



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 622 776	4 425 380
Sum inntekter		2 622 776	4 425 380
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	98 126
Annen driftskostnad		1 046 967	7 885 432
Sum kostnader		1 145 093	7 983 558
Driftsresultat		1 477 683	-3 558 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 873	29 300
Sum finansinntekter		29 873	29 300
Annen finanskostnad		724 147	435 367
Sum finanskostnader		724 147	435 367
Netto finans		-694 274	-406 067
Resultat før skattekostnad		783 409	-3 964 245
Årsresultat		783 409	-3 964 245
Totalresultat		783 409	-3 964 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		783 409	-3 964 245
Sum overføringer og disponeringer		783 409	-3 964 245



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 754	68 405
Sum fordringer		78 754	68 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 136	148 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 136	148 941
Sum omløpsmidler		890 891	217 346
SUM EIENDELER		890 891	217 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 896 480	11 679 888
Sum opptjent egenkapital		-10 896 480	-11 679 888
Sum egenkapital		-10 896 480	-11 679 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 589 341	11 806 563
Sum annen langsiktig gjeld		11 589 341	11 806 563
Sum langsiktig gjeld		11 589 341	11 806 563
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 241	3 428
Leverandørgjeld		85 413	64 514
Annen kortsiktig gjeld		24 376	22 730
Sum kortsiktig gjeld		198 030	90 672
Sum gjeld		11 787 371	11 897 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		890 891	217 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370675

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 622 776	4 425 380
Sum inntekter		2 622 776	4 425 380
Kostnader			
Lønnskostnad		98 126	98 126
Annen driftskostnad		1 046 967	7 885 432
Sum kostnader		1 145 093	7 983 558
Driftsresultat		1 477 683	-3 558 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 873	29 300
Sum finansinntekter		29 873	29 300
Annen finanskostnad		724 147	435 367
Sum finanskostnader		724 147	435 367
Netto finans		-694 274	-406 067
Resultat før skattekostnad		783 409	-3 964 245
Årsresultat		783 409	-3 964 245
Totalresultat		783 409	-3 964 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		783 409	-3 964 245
Sum overføringer og disponeringer		783 409	-3 964 245



Organisasjonsnr: 975 730 085
BOLIGSAMEIET KYSTAD TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 754	68 405
Sum fordringer		78 754	68 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 136	148 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 136	148 941
Sum omløpsmidler		890 891	217 346
SUM EIENDELER		890 891	217 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 896 480	11 679 888
Sum opptjent egenkapital		-10 896 480	-11 679 888



Sum egenkapital	-10 896 480	-11 679 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 589 341	11 806 563
Sum annen langsiktig gjeld	11 589 341	11 806 563
Sum langsiktig gjeld	11 589 341	11 806 563
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 241	3 428
Leverandørgjeld	85 413	64 514
Annen kortsiktig gjeld	24 376	22 730
Sum kortsiktig gjeld	198 030	90 672
Sum gjeld	11 787 371	11 897 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	890 891	217 346



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1302

Boligsameiet Kystad Terrasse



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Kystad Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Byåsen kirke, møtelokalet med inngang på høyre side av bygget..

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.

Beboermøte

Styret vil like i etterkant av årsmøte ha et beboermøte der det er mulig å ta opp større og mindre saker som ikke naturlig hører til på årsmøte/generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap og budsjett 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Stig Are Sund er møteleder.

Forslag til vedtak

Stig Are Sund velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Andreas Dybvik og (Navn) velges som stemmetellere. Det blir foreslått å anse navneopprop etter beboerlister og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Solveig Viseth foreslått. Som protokollvitne blir [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap og budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- A) Årsrapport side 9, 10 og 11 blir gjennomgått og foreslås godkjent.
- B) Resultatregnskap og balanse side 14 -18 blir gjennomgått og foreslås godkjent .
- C) Budsjett for 2024 side 14 blir presentert.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1302 Boligsameiet Kystad Terrasse revisjonsberetning.pdf
2. Årsrapport for året 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret blir foreslått satt til kr 86.000,- for styreåret 2023

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



Sak 7

Vedtektsendringer

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en rekke endringer i vedtektene der de aller fleste er rettelser og korrigeringer på tekst. I vedlegget fra side 23-33 er alle endringer markert med gult.

