
2013	Fasader, maling
2012	Garasjer, nybygg
2011	Avfallsløsning, nedgravd løsning etablert
2011	Bilvaskeplass, etablert
2010	Terrasser, nye terrasseplatter og nytt beleg
2009	Lekeplassen, nye lekeapparater montert
2007	Ventilasjonsanlegg, skiftet reimer
2007	Sykkelboder, nytt takbelegg
2005	Trapper, nye i strekkmetall



Omsatte leiligheter

Gjennomsnittspris 2020 var kr 3.330.833

Gjennomsnittspris 2019 var kr 3 815 000,-

Gjennomsnittspris 2018 var kr 3 922 500,-

Det var ikke solgt noen seksjoner i 2017.

Gjennomsnittspris 2016 var kr 3 841 000,-

Gjennomsnittspris 2015 var kr 3 200 000,- (Kun 1 salg, sek. 02)

Gjennomsnittspris 2014 var kr 3 225 000,-

Gjennomsnittspris 2013 var kr 3 025 000,-

Gjennomsnittspris 2012 var kr 3 490 000,- (Kun 1 salg, sek. 23)

Gjennomsnittspris 2011 var kr 3 067 000,-

Gjennomsnittspris 2010 var kr 2 340 000,-

Gjennomsnittspris 2009 var kr 1 920 000,-



Sak 3

Årsregnskap for 2020 og Budsjett for 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått av vår rådgiver Eystein Mærk Voll fra OBOS Eiendomsforvaltning AS og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Budsjett for 2020 ble presentert

Styrets innstilling

Årsregnskapet foreslås godkjent som boligsameiets regnskap. Det foreslås å overføre årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes som boligsameiets regnskap.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap.pdf

2. 1302 Boligsameiet Kystad Terrasse revisjonsberetning.pdf



BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE ORG.NR. 975 730 085, KUNDENR. 1302

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 154 696	2 151 096	2 154 000	2 154 000
Andre inntekter	3	106 864	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 261 560	2 151 096	2 154 000	2 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 748	-85 160	-69 800	-71 200
Konsulenthonorar	7	-59 738	-11 920	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-98 162	-302 301	-290 000	-290 000
Forsikringer		-182 007	-212 403	-180 000	-188 000
Kommunale avgifter	9	-15 696	-17 930	-23 200	-23 200
Energi/fyring		-35 781	-42 661	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 067	-227 466	-234 500	-241 000
Andre driftskostnader	10	-259 312	-278 135	-232 900	-250 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 040 881	-1 262 347	-1 180 270	-1 214 170
DRIFTSRESULTAT		1 220 678	888 749	973 730	939 830
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 409	31 363	0	0
Finanskostnader	12	-321 112	-368 156	0	-279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 703	-336 793	0	-279 000
ÅRSRESULTAT		930 975	551 956	973 730	660 830
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		930 975	551 956		



BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 363	190
Forskuddsbetalte kostnader		0	238 874
Andre kortsiktige fordringer	13	57 000	0
Driftskonto OBOS-banken		426 241	690 046
Sparekonto OBOS-banken		1 257 334	604 295
SUM OMLØPSMIDLER		1 744 939	1 533 405
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 744 939	1 533 405
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 197 565	-8 128 540
SUM EGENKAPITAL		-7 197 565	-8 128 540
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 879 261	9 265 671
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 879 261	9 265 671
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 624	16 722
Leverandørgjeld		30 382	377 394
Påløpte renter		1 552	2 158
Annen kortsiktig gjeld	16	14 684	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 242	396 274
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 744 939	1 533 405
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.02.2021
Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund /s/

Gerd-Unni Øian /s/

Magnus Strømdal /s/

Solveig Viseth /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 916 424
Kabel-tv	228 072
Strøm el-bil	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 154 696

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling av eiendomsskatt fra 2016-2018 fra Trondheim kommune	98 624
Fakturert to beboere for andel av infrastruktur til el-bil	8 240
SUM ANDRE INNETEKTER	106 864

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-115 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 738
Refusjon fra OBOS Prosjekt AS	57 000
SUM KONSULENTHONORAR	-59 738

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 637
Drift/vedlikehold elektro	-39 040
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 018
Kostnader dugnader	-572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 162

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-15 696

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Container	-6 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 940
Driftsmateriell	-487
Lyspærer og sikringer	-2 940
Vaktmestertjenester	-211 967
Snørydding	-17 188
Andre fremmede tjenester	-200
Trykksaker	-1 896
Porto	-1 428
Bank- og kortgebyr	-2 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 312

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 039
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 864
SUM FINANSINTEKTER	31 409

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-321 112
SUM FINANSKOSTNADER	-321 112

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon fra OBOS Prosjekt AS tilbakebetalt i 2021	57 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 000

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,2 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-11 600 000
Nedbetalt tidligere	2 334 329
Nedbetalt i år	386 410
	-8 879 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 879 261



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember og faktura fra OBOS Prosjekt AS -14 684

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -14 684



Til årsmøtet i Boligsameiet Kystad Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kystad Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Kystad Terrasse



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000 for forrige styreperiode.



