



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 692 922	2 622 776
Sum inntekter		2 692 922	2 622 776
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	98 126
Annen driftskostnad		1 243 457	1 046 967
Sum kostnader		1 341 583	1 145 093
Driftsresultat		1 351 339	1 477 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 190	29 873
Sum finansinntekter		40 190	29 873
Annen finanskostnad		819 539	724 147
Sum finanskostnader		819 539	724 147
Netto finans		-779 349	-694 274
Resultat før skattekostnad		571 990	783 409
Årsresultat		571 990	783 409
Totalresultat		571 990	783 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 990	783 409
Sum overføringer og disponeringer		571 990	783 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		10 548	4 924
Andre fordringer		63 081	73 830
Sum fordringer		73 629	78 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 514	812 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 514	812 136
Sum omløpsmidler		1 155 143	890 891
SUM EIENDELER		1 155 143	890 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 324 490	10 896 480
Sum opptjent egenkapital		-10 324 490	-10 896 480
Sum egenkapital		-10 324 490	-10 896 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 391 178	11 589 341
Sum annen langsiktig gjeld		11 391 178	11 589 341
Sum langsiktig gjeld		11 391 178	11 589 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 419	88 241
Leverandørgjeld		63 780	85 413
Annen kortsiktig gjeld		20 256	24 376
Sum kortsiktig gjeld		88 455	198 030
Sum gjeld		11 479 633	11 787 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 155 143	890 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392115

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 692 922	2 622 776
Sum inntekter		2 692 922	2 622 776
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	98 126
Annen driftskostnad		1 243 457	1 046 967
Sum kostnader		1 341 583	1 145 093
Driftsresultat		1 351 339	1 477 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 190	29 873
Sum finansinntekter		40 190	29 873
Annen finanskostnad		819 539	724 147
Sum finanskostnader		819 539	724 147
Netto finans		-779 349	-694 274
Resultat før skattekostnad		571 990	783 409
Årsresultat		571 990	783 409
Totalresultat		571 990	783 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 990	783 409
Sum overføringer og disponeringer		571 990	783 409



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		10 548	4 924
Andre fordringer		63 081	73 830
Sum fordringer		73 629	78 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 514	812 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 514	812 136
Sum omløpsmidler		1 155 143	890 891
SUM EIENDELER		1 155 143	890 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 324 490	10 896 480
Sum opptjent egenkapital		-10 324 490	-10 896 480



Sum egenkapital	-10 324 490	-10 896 480
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 391 178	11 589 341
Sum annen langsiktig gjeld	11 391 178	11 589 341
Sum langsiktig gjeld	11 391 178	11 589 341
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 419	88 241
Leverandørgjeld	63 780	85 413
Annen kortsiktig gjeld	20 256	24 376
Sum kortsiktig gjeld	88 455	198 030
Sum gjeld	11 479 633	11 787 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 155 143	890 891



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1302

BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Selsbakk ungdomsskole, Selsbakkvegen 31, i kantina. Beboermøte avholdes når årsmøte er ferdig..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I forkant av årsmøte vil det bli avholdt et beboermøte der litt mer uformelle saker vil bli tatt opp,

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendring vedtektene §3 og §5
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder: Stig Are Sund som møteleder

Forslag til vedtak

Stig Are Sund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Navneopprop blir foreslått som bevis for at vedkommende er til stede. Fullmakter vises frem til stemmetellere og registreres.

Styrets innstilling

Kent Robert Boröchstein og Ann Iren Sandberg Finseråsen foreslås som stemmetellere

Forslag til vedtak

Navneopprop blir foreslått som bevis for at vedkommende er til stede. Fullmakter vises frem til stemmetellere og registreres.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Solveig Viseth foreslås som protokollfører og [Navn] velges som protokollvitne



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Solveig Viseth foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1302 Boligsameiet Kystad Terrasse.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Vedtektendring vedtektene §3 og §5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene §3 og §5 har vært noe uoversiktlige og vanskelige å forstå. Styret har derfor forsøkt å gjøre disse tydeligere når det gjelder hvem som har ansvaret for hva. En del pkt er flyttet fra §3 Rett til bruk og over til §5 Vedlikeholdsplikt.



