



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 100 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Rune Brendeford Anderssen
Strandvegen 100M
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 120 028	2 017 219
Sum inntekter		2 120 028	2 017 219
Kostnader			
Lønnskostnad		234 235	222 525
Annen driftskostnad		2 077 208	2 094 242
Sum kostnader		2 311 443	2 316 766
Driftsresultat		-191 415	-299 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 004	7 277
Sum finansinntekter		3 004	7 277
Annen finanskostnad			196
Sum finanskostnader		0	196
Netto finans		3 004	7 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 411	-292 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 411	-292 466
Årsresultat		-188 411	-292 466
Totalresultat		-188 411	-292 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 411	-292 466
Sum overføringer og disponeringer		-188 411	-292 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			16 790
Andre fordringer		43 166	29 353
Sum fordringer		43 166	46 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 274	1 142 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 274	1 142 091
Sum omløpsmidler		918 440	1 188 234
SUM EIENDELER		918 440	1 188 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 475	1 005 886
Sum opptjent egenkapital		817 475	1 005 886
Sum egenkapital		817 475	1 005 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 598	38 068
Skyldige offentlige avgifter		2 246	-96
Annen kortsiktig gjeld		38 121	144 376
Sum kortsiktig gjeld		100 965	182 347
Sum gjeld		100 965	182 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 440	1 188 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444508

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 100 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Rune Brendeford Anderssen
Strandvegen 100M
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 916 100 256
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 120 028	2 017 219
Sum inntekter		2 120 028	2 017 219
Kostnader			
Lønnskostnad		234 235	222 525
Annen driftskostnad		2 077 208	2 094 242
Sum kostnader		2 311 443	2 316 766
Driftsresultat		-191 415	-299 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 004	7 277
Sum finansinntekter		3 004	7 277
Annen finanskostnad			196
Sum finanskostnader		0	196
Netto finans		3 004	7 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 411	-292 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 411	-292 466
Årsresultat		-188 411	-292 466
Totalresultat		-188 411	-292 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 411	-292 466
Sum overføringer og disponeringer		-188 411	-292 466



Organisasjonsnr: 916 100 256
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			16 790
Andre fordringer		43 166	29 353
Sum fordringer		43 166	46 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 274	1 142 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 274	1 142 091
Sum omløpsmidler		918 440	1 188 234
SUM EIENDELER		918 440	1 188 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 475	1 005 886
Sum opptjent egenkapital		817 475	1 005 886



Sum egenkapital	817 475	1 005 886
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	60 598	38 068
Skyldige offentlige avgifter	2 246	-96
Annen kortsiktig gjeld	38 121	144 376
Sum kortsiktig gjeld	100 965	182 347
Sum gjeld	100 965	182 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	918 440	1 188 234



Organisasjonsnr: 916 100 256
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

