



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 176 642	2 261 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 176 642</b>	<b>2 261 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 362 107	961 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 441 977</b>	<b>1 040 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-265 336</b>	<b>1 220 678</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 961	31 409
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 961</b>	<b>31 409</b>
Annen finanskostnad		279 704	321 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>279 704</b>	<b>321 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-252 743</b>	<b>-289 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-518 079	930 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 035	
Andre fordringer		66 650	61 363
Sum fordringer		141 685	61 363
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 811	1 683 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 811	1 683 576
Sum omløpsmidler		2 999 496	1 744 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 715 643	7 197 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 715 643</b>	<b>-7 197 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 715 643</b>	<b>-7 197 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 467 069	8 879 261
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 467 069</b>	<b>8 879 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 467 069</b>	<b>8 879 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 578	1 552
Leverandørgjeld		84 024	30 382
Annen kortsiktig gjeld		2 162 468	31 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 248 070</b>	<b>63 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 715 139</b>	<b>8 942 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256732

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 975 730 085  
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 176 642	2 261 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 176 642</b>	<b>2 261 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 362 107	961 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 441 977</b>	<b>1 040 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-265 336</b>	<b>1 220 678</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 961	31 409
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 961</b>	<b>31 409</b>
Annen finanskostnad		279 704	321 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>279 704</b>	<b>321 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-252 743</b>	<b>-289 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-518 079	930 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>



Organisasjonsnr: 975 730 085  
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 035	
Andre fordringer		66 650	61 363
Sum fordringer		141 685	61 363
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 811	1 683 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 811	1 683 576
Sum omløpsmidler		2 999 496	1 744 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 715 643	7 197 565
Sum opptjent egenkapital		-7 715 643	-7 197 565



Sum egenkapital	-7 715 643	-7 197 565
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 467 069	8 879 261
Sum annen langsiktig gjeld	8 467 069	8 879 261
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 467 069</b>	<b>8 879 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 578	1 552
Leverandørgjeld	84 024	30 382
Annen kortsiktig gjeld	2 162 468	31 308
Sum kortsiktig gjeld	2 248 070	63 242
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 715 139</b>	<b>8 942 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1302 Boligsameiet Kystad Terrasse





## **Til seksjonseierne i Boligsameiet Kystad Terrasse**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i Byåsen kirke, møterom.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kystad Terrasse det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kystad Terrasse  
avholdes onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i Byåsen kirke, møterom.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Finansiering av pågående og fremtidig vedlikehold

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Trondheim, 10.02.2022  
Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund    Gerd-Unni Øian    Magnus Strømdal    Solveig Viseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stig Are Sund	O.J. Aalmos Vei 41 E
Styremedlem	Gerd-Unni Øian	O.J. Aalmos Vei 41 C
Styremedlem	Magnus Strømdal	O.J. Aalmos Vei 47 F
Styremedlem	Solveig Viseth	O.J. Aalmos Vei 37 A
Varamedlem	Lars Andreas Dybvik	O.J. Aalmos Vei 51 F
Varamedlem	Trine Wanja Pettersen	O.J. Aalmos Vei 47 E

### Valgkomiteen

Ivar Roger Hansen	O.J. Aalmos Vei 47 D
Haldis Hjelmen	O. J. Aalmos veg 41 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Kystad Terrasse

Sameiet består av 46 seksjoner.

Boligsameiet Kystad Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975730085, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

- O J Aalmos Vei 37 A-E
- O J Aalmos Vei 39 A-E
- O J Aalmos Vei 41 A-E
- O J Aalmos Vei 43 A-E
- O J Aalmos Vei 45 A-E
- O J Aalmos Vei 47 A-F
- O J Aalmos Vei 49 A-F
- O J Aalmos Vei 51 A-F

Gårds- og bruksnummer:

104        786

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Kystad Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

**STYRETS ARBEIDE i styreåret 2021/22**

Vi har nå alle lært oss å leve med at en pandemi, og det uvanlige har blitt det vanlige, og med vilje til å lære seg nye måter å kommunisere på så har styret fått utført sine oppgaver. Styret bruker digitale løsninger via Styrerommet.no i sitt arbeid, her opprettes saker og møter digitalt, noe som forenkler styrets arbeide og som også vil gjøre det enklere for fremtidige styre å få oversikt. Kommunikasjon med seksjonseiere skjer stort sett på vibbo.no og på e-post.