En viktig endring som er foreslått er at det er seksjonseier som er ansvarlig for det som er oppå tekkingen (belegget), dvs platter eller fliser, mens sameiet fortsatt har ansvaret for tekkingen/belegget.

Dette innebærer at styret foreslår å flytte ansvaret for det som er oppå tekkingen til seksjonseier slik han/hun enkelte kan bytte ut dagens treplatter med andre treplatter, eller velge å erstatte disse med terrasseheller lagt på pedestall. Bod, levegg og takoverbygg er den enkelte sitt ansvar som før.

Dersom bytte av platter/heller skal utføres skal styret varsles i god tid slik at sameiet eventuelt kan sørge for få byttet takbelegg når terrassen er tom.

§3 Ingen endring på ledd 2,3 og 4 . Nytt ledd 8 om alternativ oppvarming.

Forslaget til endringer er markert med gult hvor ordlyd er endret, eller hvor tekst er flyttet. Dagens vedtekter med §3 og §5 finner du på vibbo.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøte godkjenner endringen i vedtektenes §3 og § 5 under ett.

Vedlegg

3. Vedtektsendring, forenkling av vedtektene § 3 og 5 .pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86.000 for styreåret 2024.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 86.000,- og styret fordeles selv denne godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 86.000,- og styret fordeles selv denne godtgjørelsen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt er valgkomiteens innstilling på kandidater for kommende styreår.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Viseth



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar-Roger Hansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Magne Røskaft

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kent R. Boröchstein
- Marianne Strømme

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Erik Hofstad
- Trond Jarl Suul

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen valg 2025 (4).pdf



Styrets årsrapport

STYRETS beretning for styreåret 2024/25

Styret har i løpet av perioden fra forrige årsmøte gjennomført:

- Jevnlige styremøter, stort sett ett hver måned.
- Årsmøte
- Beboermøte i forbindelse med årsmøtet 10. april 2024
- Flere felles infoskriv er sendt ut til beboerne som e-post, som innlegg på vibbo.no og som oppslag ved postkasser. En av sameierne får infoskrivene levert i postkassen sin.
- Noe informasjon blir også delt på Facebook gruppe for beboere.
- Vårdugnad på uteområdet ble gjennomført over to dager. Takk til alle som deltok, og tusen takk til kaffekokere og kakebakere.
- Styret vil rette en ekstra takk til de som utfører en ekstra innsats ved å vedlikeholde uteområdet vårt enten det gjelder luking eller hogst.

Styrets medlemmer har siden forrige årsmøte- som vanlig- brukt veldig mye tid på forsikringsskader, brukt tid på dialog med beboere i ulike saker, hatt fokus på økonomi for å holde felleskostnader nede. Totalt har 79 saker vært oppe til behandling siden forrige årsmøte. Styret samarbeider med rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning om de lovpålagte oppgaven.

Styret i sameiet består av naboer som har tatt på seg tillitsverv på vegne av alle oss som bor her. Styret hos oss er ikke bare et beslutningsorgan, men like mye en arbeidsgjeng. Det er i utgangspunktet ikke i styrets instruks å fikse ting, men i vårt styre er det flere som velger å være «handy» for fellesskapet, og styret skulle ønske at mange flere var aktive og meldte seg når noe skulle gjøres.

Styret vil gjerne anmode alle som har mulighet om å delta på ulike fellesoppgaver da dette er den beste måten for oss å holde felleskostnadene nede på. Initiativ fra seksjonseiere når det gjelder vedlikehold og utbedringer på fellesområder settes stor pris på, for husk at det er vi sammen som eier området O.J. Aalmos veg 37-51.

Styrets leder og øvrige styremedlemmer samarbeider svært godt. Varamedlemmer blir alltid innkalt til styremøtene og velger selv om de vil delta for å holde seg orientert om styrets arbeid. Varamedlemmene møter nesten alltid opp og regnes som en viktig ressurs for styrets faste medlemmer.

Styret

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor/styrebod i øvre garasjerekke.

Boligsameiets hjemmeside er <https://vibbo.no/boligsameiet-kystad-terrasse>

E-poster til styret kan sendes til kystadterrasse@styrommet.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 kjøretøy

Bruker av garasje har rett til å etablere ladepunkt i garasje og betaler selv for kostnaden med dette samt 1/43 av kostnadene til kablingen. Ladepunkt bestilles via styret. Bruk av strøm faktureres etter avtale.