Eksempel på mindre endring kan være der det i eksisterende vedtekter står nevnt BALKONG, noe vi ikke har, og som styret derfor ønsker å stryke helt. Se 5-1-5

Eksempel på mer vesentlig er at GARASJEPORT på samme måte som dører og vinduer er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Se 5-1-i

Styrets innstilling

Styret foreslår primært at årsmøtet godkjenner alle endringer under ett.

Dersom årsmøtet stemmer nei til dette foreslår styret sekundært at mindre rettelser og korrigeringer godkjennes under ett, mens endringer som kan oppfattes som vesentlige stemmes over enkeltvis.

Dersom Forslag 1 får flertall utgår de øvrige forslagene i saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtektsendringer
- Mot Vedtektsendringer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet godkjenner ALLE endringer markert med gult i vedtektene .
2. Årsmøtet godkjenner alle MINDRE rettelser og KORRIGERINGER i vedtektene. Endringen i 2-1-6, 3-1-8, 5-1-i og 9-4-2 stemmes over som egne forslag.
3. Vedtektsendring 2-1-6 Det poengteres at det seksjoneiere som har endret bak-kjeller er økonomisk ansvarlig for egne skader og eventuelle følgeskader.
4. Vedtektsendring 3-1-8 Det gjøres klart at privat garasjeportåpner på samme måte som lås til leilighet er seksjonseiers ansvar.
5. Vedtektsendring 5-1-i Det gjøres klart at seksjoneier også har ansvar for egen garasjeport på samme måte som dører.
6. Vedtektsendring 9-4-2 Her er det en presisering av at budsjett er styrets arbeidsverktøy og at dette dermed bare skal presenteres og ikke godkjennes

Vedlegg

3. Vedtekter etter april 2024, forslag (1).pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det er valgkomiteen som kommer med forslag på kandidater til de ulike vervene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Iren Sandberg Finseråsen 47 B
- Magnus Strømdal 47 F

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kent R. Boröchstein 43 B
- Marianne Strømme 45 B

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Hofstad 41 D
- Trond Jarl Suul 43 A

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2024.pdf



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 2023, 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 2023, 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 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
13.05.2025 kl 21:35 av 36 1302 Boligsameiet Kystad Terrasse revisjonsberetning.pdf



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, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Tove Askjem	O.J. Aalmos Vei 43 C
Kent Robert Boröchstein	O.J. Aalmos Vei 43 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes helst på e-post kystadterrasse@styrerommet.no, men om det haster kan styrets medlemmer treffes på telefon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte har styret gjennomført litt mer enn et styremøte pr måned, samtidig som det også jobbes godt mellom møtene med tildelte oppgaver.

Styret har sendt ut flere infoskriv til beboerne som e-post, som innlegg på vibbo.no og som oppslag ved postkasser. En av sameierne får infoskrivene levert i postkassen sine. Noe informasjon blir også delt på Facebook gruppe for beboere.

Vårdugnad på uteområdet ble gjennomført over to dager. Takk til alle som deltok, og tusen takk til kaffekokere og kakebakere. Styret vil rette en ekstra takk til de som sørget for at lekeplassen ble ryddet, luket og holdt ved like i løpet av sommeren.

Styret for Boligsameiet Kystad terrasse er ikke bare et beslutningsorgan, men som tidligere år også en arbeidsgjeng. Det er i utgangspunktet ikke i styrets instruks å fikse ting, men i vårt styre er det flere som velger å være «handy» for fellesskapet.

Styrets leder og styrets medlemmer samarbeider svært godt. Varamedlemmer blir alltid innkalt til styremøtene og velger selv om de vil delta for å holde seg orientert om styrets arbeide og varamedlemmene møter nesten alltid opp og regnes som en viktig ressurs for styrets faste medlemmer. Trine W Pettersen har bedt om å få fratre som styremedlem og Lars Andreas Dybvik har fra årsskifte møtt som vara for henne.