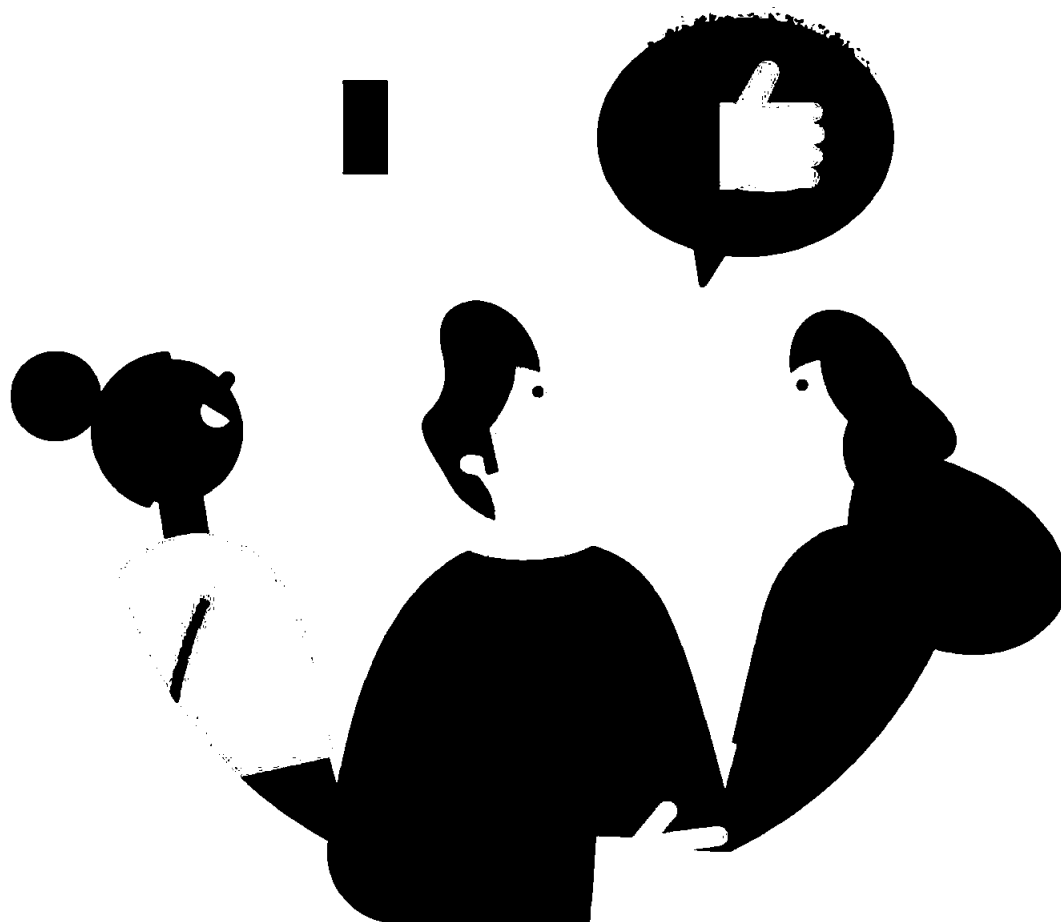
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7460 Sjøsia Hjem Boligsameie





Til seksjonseierne i Sjøsia Hjem Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00 på «The Edge».

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sjøsia Hjem Boligsameie
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00 på «The Edge».

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG FRA STYRET

- A) Frigivelse av vedlikeholdsfond/oppussingsfond som sikkerhet for kostnader til forberedelse og gjennomføring av rettsak.

Forslaget er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 08.03.2022
Styret i Sjøsia Hjem Boligsameie

Rune Brendeford Anderssen Øystein Antonsen Åge Karlsen Kristine Steffensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Brøndeford Anderssen	Strandvegen 100 M
Styremedlem	Øystein Antonsen	Strandvegen 100 K
Styremedlem	Åge Karlsen	Strandvegen 102 G
Styremedlem	Kristine Steffensen	Strandvegen 100 J
Varamedlem	Rolf B. Fygle	Strandvegen 102 G

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sjøsia Hjem Boligsameie

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sjøsia Hjem Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916100256, og ligger i TROMSØ kommune med følgende adresse:

Strandvegen 102 G-H-J-K
Strandveien 100 J-K-L-M

Gårds- og bruksnummer:
119 2

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

Sjøsia Hjem Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I 2021 ble det avholdt 12 styremøter. I tillegg var styret samlet i digitalt fellesmøte sammen med våre advokater og vår motpart i reklamasjonssaken, Selvaag Bolig ASA (SB). Styret var vertskap for en hel dags felles befaring i sameiet sammen med Thomas Kobberdal fra Wahl-Larsen Advokatfirma, representant fra DNVGL (Det Norske Veritas), Unihouse og SB. I tillegg til formelle møter, har styret hatt diverse møter med leverandører av rekkverk og trapper for å få tilbud og vurderinger vedrørende utbedringskostnader i stedet for utskifting.

I 2021 var styrets fokus rettet mot å få avsluttet den mer enn femårig gamle reklamasjonssaken mot sameiets byggherre (SB). Ved inngangen av året var signalene tydelige på at SB var innstilt på å gi oss et tilbud vi ikke kunne si nei til. Dette var noe både teknisk sjef, Ole Petter Haugen, og selskapets juridiske direktør, Erlend Rølles, til stadighet påpekte. Selv om mange års negativ erfaring med motparten hadde gitt oss grunn til all mulig skepsis, så var signalene så positive at vi trodde at et forlik var innenfor rekkevidde.