I løpet av perioden fra forrige Årsmøte har styret gjennomført følgende:

- 15 styremøter, noen som digitale møter og noen fysiske møter.
- 1 Årsmøte og 1 ekstraordinært Årsmøte.
- 1 Beboermøte i forbindelse m/årsmøtet i 2021.
- 1 Beboermøte før årsmøtet i 2022
- 11 infoskriv er sendt ut til beboerne som e-post, som innlegg på vibbo.no, og som oppslag ved postkasser. En beboer får infoskriv levert i postkassen sine.
- Noe informasjon blir også delt på Facebook gruppe for beboere.
- Vårdugnad ble gjennomført over to dager. Takk til alle.

Styret har siden forrige årsmøte brukt svært mye tid på å kartlegge nødvendig vedlikehold av bygningene og hvordan finansiere dette. Styrets varamedlemmer har også vært svært aktive i dette arbeidet.

Rørbrudd nummer seksten i løpet av femten år gjorde det helt nødvendig å iverksette «prosjekt rørfornyelse». Det siste rørbruddet gjorde det klart at mange av rørbruddene skyldes dårlig kvalitet på rørene som ble brukt i 1979, og at det bare var et tidsspørsmål før enda flere skader oppstod. Det er et stort problem at det ikke har blitt utført systematisk vedlikehold på bygningsmassen siden byggene var nye i 1979-80. Det har gjort styrets arbeid vanskelig at det hele tiden dukker opp vedlikeholdsoppgaver som er nødvendige, men som boligsameiet ikke har økonomi til å gjennomføre. Vedlikehold som ikke **må** utføres er dermed satt på vent i påvente av en prioritert plan med utgangspunkt i økonomi. Styret vil derfor på Årsmøtet presentere forslag til hvordan dette kan løses.

Organisering av rørfornyelsen i de ulike rekkene har også tatt mye tid. Styret takker for all velvilje som vi og våre samarbeidspartnere har blitt møtt med under dette arbeidet.

Styret.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 176 642.

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering beboere for andel av infrastruktur til el-bil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 441 977.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid i forbindelse med rørfornyning.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 518 079 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 751 426.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3500 000 til større vedlikehold som omfatter rørfornyning.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 138. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kystad Terrasse.

**Lån**

Boligsameiet Kystad Terrasse har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kystad Terrasse

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Boligsameiet Kystad Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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.

---

*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

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.

---

*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 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>.

Oslo, 15. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE ORG.NR. 975 730 085

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 160 596	2 154 696	2 154 000	2 164 000
Andre inntekter	3	16 046	106 864	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 176 642</b>	<b>2 261 560</b>	<b>2 154 000</b>	<b>2 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 500	-5 000	-5 250
Forretningsførerhonorar		-71 735	-69 748	-71 200	-73 550
Konsulenthonorar	7	-3 753	-59 738	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 525 105	-98 162	-290 000	-3 620 000
Forsikringer		-204 078	-182 007	-188 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-10 172	-15 696	-23 200	-23 200
Energi/fyring		-61 456	-35 781	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 503	-236 067	-241 000	-263 880
Andre driftskostnader	10	-240 930	-259 312	-250 900	-258 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 441 977</b>	<b>-1 040 881</b>	<b>-1 214 170</b>	<b>-4 619 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-265 336</b>	<b>1 220 678</b>	<b>939 830</b>	<b>-2 455 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 961	31 409	0	0
Finanskostnader	12	-279 704	-321 112	-279 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-252 743</b>	<b>-289 703</b>	<b>-279 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-518 079</b>	<b>930 975</b>	<b>660 830</b>	<b>-2 455 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	930 975		
Udekket tap		-518 079	0		



**BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE**  
**ORG.NR. 975 730 085**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 363
Kundefordringer		75 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		64 500	0
Andre kortsiktige fordringer	13	2 150	57 000
Driftskonto OBOS-banken		1 347 570	426 241
Sparekonto OBOS-banken		1 510 241	1 257 334
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-7 715 643	-7 197 565
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 715 643</b>	<b>-7 197 565</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 467 069	8 879 261
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 467 069</b>	<b>8 879 261</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 468	16 624
Leverandørgjeld		84 024	30 382
Påløpte renter		1 578	1 552
Annen kortsiktig gjeld	16	2 150 000	14 684
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 248 070</b>	<b>63 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 999 496</b>	<b>1 744 939</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.02.2022  
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	16 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 160 596</b>

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

Fakturert beboere for andel av infrastruktur til el-bil	16 046
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 046</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 193, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 753
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 753</b>

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

Jula Norge AS	-1 545
Unitek AS	-457 220
Olimb Rørførning AS	-1 008 946
Fakturert beboer for ekstraarbeid	6 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 461 711</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-17 013
Drift/vedlikehold elektro	-1 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 953
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 937
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 525 105</b>

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

Eiendomsskatt	-10 172
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-10 172</b>

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

Lokalleie	-950
Container	-7 669
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 393
Driftsmateriell	-1 257
Lyspærer og sikringer	-468
Vaktmestertjenester	-210 033
Andre fremmede tjenester	-343
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 193
Porto	-677
Bank- og kortgebyr	-2 948



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-240 930**

---

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 907
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 934
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 961</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-279 704
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-279 704</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon fra Telenor Norge AS, innbetalt i 2022	2 150
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 150</b>

**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 verdøkninger

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 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-11 600 000
Nedbetalt tidligere	2 720 739
Nedbetalt i år	412 192
	-8 467 069

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 467 069**

---



**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ekstraordinær kapitalinnkreving fra beboere, inntektsført i 2022 -2 150 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 150 000**

---



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

##### **Beskrivelse**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86 000.

##### **Styrets innstilling**

Styrets medlemmer og varamedlemmer har i styreåret hatt svært mye arbeid i forbindelse med pågående og fremtidig vedlikehold. Varamedlemmene har møtt som ekstra ressurs på alle styremøter og har aktivt bidratt gjennom hele året. Honoraret vil vurderes foreslått senket så snart det meste av planlegging og kartlegging av vedlikehold er ferdig.

##### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at godtgjørelse forrige styreperiode fastsettes til kr 86 000 og styret fordeler selv denne.

BESKYTTET

**SAK 5 FINANSIERING AV PÅGÅENDE OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD****Beskrivelse**

Styret presenterte på det ekstraordinære årsmøtet i 2021 et kostnadsoverslag for rørfornyelsen på 5 mill. Høy prisvekst på materiell samt merarbeid innebærer at vi vil ha et behov på ytterligere kr 1.600.000 for å fullfinansiere denne jobben.

Taknedløpene fra tak og terrasser er ikke med i den pågående jobben med rørfornyelse. Disse er i like dårlig forfatning som øvrige avløpsrør. Styret har fått et prisestimat på utbedring av taknedløpene på kr 1.400.000. Denne kostnaden gjelder rørfornyelse og taktekkerarbeid rundt slukene på terrasser og tak. Styret innstiller på at denne jobben utføres i løpet av 2022. Da vil alle avløpsrør i husene våre være fornyet.