Styrets medlemmer har siden forrige årsmøte brukt mye tid på oppfølging av forsikringsskader, brukt tid på dialog med beboere i ulike saker, fulgt nøye med på økonomien vår for å holde felleskostnadene nede i tillegg til de vanlige styreoppgavene.

Det har ikke blitt utført større vedlikeholdsoppgaver i perioden som har vært og styret har heller ikke planer for slike i året som kommer. Særlig økte rentekostnader gjør at vi må spare lenger for å ha økonomi til slike oppgaver.

Styret vil gjerne anmode alle som har mulighet om å delta på ulike fellesoppgaver da dette er den beste måten for oss å holde kostnadene nede på. Initiativ fra seksjonseiere når det gjelder vedlikehold og utbedringer på fellesområder settes stor pris på.



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 forsikringsavdelingen i OBOS, med nødvendig kontaktinformasjon til seksjonseier(e) som er berørt av skaden. Forsikringsselskapet bestiller eventuelt takstrappport, og deretter håndverkere til å utbedre skaden. Kostnader vedr skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. For året 2024 er egenandelen på kr 12.000, -. 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.



Boligsameiet Kystad Terrasse

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke ble budsjettert med lånekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 692.861.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kystad Terrasse.

Lån

Boligsameiet Kystad Terrasse har lån i OBOS-banken. Det er ikke lagt til grunn renteøkning etter 31.12.23 for 2024. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Boligsameiet Kystad Terrasse

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 417 974	2 269 310	2 378 000	2 523 000
Andre inntekter	3	204 802	2 156 070	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 622 776	4 425 380	2 378 000	2 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 126	-12 126	-9 870	-12 126
Styrehonorar	5	-86 000	-86 000	-86 000	-86 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 750	-8 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-76 778	-73 815	-77 500	-79 080
Konsulenthonorar	7	-25 106	-6 042	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-91 382	-6 922 981	-225 000	-215 000
Forsikringer		-242 951	-221 216	-245 000	-267 000
Kommunale avgifter		0	-10 176	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-65 032	-63 833	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 933	-263 590	-281 220	-253 000
Andre driftskostnader	9	-250 535	-316 029	-284 500	-287 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 145 093	-7 983 558	-1 302 090	-1 293 106
DRIFTSRESULTAT		1 477 683	-3 558 178	1 075 910	1 229 894
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 873	29 300	0	25 000
Finanskostnader	11	-724 147	-435 367	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-694 274	-406 067	0	25 000
ÅRSRESULTAT		783 409	-3 964 245	1 075 910	1 254 894
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 964 245		
Reduksjon udekket tap		783 409	0		



Boligsameiet Kystad Terrasse

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 924	35
Forskuddsbetalte kostnader		73 830	68 370
Driftskonto OBOS-banken		548 602	23 805
Sparekonto OBOS-banken		263 534	125 136
SUM OMLØPSMIDLER		890 891	217 346
SUM EIENDELER		890 891	217 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-10 896 480	-11 679 888
SUM EGENKAPITAL		-10 896 480	-11 679 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 589 341	11 806 563
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 589 341	11 806 563
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 376	22 730
Leverandørgjeld		85 413	64 514
Påløpte renter		71 120	3 428
Påløpte avdrag		17 121	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		198 030	90 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		890 891	217 346
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 2024
Styret i Boligsameiet Kystad Terrasse

Stig Are Sund

Trine Wanja
Pettersen

Magnus
Strømdal

Solveig Viseth



Boligsameiet Kystad Terrasse

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	1 926 916
Kabel-TV	281 220
Lån	164 088
Diverse	45 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 417 974

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ladestrøm	1750
Etablering ladeavtale	7 875
Kapitalinnkalling	195 177
SUM ANDRE INNETEKTER	204 802

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 126
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 126

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Boligsameiet Kystad Terrasse

