



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 425 380	2 176 642
Sum inntekter		4 425 380	2 176 642
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	79 870
Annen driftskostnad		7 885 432	2 362 107
Sum kostnader		7 983 558	2 441 977
Driftsresultat		-3 558 178	-265 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 300	26 961
Sum finansinntekter		29 300	26 961
Annen finanskostnad		435 367	279 704
Sum finanskostnader		435 367	279 704
Netto finans		-406 067	-252 743
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 964 245	-518 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 964 245	-518 079
Årsresultat		-3 964 245	-518 079
Totalresultat		-3 964 245	-518 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 964 245	-518 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 964 245	-518 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			75 035
Andre fordringer		68 405	66 650
Sum fordringer		68 405	141 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 941	2 857 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 941	2 857 811
Sum omløpsmidler		217 346	2 999 496
SUM EIENDELER		217 346	2 999 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 679 888	7 715 643
Sum opptjent egenkapital		-11 679 888	-7 715 643
Sum egenkapital		-11 679 888	-7 715 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 806 563	8 467 069
Sum annen langsiktig gjeld		11 806 563	8 467 069
Sum langsiktig gjeld		11 806 563	8 467 069
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 428	1 578
Leverandørgjeld		64 514	84 024
Annen kortsiktig gjeld		22 730	2 162 468
Sum kortsiktig gjeld		90 672	2 248 070
Sum gjeld		11 897 235	10 715 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 346	2 999 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473966

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 425 380	2 176 642
Sum inntekter		4 425 380	2 176 642
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	79 870
Annen driftskostnad		7 885 432	2 362 107
Sum kostnader		7 983 558	2 441 977
Driftsresultat		-3 558 178	-265 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 300	26 961
Sum finansinntekter		29 300	26 961
Annen finanskostnad		435 367	279 704
Sum finanskostnader		435 367	279 704
Netto finans		-406 067	-252 743
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 964 245	-518 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 964 245	-518 079
Årsresultat		-3 964 245	-518 079
Totalresultat		-3 964 245	-518 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 964 245	-518 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 964 245	-518 079



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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		75 035
Andre fordringer	68 405	66 650
Sum fordringer	68 405	141 685
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	148 941	2 857 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	148 941	2 857 811
Sum omløpsmidler	217 346	2 999 496
SUM EIENDELER	217 346	2 999 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 679 888	7 715 643
Sum opptjent egenkapital	-11 679 888	-7 715 643



Sum egenkapital	-11 679 888	-7 715 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 806 563	8 467 069
Sum annen langsiktig gjeld	11 806 563	8 467 069
Sum langsiktig gjeld	11 806 563	8 467 069
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 428	1 578
Leverandørgjeld	64 514	84 024
Annen kortsiktig gjeld	22 730	2 162 468
Sum kortsiktig gjeld	90 672	2 248 070
Sum gjeld	11 897 235	10 715 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	217 346	2 999 496



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 2023

Boligsameiet Kystad Terrasse

27. mars 2023

Selskapsnummer: 1302





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:

27. mars 2023 kl. 19:00, Byåsen kirke, Selsbakkliia 7.

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.

**Styret ønsker velkommen til med etterfølgende beboermøte
Etter årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte.**

Det vil bli enkel servering av kaffe, te og litt sjokolade.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport 2022 om styrets arbeid
3. Årsregnskap 2022 og budsjett 2023
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ekstraordinær innbetaling av kr 4539,- til vedlikeholdskonto
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- a) Styreleder Stig Are Sund foreslås som møteleder
- b) Innleverte stemmesedler og fullmakter er å innse som godkjenning av stemmeberettigede.
- c) Som protokollfører blir Solveig Viseth foreslått, og til å signere protokollen er seksjonseier NN foreslått.
- d) Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet samt dagsorden/ sakliste, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes og møtet konstitueres etter styrets innstilling.

Sak 2

Årsrapport 2022 om styrets arbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den delen av årsrapporten som gjelder styrets arbeid, blir gjennomgått.

Forslag til vedtak

Styrets beretning om eget arbeide godkjennes.



Vedlegg

1. Årsrapport for Boligsameiet Kystad Terrasse .pdf

Sak 3

Årsregnskap 2022 og budsjett 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Resultatregnskap og balanse for 2022 blir gjennomgått av styreleder og foreslått godkjent.