Sak 5

Vedlikehold av bygningsmassen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan etter lov om eierseksjoner fordele utgiftene på seksjonseierne og fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. Årsmøtet kan imidlertid senere overprøve styrets vedtak, og derfor finner styret det like greit å legge saken frem for årsmøtet først som sist.

Styret har fått utarbeid en vedlikeholdsnøkkel av OBOS Prosjekt som viser at vi står overfor store og omfattende vedlikeholdsoppgaver de neste årene.

Stikkord her er:

Rehabilitering, og/eller utskifting av avløpsrør.

Utbedring av utvendige fasader, etterisolering, rehabilitering av takterrasser/tak, utskifting av takrenner og beslag, m.m.

Dette er et så komplisert og omfattende arbeid at styret ønsker å få et eksternt firma til å utarbeide hvordan dette kan utføres mest mulig kostnadseffektivt.

Totalkostnad vil ikke være klar før det er utarbeidet en plan/prosjektering for arbeidet.

I og med at vi er 43 seksjonseiere å fordele kostnadene på så vil ikke dette utgjøre så altfor store kostnader knyttet til hver seksjon.

Styrets innstilling

Styret ber om Årsmøtets fullmakt til å engasjere konsulent/byggeteknisk firma til å utarbeide plan for vedlikehold basert på vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt. Styret forutsetter at planen også viser kostnadene for rehabiliteringen/vedlikeholdet. Det er satt av beløp i budsjettet for 2021 til å engasjere firma til denne planleggingen.

Når det gjelder utbedring av avløpsrør så MÅ dette gjøres snarest.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å engasjere konsulent/byggeteknisk firma til å utarbeide plan for vedlikehold og rehabilitering basert på OBOS prosjekt sin rapport.

Når vedlikeholdsplanen og kostnadene er klare vil styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for å få årsmøtet sitt samtykke til finansiering.

Styret får fullmakt til å igangsette utbedring av avløpsrør.



Sak 6

Nytt underpunkt punkt i vedtektene 9.4.2 om valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene Pkt 9.4.2 slik at også valgkomite velges av Årsmøtet

Egen instruks for valgkomiteen legges frem på Årsmøtet 03.05.2021

Styrets innstilling

Styret innstiller på at underpunkt om Valgkomite tas inn i pkt 9.4.2 slik at dette pkt heretter får følgende ordlyd:

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Behandle budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite medlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmøtet godkjenner også forslag til instruks for valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for å endre vedtektenes pkt 9.4.2 etter styrets innstilling slik at også valgkomite velges av Årsmøte.

Årsmøte godkjenner også instruks for valgkomiteen

Vedlegg

1.instruks valgkomiteen .pdf



BS KYSTAD TERRASSE

Org nr 975 730 085

Boligsameiet Kystad Terrasse for seksjoneiere i O.J Aalmosveg 37-51, 7023 Trondheim

Instruks for valgkomiteen

I forkant av hvert årsmøte skal valgkomiteen utarbeide et forslag til nytt styre og ny valgkomite for Boligsameiet Kystad Terrasse.

Valgkomiteen skal etterstrebe følgende i sitt arbeid:

- Det bør være kjønnsmessig balanse i styret
- Det bør være balanse mellom boligsameiets seks bygg
- Det bør tas hensyn til at både styret og valgkomiteen begge får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.

Valgkomiteen skal gi alle seksjonseiere muligheten til å foreslå kandidater, men er ikke forpliktet til å nominere de som foreslås.

Alle kan foreslå seg selv, også sittende medlemmer i styret og valgkomite.

Valgkomiteen anbefales å kontakte den man ønsker å innstille som leder, for å diskutere hvilke andre personer vedkommende kan tenke seg å ha med i styret.

Ingen kan innstilles som kandidater til verv uten å være forespurt og å ha sagt seg villig til å stille til valg.

Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes sammen med sakspapirene til årsmøtet. Komiteen presenterer innstillingen på årsmøtet om det er praktisk mulig.

Vedtatt på Årsmøtet 3. mai 2021

Postadresse: S 1302, Boligsameiet Kystad Terrasse v/Obos Eiendomsforvaltning AS, PB 8824, 7481 T.heim

E-post: kystadterrasse@styrerommet.no

Hjemmeside: [kystad-terrasse.no](https://vibbo.no/boligsameiet-kystad-terrasse) og <https://vibbo.no/boligsameiet-kystad-terrasse>

22 av 35



Sak 7

Frivillig individuell nedbetaling av felleslån

Forslag fremmet av: Solveig Viseth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om FRIVILLIG nedbetaling av egen andel av fellesgjelden.

Den enkelte trenger ikke ta standpunkt til om de selv ønsker å benytte seg av muligheten, Dette er et forslag om endring av vedtektene som gjør at den som vil på et senere tidspunkt kan velge å benytte seg av muligheten.

Det vil være opp til hver enkelt seksjonseier om de ønsker å benytte denne muligheten og dermed få lavere månedlige felleskostnader.