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 2022/2023, og er på kr 86 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - OBOS BBL Advokatene i
OBOS

-15 625

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-9 481

SUM KONSULENTHONORAR

-25 106

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger

-7 866

Drift/vedlikehold VVS

-5 243

Drift/vedlikehold elektro

-2 071

Drift/vedlikehold utvendig
anlegg

-3 594

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-24 860

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-25 613

Egenandel forsikring

-20 000

Kostnader dugnader

-2 135

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-91 382

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie

-950

Container

-6 390

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-4 026

Vaktmestertjenester

-231 009

Andre fremmede tjenester

-1 092

Trykksaker

-2 692

Møter, kurs, oppdateringer mv.

-500

Andre kontorkostnader

-475

Bank- og kortgebyr

-2 922

Velferdskostnader

-479

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-250 535



Boligsameiet Kystad Terrasse

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 992
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 489
SUM FINANSINNTEKTER	29 873

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-724 147
SUM FINANSKOSTNADER	-724 147

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-11 942 397
Nedbetalt tidligere	135 834
Nedbetalt i år	217 222
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 589 341



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 garasje plass. Det blir ikke innkrevd særskilt garasjeplassleie.

Lading av kjøretøy

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

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

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

Nøkler

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

Garasjenøkler/portåpnere.

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

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

E-post: www.post@portleverandoren.no

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

Skadedyr

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



Forsikring og egenandeler

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

Skaden meldes styrets leder, som melder saken til forsikringsselskapet, med nødvendig kontaktinformasjon til seksjonseier(e) som er berørt av skaden. Forsikringsselskapet bestiller eventuelt takstrappert, og deretter håndverkere til å utbedre skaden. Kostnader vedr skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. For året 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 søppel nedkast, ta kontakt med Renholdsverket enten på 91754000 eller på e-post: kildesortering@trv.no.

Større feil meldes til styret.

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

Grovavfall

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

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

Gjennomsnittspris 2023 var kr 3.970.000
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 (ingen solgt)
Gjennomsnittspris 2016 var kr 3 841 000,-
Gjennomsnittspris 2015 var kr 3 200 000,-
Gjennomsnittspris 2014 var kr 3 225 000,-
Gjennomsnittspris 2013 var kr 3 025 000,-
Gjennomsnittspris 2012 var kr 3 490 000,-
Gjennomsnittspris 2011 var kr 3 067 000,-
Gjennomsnittspris 2010 var kr 2 340 000,-
Gjennomsnittspris 2009 var kr 1 920 000,-



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Garasjene malt..
2022	Rørfornyelse av taknedløpene fra terrasser.
2021-22	Rørfornyelse av alle avløpsrør i alle leiligheter
2019	Vannstoppere montert i alle leiligheter
2018	Elbil lading, infrastruktur montert frem til alle garasjer
2018	Stoppekraner, utvendig, byttet for alle rekker
2018	Lekeplass, byttet noen lekeapparater, andre utbedret.
2018	El.inntak, byttet og utbedret, utvendig inntak alle rekker
2017	Brannsikring, nye brannslukkere og varslere i alle leiligheter.
2017	Ventilasjonsanlegg, filterkasser montert til alle leiligheter
2014	Trapper, nødvendige utbedringer.
2013	Ventilasjonsanlegg, vifter på topp-tak byttet
2013	Fasader, maling
2011	Avfallsløsning, nedgravd løsning etablert
2011	Bilvaskeplass, etablert
2010	Garasjer, nybygg
2010	Terrasser, nye terrasseplatter
2010	Tak, nytt belegg øvre tak.
2009	Lekeplassen, nye lekeapparater montert
2007	Ventilasjonsanlegg, skiftet reimer
2007	Sykkelboder, nytt takbelegg
2005	Trapper, nye i strekkmetall
1990	Takpapp/belegg byttet på terrasser og øvre tak av Isola



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 og 10.04.2024

§ 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 og 3 øvrige seksjoner for parkering 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). Hver sameier disponerer tildelt garasjeplass.