Budsjett for 2023 ble presentert. Det budsjetteres med et overskudd på litt over kr 200.000.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes som boligsameiets regnskap.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86.000,-

Styrets innstilling

Styret er i tillegg til å være et beslutningsorgan også aktive i utførelse av praktiske oppgaver for fellesskapet. Det at styrets medlemmer utfører praktiske oppgaver sparer boligsameiet for innleie av personell til ulike oppgaver og bør gjenspeiles i godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at godtgjørelse for forrige styreperiode fastsettes til kr 86.000 og styret fordeler selv denne godtgjørelsen



Sak 5

Ekstraordinær innbetaling av kr 4539,- til vedlikeholdskonto

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fikk fullmakt av årsmøtet i 2022 til å ta opp inntil 13. mill i lån til vedlikeholdsoppgaver. Styret har valgt å IKKE ta ut den siste millionen av lånetilsagnet med bakgrunn i dagens høye renter og ytterligere varslede rentøkninger. Vi har i stedet brukt alle pengene som var på vedlikeholdskontoen, da dette ble rimeligere for oss totalt sett. Til orientering har vi mye høyere rente på lån (5,5 %) enn på innskudd (2,1%).

Styret har plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold av eiendommene og for å få utført dette, så må vi ha penger tilgjengelig. Vi budsjetterer med et driftsoverskudd på litt over kr 200.000,- for 2023, men vi vil ha behov for mer penger.

Styret foreslår derfor å kreve inn en 13. månedlig felleskostnad i 2023. Det vil si kr-4.539,- ekstra som en enkeltstående innbetaling fra hver enkelt seksjonseier. Styret foreslår å sende ut en faktura med 150 dagers forfall slik den enkelte kan betale denne når de har mulighet. Dette vil gi en samlet innbetaling på kr 195.177,- til vedlikeholdskontoen vår.

Dersom dette forslaget ikke får flertall, vil alternativet for styret måtte bli å øke felleskostnaden med minimum 10 % fra den dato dette er regnskapsmessig mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at en ekstra innbetaling er en bedre løsning enn å øke felleskostnadene. Felleskostnaden kan da beholdes på dagens nivå ut 2023 om ikke noe ekstraordinært oppstår.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å kreve inn kr 4.539,- fra hver enkelt seksjonseier, som en ekstraordinær innbetaling for året 2023. Beløpet skal ha 150 dagers forfall, men senest innbetales september 2023..



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Stig Are Sund og styremedlem Solveig Viseth er på valg for 2 år.

To varamedlemmer: Linn Nordhagen og Lars Andreas Dybvik er på valg for 1 år.

Valgkomite bestående av Ivar Roger Hansen og Haldis Hjelmen er også på valg for 1 år

Innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteens innstilling tas til følge.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Are Sund

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Solveig Viseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Andreas Dybvik
- Linn Nordhagen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kent Boröchstein
- Tove Askjem

Vedlegg

1. Fra valgkomiteen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Are Sund	O.J. Aalmos Vei 41 E
Styremedlem	Trine Wanja Pettersen	O.J. Aalmos Vei 47 E
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	Linn Nordhagen	O.J. Aalmos Vei 49 E

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: kystadterrasse@styreverrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kystad Terrasse

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 3 øvrige seksjoner med garasjer. Boligsameiet Kystad Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975730085, og ligger i Trondheim kommune og har 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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC.



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 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. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets beretning om eget arbeid

I perioden fra forrige Årsmøte har styret gjennomført følgende:

- 13 styremøter
- 1 møte med valgkomiteen
- 1 Årsmøte
- 1 Beboermøte før årsmøtet i 2022
- 5 felles infoskriv er sendt ut til beboerne som e-post, innlegg publiseres på vibbo.no og som oppslag ved postkassene.
- En av sameierne får infoskrivene levert i postkassen sin.
- Noe informasjon blir også delt på lukket Facebook gruppe for beboere.

Vårdugnad på uteområdet ble gjennomført over to dager. Takk til alle som deltok, og tusen takk til kaffekokere og kakebakere. Maling av garasjene ble utført som dugnad gjennom sommeren. Enkelte seksjonseiere har vært svært arbeidsomme og gjort mye mer enn forventet, så en ekstra takk til disse. Det at denne jobben ble utført av oss selv sparte sameiet store summer og de pengene har vi veldig god bruk for fremover.