Bruker av garasje plikter å gi beskjed til styret ved endring av bruk av ladepunkt slik som f.eks endring av antall kjøretøy som lades.

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

Nøkler

Det gamle nøkkelsystemet har gått ut på dato for mer enn 20 år siden slik at dere kan få laget nye nøkler ved å ta med en nøkkel til firma som da vil kopiere ny nøkkel lik den gamle.

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 direkte kontakt 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 en 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 styrets leder, som melder saken til forsikringsselskapet, med nødvendig kontaktinformasjon til seksjonseier(e) som er berørt av skaden. Forsikringsselskapet bestiller eventuelt takstrappport, og deretter håndverkere til å utbedre skaden. Kostnader vedr 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 2025 er egenandelen på kr 12.000,-. Forsikringen har i tillegg en egenandel på kr 10.000 ved utett bygning siden bygget vårt er mer enn 40 år. Som hovedregel er det seksjonseier som skal betale egenandel ved skader som skjer i egen leilighet og sameiet betaler egenandel for utettbygning så lenge ikke uttetheten skyldes skade påført av seksjonseier.



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 slokkeutstyr 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. 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 denne avtalen med strømleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.nokan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV med bredbånd

Telenor 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 søppel 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

Grovavfall

Trondheim Renholdsverk innfører fra 2023 et prosjekt hvor de henter det private grovavfallet ditt uten ekstra kostnader da dette allerede er dekket av renovasjonsgebyret. Les mer om dette på <https://www.hentavfall.no/trondelag/vilkar/grovavfall/>



Omsatte leiligheter i O.J. Aalmos veg 37-51

Gjennomsnittspris 2024 var kr 3 871 667,-

Gjennomsnittspris 2023 var kr 3 970 000,-

Gjennomsnittspris 2022 var ingen solgt

Gjennomsnittspris 2021 var kr 4 050 000,-

Gjennomsnittspris 2020 var kr 3 330 833,-

Gjennomsnittspris 2019 var kr 3 815 000,-

Gjennomsnittspris 2018 var kr 3 922 500,-

Gjennomsnittspris 2017 var ingen solgt

Gjennomsnittspris 2016 var kr 3 841 000,-

Gjennomsnittspris 2015 var kr 3 200 000,-

Gjennomsnittspris 2014 var kr 3 225 000,-

Gjennomsnittspris 2013 var kr 3 025 000,-

Gjennomsnittspris 2012 var kr 3 490 000,-

Gjennomsnittspris 2011 var kr 3 067 000,-

Gjennomsnittspris 2010 var kr 2 340 000,-

Gjennomsnittspris 2009 var kr 1 920 000,-

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Garasjene malt..

2022 Rørfornyelse av taknedløpene fra terrasser.

2021-22 Rørfornyelse av alle avløpsrør i alle leiligheter

2019 Vannstoppere montert i alle leiligheter

2018 Elbil lading, infrastruktur montert frem 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, vifter på topp-tak byttet

2013 Fasader, maling



- 2011 Avfallsløsning, nedgravd løsning etablert
- 2011 Bilvaskeplass, etablert
- 2010 Garasjer, nybygg
- 2010 Terrasser, nye terrasseplatter
- 2010 Tak, nytt belegg øvre tak.
- 2009 Lekeplassen, nye lekeapparater montert
- 2007 Ventilasjonsanlegg, skiftet reimer
- 2007 Sykkelboder, nytt takbelegg
- 2005 Trapper, nye i strekkmetall
- 1990 Takpapp/belegg byttet på terrasser og øvre tak av Isola



Til årsmøtet i Boligsameiet Kystad Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kystad Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1502 Boligsameiet Kystad Terrasse.pdf



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>.