(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

(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 kontaklinformasjon. 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) Installasjon av antenner, boblebad/badestamp, innglassing, montering av skillevegger/gjerder er ikke tillatt.
~~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 tillatt 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 for eiers egen regning.
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 brukes. 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. Seksjonseier er dermed økonomisk ansvarlig for egne skader, samt eventuelle følgeskader i andre seksjoner

(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 portåpner til egen garasje..

§ 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/ambulanse

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

Infrastruktur med strøm og kabling for etablering av ladepunkt er allerede lagt opp til alle garasjer og tilpasset utvalgte ladere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for kjøretøy 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 inkl bytte ved skade eller oppgradering omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, innvendig stopp-kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt port til egen garasje. garasjeport, smøring og utbedring ved påført skade
- j) innvendig etterisolering av bruksenheten (som må utføres på forskriftsmessig måte)
- k) takoverbygg, levegger og boder på terrasse, gjelder alle bygningsdeler fra og med innfesting i betongdekket.
- l) terrasseplatter, renhold og oveflatebehandlig. (Plattene skal årlig løftes opp for rengjøring av taktekking og sluker under platter.)

(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.

§ 5-1 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 brukenheter, slik som rør, sluker, ledninger, kanaler og avtrekksvifte, ~~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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Det er ikke noe krav om at styremedlem skal være seksjonseier. 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

Vedlegg 3

29 av 36

Vedtekter etter april 2024, forslag (1).pdf



(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne 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** Presentere budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer
- velge to valgkomitemedlemmer
- behandle vederlag til styre

(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 stede 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 resekjonering 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, besluttes 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 besluttes, 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 opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ~~ansetter~~ engasjerer 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~~ valgt i samarbeide med forretningsfører. ~~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 forsikringselskap. 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 bebygd eller planlagt bebygd 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.



Forslag på styremedlemmer og valgkomite for 2024-2025.

Ved sameiets årsmøte 10 april 2024 skal det, i henhold til vedtektene, velges nye styremedlemmer og varamedlemmer.

Stig Are Sund (styreleder) i nr.41 E. Ikke på valg.
Solveig Viseth (styremedlem) i nr.37 A. Ikke på valg.

I år er følgende personer på valg:

Styremedlem: Magnus Strømdal 47F
Styremedlem: -Trine W Pettersen 47E- ønsker ikke gjenvalg
Varamedlem: Linn Nordhagen 49E- ønsker ikke gjenvalg
Varamedlem: Lars Andreas Dybvik 51F- ønsker ikke gjenvalg
Valgkomité: Tove Askjem 43C- ønsker ikke gjenvalg
Valgkomité: Kent R Boröchstein 43B – ønsker ikke gjenvalg

Styremedlemmer velges for to år.

Varamedlemmer og valgkomité velges for ett år.

Vervene som styremedlemmer honoreres i henhold til de rammer som årsmøtet fastsetter.

Valgkomiteen har ringt de fleste beboerne og spurt om noen kunne tenkt seg å være med i styret og valgkomiteen. Veldig hyggelige telefonsamtaler. Noen takket ja og veldig mange takket nei. Vi har prøvd etter beste evne og ha lik fordeling på kjønn. Men det gikk ikke i valgkomiteen.

Valgkomiteen har innstilt disse beboerne til styret:

Styremedlem: Magnus Strømdal 47F for 2024-2026
Styremedlem: Ann Iren Sandberg Finseråsen 47B for 2024-2026

Varamedlem: Marianne Strømme 45B for 2024-2025

Varamedlem: Kent R. Boröchstein 43B for 2024-2025

Valgkomiteen har innstilt disse beboerne til ny Valgkomite for 2024-2025:

Trond Jarl Suul 43A
Erik Hofstad 41D

Seksjonseierne inviteres med dette til å komme med forslag til andre kandidater på årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Tove Askjem (43C)
Kent R. Boröchstein (43B)

(valgkomité)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1302 Selskapsnavn: Boligsameiet Kystad Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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