Styret for Boligsameiet Kystad Terrasse er ikke bare et beslutningsorgan, men like mye en arbeidsgjeng. Utover det som regnes som ordinære styreoppgaver har styrets medlemmer -for å spare sameiet for vedlikeholdskostnader- utført vedlikehold på lekeplassen, utbedret skader på betongsøyler, utført asfaltarbeider, satt opp brøytestikker, felt trær, montert nye husnummer mm.

Styret 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 har innhentet tilbud fra flere forsikringsselskap i forsøk på å få den den årlige forsikringspremien. På grunn av vår skadehistorikk er det bare et selskap som har gitt oss pris og den er 20 % høyere enn den vi har hos Gjensidige. Om vi klarer 1-2 år uten skader så forsøker vi igjen å innhente bedre priser.



Styret har siden forrige årsmøte brukt mye tid på å organisere det vedtatte vedlikeholdet av bygningene.

Her nevnes spesielt fornyelsen av avløpsrør og fornyelsen av taknedløpene inkl. bytter av taksluker. Dette arbeidet er nå endelig ferdigstilt.

På det ekstraordinære Årsmøtet i 2021 ble det anslått at rørfornyelsen ville komme på +/- kr 5.000.000, totalkostnaden ble kr 6 501.125,07.

Jobben ble mer omfattende enn først beregnet, og det kom også en prisvekst som ingen kunne forutse da avtalene ble inngått.

Taknedløp inkl. bytte av sluker kom på kr 1.788.900, noen kroner mindre enn beregnet.

Styret takker for all velvilje som våre samarbeidspartnere har blitt møtt med under arbeidet med rørfornyelsene.

Styret vil gjerne anmode alle som har mulighet om å delta på ulike fremtidige fellesoppgaver da dette er den beste måten for oss å holde kostnadene våre nede på.

Styret vil fremover fortsatt ha fokus på vedlikehold av bygningsmassen, og viser til vedlikeholdsplanen som tidligere er presentert på beboermøte. Denne vedlikeholdsplanen finner dere også på vibbo.no. Styret gjør oppmerksom på at kostnadsestimatene er oppgitt i 2020-kroner, og er omtrentlige.

Styret planlegger ikke større vedlikeholdsoppgaver innværende år da vi ikke har økonomi til dette nå. Det må spares opp penger til vedlikehold da vi vet at store oppgaver ligger fremfor oss.

Noen av oppgavene i vedlikeholdsplanen kan muligens utføres av oss selv, slik som å reparere takrennene på garasjene.



Oppgave	Kommentar	År	Prioritet	Kostnadsestimert
Rørfornyelse av løpsrør 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 stedvis skader/mangler. Det anbefales utskifting 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 fuktinnslag eller fuktopptrekk. Med helling i terrenget er det likevel grunn til å være oppmerksom på å holde avrenning av drengvann/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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling ifm. vedlikehold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renter lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 126.674.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kystad Terrasse.

Lån

Boligsameiet Kystad Terrasse har lån i OBOS-Banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 269 310	2 160 596	2 164 000	2 378 000
Andre inntekter	3	2 156 070	16 046	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 425 380	2 176 642	2 164 000	2 378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 126	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-86 000	-70 000	-70 000	-86 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-5 375	-5 250	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 815	-71 735	-73 550	-77 500
Konsulenthonorar	7	-6 042	-3 753	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-6 922 981	-1 525 105	-3 620 000	-225 000
Forsikringer		-221 216	-204 078	-221 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-10 176	-10 172	-23 200	-15 000
Energi/fyring		-63 833	-61 456	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 590	-239 503	-263 880	-281 220
Andre driftskostnader	10	-316 029	-240 930	-258 050	-284 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 983 558	-2 441 977	-4 619 800	-1 302 090
DRIFTSRESULTAT		-3 558 178	-265 336	-2 455 800	1 075 910
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 300	26 961	0	0
Finanskostnader	12	-435 367	-279 704	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-406 067	-252 743	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 964 245	-518 079	-2 455 800	1 075 910
Overføringer:					
Udekket tap		-3 964 245	-518 079		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		0	75 035
Forskuddsbetalte kostnader		68 370	64 500
Andre kortsiktige fordringer		0	2 150
Driftskonto OBOS-banken		23 805	1 347 570
Sparekonto OBOS-banken		125 136	1 510 241
SUM OMLØPSMIDLER		217 346	2 999 496
SUM EIENDELER		217 346	2 999 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-11 679 888	-7 715 643
SUM EGENKAPITAL		-11 679 888	-7 715 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 806 563	8 467 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 806 563	8 467 069
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 730	12 468
Leverandørgjeld		64 514	84 024
Påløpte renter		3 428	1 578
Annen kortsiktig gjeld		0	2 150 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 672	2 248 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 346	2 999 496
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __. __. 2023
Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund/S/