Bygningsmassen vår har et etterslep på vedlikehold. Vedlikeholdsplanen som er grunnlaget for nødvendig vedlikehold på bygningsmassen er vedlagt. De oppgavene som er satt til prioritet "høy" er nødvendig å gjennomføre de kommende årene. Det vil også ut over dette kunne komme flere oppgaver som kan ha store kostnader i årene som kommer. Et estimat i dag sier kr 5.000.000 innen 16 år, og da er rørfornyelsene i tillegg.

Det legges frem to ulike forslag til hvordan dette kan finansieres, og disse må årsmøtet stemme over.

Dersom begge forslagene blir nedstemt så er det fortsatt styret sin plikt å gjennomføre vedlikeholdet (ref. 5-2 i vedtektene). Styret blir da nødt til å kreve en ekstraordinær innbetaling for både rørfornyingen, taknedløpene og annet nødvendig vedlikehold.

**Forslag 1****Styrets innstilling**

En økning av boligsameiets lån til kr 13.000.000 og en nedbetalingstid på 25 år, vil finansiere prisøkningen av den pågående rørfornyelse samt rørfornyelse av taknedløpene fra terrasser og tak.

Dette gir med dagens rente (3,4%) en økning på ca kr 340,- i renter/avdrag pr. seksjon pr. mnd.

Fremtidig vedlikehold vil finansieres med økning av de månedlige felleskostnader

**Forslag 2**

**Forslagstillere er : Guri Herstad og Knut Småvik (seksjon 35),**

**Mette Andersen og Lars Andreas Dybvik (seksjon 43).**

En økning av boligsameiets lån til kr 11.600.000 og en nedbetalingstid på 25 år, vil finansiere prisøkningen i den pågående rørfornyelse.



Dette gir med dagens rente (3,4%) en øking på ca kr 170,- i renter /avdrag pr. seksjon pr. mnd.

Fremtidig gjennomføring av oppgaver i vedlikeholdsplanen vil finansieres ved felles ekstraordinære innbetalinger fordelt etter eierbrøk med 1/43 av kostnadene.

Forslagstillere er : Guri Herstad og Knut Småvik (seksjon 35), Mette Andersen og Lars Andreas Dybvik (seksjon 43).

Vi foreslår følgende modell for finansiering av de prioriterte vedlikeholdsoppgavene kommende år:

- Økte kostnader ved pågående rørfornyning av innvendige nedløp finansieres ved å øke det lånt sameiet har i dag.
- Kostnadene ved å rørfornye utvendige nedløp finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Kostnadene for reparasjon av garasjetak finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Kostnadene ved å utbedre riss i mur finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Eventuelt andre tiltak som krever ekstra kapital det nærmeste året finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk. Innkreving av penger skjer på forhånd av arbeidets start, men bare når styret har en avtale med utfører samt et prisestimat på den avtalte jobben.

### **Forslag til vedtak 1:**

For å finansiere ferdigstilling av rørfornyelsen og taknedløpene ber styret om at Årsmøtet gir fullmakt til å utvide sameiets lån til kr 13.000.000 med nedbetalingstid på 25 år. Fremtidig nødvendig vedlikehold finansieres gjennom økning av de månedlige felleskostnadene. Dersom dette forslaget får flertall, utgår Forslag 2

### **Forslag til vedtak 2:**

Forslagstillere er : Guri Herstad og Knut Småvik, 49D/ Mette Andersen og Lars Andreas Dybvik, 51F. For å finansiere ferdigstilling av rørfornyelsen gir Årsmøtet Styret fullmakt til å utvide sameiets lån til kr 11.600.000 med nedbetalingstid på 25 år. Fremtidig nødvendig vedlikehold finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.