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 592 074	2 417 974	2 523 000	2 624 596
Ladeinntekter EL-bil		35 419	0	0	0
Andre inntekter	3	65 429	204 802	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 692 922	2 622 776	2 523 000	2 624 596
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 126	-12 126	-12 126	-12 126
Styrehonorar	5	-86 000	-86 000	-86 000	-86 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 735	-76 778	-79 080	-83 000
Konsulenthonorar	7	-8 003	-25 106	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-221 516	-91 382	-215 000	-185 000
Forsikringer		-281 526	-242 951	-267 000	-330 000
Kommunale avgifter		0	0	-15 000	0
Energi/fyring		-91 086	-65 032	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 324	-286 933	-253 000	-263 000
Andre driftskostnader	9	-300 017	-250 535	-287 500	-313 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 341 583	-1 145 093	-1 293 106	-1 366 126
DRIFTSRESULTAT		1 351 339	1 477 683	1 229 894	1 258 470
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 190	29 873	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-819 539	-724 147	0	-807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-779 349	-694 274	25 000	-782 000
ÅRSRESULTAT		571 990	783 409	1 254 894	476 470
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		571 990	783 409		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 548	4 924
Forskuddsbetalte kostnader		63 081	73 830
Driftskonto OBOS-banken		808 455	548 602
Sparekonto OBOS-banken		273 058	263 534
SUM OMLØPSMIDLER		1 155 143	890 891
SUM EIENDELER		1 155 143	890 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-10 324 490	-10 896 480
SUM EGENKAPITAL		-10 324 490	-10 896 480
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 391 178	11 589 341
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 391 178	11 589 341
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 256	24 376
Leverandørgjeld		63 780	85 413
Påløpte renter		4 419	71 120
Påløpte avdrag		0	17 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 455	198 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 155 143	890 891
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.03.2025
Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund/S/

Ann Iren Sandberg Finseråsen/S/ Solveig Viseth/S/

Magnus Strømdal/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	1 254 396
Lån	984 528
Kabel-TV	283 800
Elbil infrastruktur	69 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 592 074

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	65 394
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	65 429

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 126
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 126

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



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 86 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
SUM KONSULENTHONORAR	-8 003

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 481
Drift/vedlikehold elektro	-65 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 641
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 891
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 423
Kostnader dugnader	-1 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 516

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-7 690
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 554
Annet driftsmateriale	-3 066
Vaktmestertjenester	-252 833
Andre fremmede tjenester	-970
Trykksaker	-707
Andre kontorkostnader	-1 751
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-1 506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-300 017

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 582
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 420
SUM FINANSINNTEKTER	40 190

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-819 539
SUM FINANSKOSTNADER	-819 539

**NOTE: 12****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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-11 942 397

Nedbetalt tidligere

353 056

Nedbetalt i år

198 163

11 391 178

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**11 391 178**



§ 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin boenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det må ikke under noen omstendighet bores, spikres eller tas hull i terrassetekking eller beslagene på kanten da terrassegulvet er taket til seksjonen under.

- (6) Seksjonseier har rett til å disponere uteområdet 5 meter utover på bakside av leiligheten, men det må ikke graves ut eller mures slik at det sperrer for lufting av kjelleren under. Det må heller ikke graves slik at det er fare for at leirmasser glir ut.

Seksjonseiere i 1.etg disponerer området foran egen seksjonen og må holde både dette området og hekk i orden.

Privat utbygging på terrasse og foran seksjonene i 1. etasje, skal foretas iht. utbyggingsplanen som ble godkjent i Trondheim Bygningsråd i 1991.

Denne planen omfatter privat bod, levegger og overbygget uteplass på privat terrasse. Til utbygg på terrassene kan benyttes kombinasjoner av de farger som er i bruk, hvitt, brunt og fargen på blikket, men bodens yttervegg og front samt leveggenes yttervegger skal være brune.

Overbygg, bod og levegger skal oppføres i den størrelse og dimensjonering og de farger som er beskrevet i planen. Seksjonseier kan endre dimensjonene på tak-overbygget til 3000mm x 223mm x 96 mm på sidedragere og til to sammenskrudde 4800 mm x 198 mm x 36mm på drager i front.

Ved trappeoppgangen disponerer seksjonseier bed i området over utgangsdøren og skal holde dette i orden.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning på dette området. Bli større beplantninger til sjenanse for andre beboere kan styret i samråd med berørte parter forlange at beplantningen fjernes. Kostnadene i forbindelse med dette er sameiet uvedkommende.

Det er ikke lov å etablere sitteplass på inngangssiden av leiligheten.

Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangement også av hensyn til eiendommens utseende.