For de som velger å betale sin del av felleslånet vil kostnader knyttet til lån ikke lenger vil være en del av den månedlige innbetalingen til BS Kystad Terrasse .

For de som ikke ønsker å benytte seg av denne muligheten vil innbetaling av felleskostnader fortsette som før.

De som ønsker å betale ned egen andel av felleslån må inngå avtale med Boligsameiet representert ved OBOS Eiendomsforvaltning AS om dette. Om slik avtale inngås får man tilsendt en faktura på lånebeløpet som hører til egen seksjon samt et administrasjonsgebyr. (Dette gebyret er på kr 1875,- for avtaler som inngås i 2021).

Dersom sameiet velger å ta opp nytt lån i fremtiden så kan den enkelte sameier velge å inngå ny avtale om å innfri sin del av nytt lån også.

VEDRØENDE BOLIGSAMEIETS FELLESLÅN 20B986

Opprinnelig lånebeløp var kr 11.600.000 og nedbetalingstid 25 år.

Dette er et gjeldsbrevlån i OBOS banken som er registrert med factoringavtale (fordringspant), pålydende kr 11.600.000,- registrert i løsreregisteret.

Pr 1/1-2021 var restlånet kr 8.879.261,00 og det gjenstår 200 termin før lånet er nedbetalt. Lånet har nå en rentesats på 3,2 %.

I 2020 ble det betalt kr 707.522 i renter og avdrag, noe som tilsvarer kr 1372,- pr andel pr mnd.

Den enkeltes andel av fellesgjelden er kr 206.495,- ifølge ligningsoppgave for 2020.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Boligsameiet Kystad Terrasse inngår avtale med OBOS

Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av individuell innfrielse av fellesgjeld i sameiet.

Avtaleforholdene



Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra sameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en egen avtale med sameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- ▣ Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- ▣ Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.
- ▣ Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale.
- ▣ Sameiet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på gjeldende lån etter inngått avtale.

Kostnader

Boligsameiet betaler kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører-honoraret, minimum kr 6438,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale et vederlag på kr 1875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Avtalen mellom Boligsameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS ligger som eget vedlegg.

Om du ikke selv ønsker å benytte muligheten så bør du la naboen få muligheten.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret for sameiet fullmakt til å inngå administrasjonsavtale med forretningsfører for FRIVILLIG individuell nedbetaling av fellesgjeld jfr. styrets innstilling

.

Dersom Årsmøtet gir Styret en slik fullmakt må et nytt pkt § 6-5 inn i våre vedtekter.

Vedlegg

1. IN- avtale.pdf



Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Boligsameiet Kystad Terrasse - org.nr 975730085 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.

Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 2 - to lån. Lånetyper må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet



Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.



Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 438,- og maksimum p.t. kr 15 450,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Boligsameiet Kystad Terrasse

For



Sak 8

Forslag om nytt pkt i vedtektene 6.5 Administrasjonsavtale felleslån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Dersom et flertall stemmer for frivillig individuell nedbetaling av felleslån, så MÅ et nytt punkt inn i vedtektene. (Ordlyd her kan ikke endres)

§ 6-5 Administrasjonsavtale felleslån.

Boligsameiet Kystad Terrasse har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må også inngå en egen avtale med Boligsameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligsameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligsameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Styrets innstilling

Dersom det er flertall for frivillig individuell nedbetaling av felleslån, så må vedtektene få et nytt pkt § 6-5 Administrasjonsavtale felleslån.

Dersom forslaget om Individuell nedbetaling av felleslån ikke får flertall så utgår dette.

Forslag til vedtak

Nytt pkt tas inn i vedtektene

§ 6-5 Administrasjonsavtale felleslån.

Bolig Sameiet Kystad Terrasse har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må også inngå en egen avtale med Boligsameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner



hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligsameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styreleder på valg for 2 år, styremedlem på valg for 2 år, og 2 varamedlemmer på valg for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling ligger til grunn for forslag til nytt styre, og styrets innstilling ligger til grunn for forslag til ny valgkomitee.

Roller og kandidater

Valg av 1 Protokollvitne Velges for 1 år

Robert Ofstad

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Stig-Are Sund

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Solveig Viseth

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Lars Andreas Dybvik

Trine Vanja Pettersen

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Haldis Hjelmen

Ivar Roger Hansen

Vedlegg

1. Innstillings fra valgkomiteen Kystad Terrasse (002) (1).pdf



Til
Årsmøtet i Boligsameiet Kystad Terrasse 2021.

Valgkomiteen legger med dette fram følgende innstilling for valg av tillitsvalgte:

Leder: Stig Are Sund, 41 E, (gjenvalg, for to år)
Styremedlem: Solveig Viseth, 37 A, (gjenvalg, for to år)
Varamedlem: Lars Andreas Dybvik, 51 F, (gjenvalg, for ett år)
Varamedlem: Trine Wanja Pettersen, 47 E, (ny, for ett år)

Styremedlemmene Magnus Strømdal og Gerd Unni Øian er ikke på valg.

Kystad Terrasse, 05.04 2021

Halldis Hjelmen

Ivar Roger Hansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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