## Vedlikeholdsplan , forenklet, pr mars 2022

Oppgave	Kommentar	År	Prioritet	Kostnadsestimat
Rørfornyelse avløpsrør innvendig	For å fullføre den pågående rørfornyelse er det nødvendig med en tilleggsfinansiering	2022	MEGET HØY	1.600.000
Sprekker i betongsøyler	Sprekker i betong gjør at vann trenger inn og kan forringe armeringen. Dette må derfor utbedres snarest. Dette gjelder 8 søyler	2022	HØY	100.000
Utvendige nedløp fra terrasser og tak (tak og terrasser)	Avløp og sluker fra terrasser og tak har overskredet forventet levetid og bør utbedres snarest. Da disse ligger inni veggene vil en lekkasje her få store konsekvenser i leiligheter	2022	HØY	1.400.000
Garasjetak, utbedring av lekkasjer	Garasjetakene har en feil som har vært her siden de ble bygget, trolig vanninntrenging i skruene som fester platene. Omfanget må kartlegges og vi må trolig bytte deler av taket.	2022	HØY	210.000
Garasjer, overflatebehandling	Garasjene ble satt opp i 2010 og det er nå tid for maling av disse. Dette foreslås utført av seksjonseiere.	2022	HØY	60.000
Garasjer, takrenner	Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler. Det anbefales utskiftning av takrenner, bordtaksbeslag og takrenner. Tiltaket bør gjøres samtidig med utbedring av tak.	2022	MIDDELS	80.000
Bordkledning	Kledningen fremsto som manglende vedlikeholdt tilbake i tid. Det er til dels høy vær- og alders slitasje. Det ble registrert noe råte, men kun av mindre omfang. Tømmermannskledning er oppsprukket /slitt og har noen steder feil i montering. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftninger kan kledningen benyttes	2023	MIDDELS	910.000
Drenering, kontroll	Befarte leiligheter fremsto som tørre uten symptomer på fuktinnsig eller fuktopptrekk. Med helling i terrenget er det likevel grunn til å være oppmerksom på å holde avrenning av drencvann/avløp åpent. Kamerakontroll av systemet anbefales.	2024	MIDDELS	48.000
Ventilering bak-kjellere	Kartlegging av fukt/kondens	2024	MIDDELS	
Ventilasjonsanlegg	Jevnlig rensing av kanaler og aggregat anbefales Takviftene har en forventet levetid på 25 år,	2024 2038	LAV LAV	120.000 500.000
Taktekking	Shingel på terrasser og topptak ble byttet i 2010.	2040	LAV	3.000.000



## Vedlegg 2

Forslag til årsmøtet mars 2022 i Sameiet Kystad terrasse.

Forslagsstiller er i fellesskap

Eierseksjon 43, husnummer 51F

Eierseksjon 35, husnummer 49D

Forslagstekst:

Vi foreslår følgende modell for finansiering av de prioriterte vedlikeholdsoppgavene kommende år:

- Økte kostnader ved pågående rørfornyng av innvendige nedløp finansieres ved å øke det lånt sameiet har i dag.
- Kostnadene ved å rørfornye utvendige nedløp finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Kostnadene for reparasjon av garasjetak finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Kostnadene ved å utbedre riss i mur finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.
- Eventuelt andre tiltak som krever ekstra kapital det nærmeste året finansieres gjennom en felles ekstraordinær innbetaling fordelt på eierbrøk.

Innkrevning av penger skjer på forhånd av arbeidets start, men bare når styret har en avtale med utfører samt et prisestimat på den avtalte jobben.

Guri Herstad og Knut Småvik, 49D

Mette Andersen og Lars Andreas Dybvik, 51F



## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har følgende forslag til valg på tillitsvalgte

Styremedlem (for 2 år) Trine Pettersen (ny).

Styremedlem (for 2 år) Magnus Strømdal (gjenvalg)

Varamedlem (for 1 år) Lars Andreas Dybvik (gjenvalg)

Varamedlem (for 1 år) Linn Nordhagen (ny)

Alle er forespurt og har sagt seg villig til vervene.

Valgkomite velges vel fortsatt av styret såfremt ikke annen informasjon fremkommer av referat fra årsmøte 2021.