(7) Varmepumpe Den utvendige delen av varmepumpeanlegg kan installeres på yttervegger, fortrinnsvis på betongkonstruksjonen pga. støy ved evt. vibrasjon. Det skal tas hensyn slik at varmepumpeaggregatet ikke gir støy som virker forstyrrende på andre beboere. Det er ikke nødvendig å søke styret om installasjon, men varmepumpen skal installeres av et autorisert/sertifisert installasjonsfirma.

(8) Alternativ oppvarming

Ved etablering av gasspeis må montering gjennomføres av autorisert firma og godkjent gasstekniker. Montering og vedlikehold må følge regler og forskrifter. Peisen må i tillegg være godkjent og sertifisert for bruk av biogass/naturgass. Gassflasker må oppbevares i godkjent gass-skap utendørs. Regler og forskrifter for montering og bruk av gasspeiser må følges. Styret skal varsles ved slik installasjon.

9)Utvendige arrangement på bygningene slik som antenner, boblebad/badestamp og innglassing er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering skal skje i tildelte garasjer og for beboere som har mer enn en bil, skal parkering skje på merkede parkeringsplasser. Uregistrerte motorvogner skal ikke oppbevares på område uten etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å parkere på øvre adkomstvei – viser til egen tinglyst instruks når det gjelder bruk av veien. Øvre adkomstvei er kun til for nødvendig til/fra kjørsel – varelevering og brann/ambulans

§ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten slik som bod og overbygg på terrasse.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt gjelder også bytte ved skade eller oppgradering av slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og sluk på våtrom.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, innvendig stopp-kraner, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt port til egen garasje. smøring og utbedring ved påført skade på garasjeport.
- j) Seksjonseier kan etter søknad til styret bytte ut det store sidevinduet på stuen str 1418 mm x 1880 åpning i full høyde – med et vindu som har fastkarm og er i samme størrelse, eller med et vindu som har fastkarm på 620 mm nederst og utadslående toppsving på de øverste 1220 mm.
- k) innvendig etterisolering av bruksenheten (som må utføres på forskriftsmessig måte)
- l) takoverbygg, levegger og boder på terrasse, alle bygningsdeler fra og med innfesting i betongdekket.
- m) treplatter -som må være av en slik utforming og størrelse at de kan løftes opp ved renhold av takteking og taksluk.
- n) terrasseheller på pidestall slik at de kan løftes opp ved renhold av takteking og taksluk.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. På grunn av bygningenes spesielle byggemåte presiseres det at den enkelte beboer har en særlig plikt til å holde terrasse avløp åpne og passe på at vann ikke blir stående langs kanten av terrassen. Seksjonseier har også ansvar for at vanngrav fra fellestrapp og til inngang renses slik at vann ikke blir stående. Styret har rett til å inspisere at dette blir overholdt.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å varsle styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) I de tilfeller der bak-kjeller et tatt i bruk til boder etc. så er vedlikehold og oppgradering av disse rommene sameiet uvedkommende. Dette gjelder også utbedringskostnader / følgeskader som måtte oppstå grunnet byggetekniske feil ved privat bruksendring av dette arealet.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.



(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og avtrekksvifte. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Selv om avtrekksvifter er sameiets ansvar, så er seksjonseier ansvarlig for å bytte utleverte filter årlig.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av tak, terrassetekking, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Boder, levegger og takoverbygg på terrasser er seksjonseiers ansvar jfr § 5-1

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.



Innstilling til verv i Boligsameiet Kystad Terrasse

Styreledere for 2 år: Solveig Viseth 37A (ny som styreleder)

Styremedlem for 2 år: Ivar Roger Hansen 47D (ny)

Styremedlem for 1 år: Magne Røskaft 37B (ny)

Erstatter Ann Iren Sandberg Finseråsen.

Styremedlem Magnus Strømdal er ikke på valg.

Varamedlem for 1 år Marianne Strømme 45B

Varamedlem for 1 år Kent R. Boröchstein 43B

Valgkomite for 1 år Erik Hofstad 41D

Valgkomite for 1 år Trond Jarl Suul 43A

Dette er valgkomiteens innstilling til verv for neste styreperiode og årsmøtet stemmer over valgkomiteens innstilling den 23. april 2025.

Alle de overnevnte har sagt seg villige til å ta på seg enten gjenvalg eller stiller som nye i styret.

Trondheim 26.03.2025

Med vennlig hilsen

Trond Jarl Suul og Erik Hofstad



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 1302 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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