Trine Wanja Pettersen/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	2 015 238
Kabel-tv	228 072
Strøm el-bil	26 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 269 310

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	2 150 000
Etablering ladeavtale	6 070
SUM ANDRE INNETEKTER	2 156 070

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 2021/2022, og er på kr 86 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 435, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 042
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 042
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Unitek AS	-1 500 038
-----------	------------

Olimb Rørfornyning AS	-5 122 878
-----------------------	------------

Trondheim Tak AS	-219 513
------------------	----------

Viderefakturering merarbeid rørfornyelse	15 991
--	--------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 826 438
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-23 446
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-4 973
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-5 815
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 196
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 315
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 798
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 922 981
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 176
---------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 176
-------------------------------	----------------

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Container	-6 190
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 393
Driftsmateriell	-388
Vaktmestertjenester	-285 397
Andre fremmede tjenester	-1 181
Trykksaker	-2 079
Andre kostnader tillitsvalgte	-435
Andre kontorkostnader	-946
Porto	-880
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferds kostnader	-280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 029

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	765
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 565
SUM FINANSINTEKTER	29 300

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-1 578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 635
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 154
SUM FINANSKOSTNADER	-435 367

NOTE: 13**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: 14

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 1, lånet er nedbetalt

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2012

-11 600 000

Nedbetalt tidligere

3 132 931

Nedbetalt i år

8 467 069

0

OBOS-banken AS 2, lånet er nedbetalt

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022

-10 070 711

Nedbetalt i år

10 070 711

0

OBOS-banken AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-10 942 397

Delutbetalt 2022

-1 000 000

Nedbetalt i år

135 834

-11 806 563

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 806 563**



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@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice AS.

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

Parkering

Alle seksjonene disponerer en garasjeplass. Det blir ikke innkrevd særskilt garasjeplassleie.

Lading av EI-bil og ladbare hybrider

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, allerede montert ladepunkt som tas i bruk skal meldes til styret.

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

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

Systemnøkkel bestilles skriftlig hos forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS avd.

Trondheim. Til bodene ved inngangen må gammel systemnøkkel benyttes.

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

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

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

Garasjenøkler/portåpnere.

Alle beboere har fått utdelt to automatiske port-åpnere og en nøkkel for manuell åpning av garasjeporten. Ved feil på lås og port-åpnere tar den enkelte 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 til styrets leder som kontakter forsikringsavdelingen i OBOS på telefon eller på e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. For året 2023 er egenandelen på kr 10.000, -. Som hovedregel er det seksjonseier som skal betale egenandel ved skader som skjer i egen leilighet.

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

Brannsikringsutstyr

I forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.no kan 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 søppelnedkast, 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 2022 var	kr 0 (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	kr 0 (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	Sykelboder, nytt takbelegg
2005	Trapper, nye i strekkmetall



Til
Årsmøtet i Boligsameiet Kystad Terrasse

Valgkomiteen har følgende forslag på tillitsvalgte som er på valg ved årets årsmøte:

Styreleder: Stig Are Sund (41 E), gjenvalg. Velges for to år.

Styremedlem: Solveig Viseth (37 A), gjenvalg. Velges for to år.

Varamedlem: Linn Nordhagen (49 E), gjenvalg. Velges for ett år.

Varamedlem: Lars Andreas Dybvik (51 F), gjenvalg. Velges for ett år.

Valgkomité: Kent Robert Boröchstein (43 B), ny. Velges for ett år.

Tove Askjem (43 C), ny. Velges for ett år.

Kystad Terrasse, 26.02.2023

Haldis Hjelmen
(sign.)

Ivar Roger Hansen
(sign.)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 1302 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Kystad Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____





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.