Kystad Terrasse, 10.02.2022

Ivar Roger Hansen /s/

Haldis Hjelmen /s/



## Annenn informasjon om sameiet

### Styret

Styret har kontor/styrebod i øvre garasjerekke.

Bolig sameiets hjemmeside er: [www.Kystad-terrasse.no](http://www.Kystad-terrasse.no) .

E-poster til styret kan sendes til: [Kystadterrasse@styrommet.no](mailto:Kystadterrasse@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Vaktmester

Boligsameiet Kystad Terrasse 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 påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

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

### Lading av EI-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.

### Nøkler

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, gjerne til [eystein.voll@obos.no](mailto:eystein.voll@obos.no);

- ✓ Antall nøkler
- ✓ Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- ✓ Seksjonsnummer
- ✓ Om nøklene skal sendes pr oppkrav (ekstra kostnad ca kr 150,-), eller
- ✓ Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

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



## **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: 982 21 2114 E-post: [www.post@portleverandøren.no](mailto:www.post@portleverandøren.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**

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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS 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](http://www.telenor.no).



## VEDTEKTER

for

### Boligsameiet Kystad Terrasse, org. nr. 975 730 085

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Sist endret på årsmøte 14. mars 2018, 10.juni 2020, 3. mai 2021.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kystad Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 4. juni 1985

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 43 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104, bnr. 786 i Trondheim kommune. Hver sameier har enerett til disponering av sin seksjon, terrassen, eventuelt hagen foran leiligheten samt et tilmålt areal på hver side av bruksenheten (seksjonen).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Tilleggsdeler består av:

- Terrasse
- Hage foran eierseksjoner i første etasje, i areal likt terrasse øvrige enheter.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte



(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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 terrassegulv da dette er taket i seksjonen under.** Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangement også av hensyn til eiendommens utseende.

Dette gjelder tiltak som:

- a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- b) Ombygging eller endring av avtrekk fra kjøkken og våtrom er ikke tillat uten godkjenning fra styret da dette er en del av felles avtrekk.
- c) c) Utbygging på terrassene og brukerområdet foran seksjonene i 1. etasje, skal foretas iht. utbyggingsplanen som ble godkjent i Trondheim Bygningsråd i 1991. Planen omfatter bod, levegger og overbygget uteplass. Overbygg, bod og levegger skal oppføres i den størrelse og dimensjonering som er beskrevet i planen. Seksjonseier kan etter søknad til styret endre dimensjonene på takoverbygget til 3000mm x 223mm x 96 mm på sidedragere og til to sammenskrudde 4800 mm X 198 mm X 36mm på drager i front.
- d) Det kan opparbeides sitteplass på baksiden av leilighetene.  
Begrensninger av utgraving/platting:
  - Utover: 5 m.
  - Oppover 50 cm fra murkanten ved utgangsdøren.
  - Nedover: 1 m fra murkanten ved utgangsdøren.Det må være plass på nedsiden for å lage vindu i kjelleren i etasjen under. Det må heller ikke sperres for luftingen av kjelleren under.  
Det må ikke under noen omstendighet graves ut så mye at leirmassene på oversiden begynner å sige. Utgravinger må sikres med mur eller lignende. Er det tidligere satt opp plattinger som går lenger nedover enn angitt her, må disse bygges om hvis naboen under bygger ut bakrommet
- e) Det tillates ikke noen form for utbygging og opparbeidelse av sitteplasser i området mellom husrekkene - trappeoppgangen.



- f) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
- g) Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- h) Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangement også av hensyn til eiendommens utseende.
- i) Den utvendige delen av varmepumpeanlegget kan installeres på terrassen eller på yttervegger, fortrinnsvis på betongkonstruksjonen pga. støy ved evt. vibrasjon. Det skal tas hensyn til at varmepumpeaggregatet ikke avgir støy som virker forstyrrende på andre beboere. Det er ikke nødvendig å søke styret om installasjon. Varmepumpen skal installeres av et autorisert/sertifisert installasjonsfirma.
- j) Det er den enkelte beboer som har ansvar for å holde alt elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrifter. 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.
- k) På grunn av bygningenes spesielle byggemåte presiseres det at den enkelte beboer har en særlig plikt til å holde terrassenes avløp åpne og passe på at vann ikke blir stående langs kanten av terrassen. Styret har rett til å inspisere at dette blir overholdt.
- l) Tilgang til nedgravde rør og kabler.  
Hver beboer beplanter og bygger over rør og kabler på egen risiko.  
Må det utføres gravearbeid for å komme til rør og kabler - må den enkelte beboer selv sørge for rekonstruksjonen og tilbakeføring av byggverk og beplantning.  
Videre er den enkelte beboer ansvarlig for merkostnader dette måtte medføre.
- m) Beplantning til sjenanse for beboerne.  
Blir 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.

Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) avsnitt a-m, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om montering skal tillates. Dette gjelder ikke om terrasse i 1.etg må demonteres for å få tilgang til felles vann og avløpsrør.

(6) Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende bygningsforskrifter følges om bak-kjeller skal brukesendres. Alle kostnader forbundet med dette er seksjonseiers ansvar. Mulige feil og mangler på dette arealet er utenfor sameiet ansvar, dette gjelder også eventuelle følgeskader som måtte oppstå grunnet byggetekniske feil ved bruksendring av dette arealet.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hver enkelt sameier er ansvarlig for låsesylinder/nøkler til leiligheten og garasjen.

### **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/ambulansse

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasje plass. Det er ikke tillatt å lade kjøretøy annet enn i godkjent ladepunkt.

Kostnader til etablering av ladepunkt samt vedlikehold i garasje dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.  
garasjeport, smøring og utbedring ved påført skade
- j) innvendig etterisolering av bruksenheten (som må utføres på forskriftsmessig måte)
- k) takoverbygg, leegger og boder på terrasse, gjelder alle bygningsdeler fra og med innfesting i betongdekket.
- l) terrasseplatter, renhold og oveflatebehandlig.

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, 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 (h).

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. På grunn av bygningenes spesielle byggemåte presiseres det at den enkelte beboer har en særlig plikt til å holde terrassenes 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.



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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. Dette gjelder særlig i de seksjoner der det er endret bruk i bak-kjeller til boder og andre rom. Alle kostnader med vedlikehold og oppgraderinger av disse rommene er sameiet uvedkommende. Dette gjelder også for utbedringskostnader / følgeskader som måtte oppstå grunnet byggetekniske feil ved bruksendring av dette arealet.

(11) 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.**

(1) 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. punkt 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, sluker, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Selv om avtrekksvifter er sameiets ansvar er seksjonseier ansvarlig for å bytte utleverte filter årlig. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av tak, terrassedekke, terrasse-plattinger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt på hver eierseksjon.

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiermøtet kan vedta annen fordeling av ekstraordinære utgifter når det foreligger saklig grunn til det.



(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingsprinsippene i punkt 6-1.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal hver seksjon påhefte en pantobligasjon, stor kr. 30.000.-. Obligasjonen skal ordinært stå etter eventuelle obligasjoner på inntil 90% av seksjonens kostpris etter første gangs salg og etter 85% av eventuell offentlig verditakst. Inntil obligasjoner har nådd opp til etter 85% av takst, skal den ha opptrinnsrett.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteobligasjonens tekst. Skyldig beløp (fellesutgifter) kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte panteobligasjonen. Sameiet kan overføre panteobligasjonen til tredje person som sikkerhet for sameiets forpliktelser.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon eller få annen gyldig grunn til fritak.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet, og skal:

- Velge møteleder, som også skal underskrive protokollen for møtet.
- Godkjenne innkallingen til møtet
- Godkjenne dagsorden/saklisten
- Registrere frammøte
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
- Velge 2 stemmetellere
- Velge 1 sameier til å underskrive protokollen

(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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.



## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Dersom seksjonseier har vært grovt uaktsom, forsettlig unnlatt å forebygge skade eller har begått lovbrudd som har påført skader på eiendommen, kan styret velge å søke erstatning for skade påført boligsameiet. Dette gjelder også for skade forårsaket av medlemmer av husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom av seksjonseier.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene



Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



## HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

### § 1 FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Boligsameiet Kystad Terrasse til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen. Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

### § 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Støyende arbeid som f.eks i boring i betong bør unngås på hverdager etter kl 21 og på søndager og helligdager.

### § 3 BRUK AV UTEOMRÅDER OG TERRASSER

1. Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg.
2. Bed på oversiden av inngangene, samt på baksiden av seksjonene skal lukes for ugress. Busker skal beskjæres/klippes slik at de vokser pent. Den enkelte seksjonseier sørger for gjødsling og erstatter busker som visner ned
3. Snørydding av repos foran seksjonseier sin ytterdør og trapp nedenfor, ryddes av den enkelte seksjonseier.
4. Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å rengjøre under terrassegulvene, samt sluk på terrassene. Varmekabel til disse slukene settes på i vinterhalvåret.
5. Vanngraven i trappene renses hvert år slik at de holdes fri for algevekster og løv og slik at dreneringen som går under trappene ikke blir tilstoppet.
6. Vannkraner på terrasser skal stenges i vinterhalvåret. Stoppkranen for disse er i kjøkkenbenken.
7. Ballspill og voldsom lek på terrassegulvene bør ikke foregå p.g.a. støy fra treplattene, med hensyn til naboen under. Ballspill mot garasjevegger er ikke tillatt.
8. Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
9. Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på terrassene.

### § 4 GARASJE/PARKERING

1. Uregistrerte motorvogner skal ikke oppbevares på område uten etter avtale med styret. Vask av motorkjøretøy skal skje på sameiets vaskeplass.
2. Tilhengere må ikke parkeres slik at de er til sjenanse for snørydding.
3. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.
4. Det er ikke tillatt å bruke sameiets felles garasjestrøm annet enn til sporadisk verktøybruk. Ladning av kjøretøy skal skje med godkjent ladepunkt.

### § 5 BILKJØRING

Bilkjøring på sameiets eiendom skal ikke overstige 20 km/t. Uansvarlig bilkjøring vil bli påtalt.



## § 6 SØPPEL

1. Avfallsanlegget åpnes med utlevert brikke. Sorteringen av søppel skal skje i hht kommunale regler Større pappesker o.l må kuttes opp. Gjensetting av avfall utenfor nedkast er ikke lov.
2. Det bestilles container hvert år hvor det kan kastes avfall som er tillatt å kaste i slik container. Avfall etter oppussingsprosjekter kan ikke brukes til dette, men må leveres til godkjent mottak.

## § 7 FELLESAREALER

1. Garasjeporter og dørene inn til boder skal aldri forlates ulåst.
2. Fellesboder ved inngangene skal kun benyttes til det de er tenkt for – oppbevaring av barnevogner – sykler – sparker o.l. Bodene skal holdes rydding og låst.
3. Alt utstyr som lånes i fellesgarasjen skal bringes tilbake etter bruk – utstyret rengjøres og ved feil varsles styret. Fellesgarasjen skal holdes låst.
4. Anlegg som trampoliner mm er ikke tillatt å sette opp på plen i 1.etg eller på øvrig fellesareal uten søknad til styret.

## § 8 POSTKASSER

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

## § 9 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

1. Ventilasjonsanlegget må stå på minimum styrke 1
2. For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht vedtekter.

## § 10 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med røykvarsler og brannslukker. Det er seksjonseiers ansvar å påse at det byttes batteri i detektorer, og at defekt brannslukker erstattes.

## § 11 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

1. Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.
2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## § 12 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Vedtatt på Årsmøtet 14. mars 2018



1302 Boligsameiet Kystad Terrasse

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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