Vi fikk levert en sakkyndigrapport fra Taksthuset Nord som understreket at forskriftene (TEK10) var fraveket på mange områder, samt en utfyllende rapport fra DNVGL om at rustangrepene på terrasser, balkonger og svalganger var altomfattende over hele Sjøsia Hjem Boligsameies fellesområder.

Etter hvert viste det seg at alle forsikringer fra SB om «det gode tilbudet» bare var tomme ord. Da vi etter å ha innhentet tilbud fra flere leverandører for å kunne presentere våre krav, så avviste de dette i en bisetning i en mail som omhandlet noe helt annet. Avvisningen var kontant og nærmest anklagende overfor oss. Senere kom selskapet tilbake med et tilbud til oss som ikke ville dekke mer enn 20% av kostnadene, et tilbud Styret ikke godtok etter å ha konferert med eierne på Informasjonsmøtet med eierne i november.

SB mente at de hadde innfridd alle vilkårene i TEK10 og brukte Tromsø Kommune som en slags fasit. Styret måtte da i gang med å undersøke dette grundig og gjorde målinger over alle fellesområder. Vi hadde sakkyndigrapporter som viste at TEK10 ikke var fulgt til tross for SBs påstander, og i tillegg oppdaget vi at ingen av vinduene på soverommene i sameiet er i henhold til universell utforming og sikkerhetskrav. Vi ba våre advokater rapportere til Tromsø Kommune om våre funn og vedla dokumentasjon fra våre sakkyndige. Tromsø Kommune responderte ved å be SB gjennomføre tredjepartskontroll fordi Tromsø Kommune hadde all grunn til å tro at byggeforskriftene ikke var fulgt.

Sjøsia Hjem Boligsameie henvendte seg til Rølles i SB om å gjøre tredjepartskontrollen til en felles oppgave for å sikre rapportens nøytralitet, men dette ønsket ville ikke SB etterkomme. Når rapporten vil foreligge, er ikke klart.

Parallelt med forhandlingene med SB, ble arbeidet med stevningen utført av våre advokater. Dette var et nitidig arbeid som krevde at styret var detektiver for å finne fram dokumenter som ikke fantes hos Wahl- Larsen Advokatfirma AS. Stevningen, som ble levert 20. desember 2021, ble til slutt på 40 sider med mer enn 100 vedlegg.



For at eierne skulle få nødvendig informasjon om reklamasjonsprosessen, innkalte styret til møte på «The Edge» 2. november. Våre advokaters tilstedeværelse ga møtet med nesten 40 deltakere solid informasjon om prosessen så langt og vurderinger om veien videre.

Styret har forsøkt hele tiden å gi våre eiere all informasjon om reklamasjonsprosessen, og det vil vi fortsette med i 2022 også. SB fortsetter å trenere saken, slik at det ikke er sikkert at saken kommer til behandling i retten før i 2023. Vi har våkne advokater som informerer oss og konfererer med oss om sakens gang.

I løpet av sommeren ble beising av sykkelskurene og inngangspartiene startet. Mange stilte opp på denne dugnaden, og styret håper at mange stiller opp for å ferdigstille arbeidet til sommeren. Et arbeid som går ut på med å beise sykkelskuret på terrassen ved B6 og inngangspartiene til B5 og B6.

Styret har sørget for at nødvendige kontroll og oppgraderinger av fellesområdene har blitt gjort, slik at Sjøsia Hjem Boligsameie ved utgangen av 2021 anses å være i god forfatning.

Styret er godt fornøyd med alle våre leverandørers innsats i 2021. Arbeid og produkter har en kvalitet som det er lite å utsette på, spesielt vil styret berømme Molund-Tjenester som sørger for at fellesområdene er i svært god stand og at alle nødvendige innkjøp er i henhold til både kvalitetskrav og pris.

For å ikke forstyrre reklamasjonssaken, har Styret besluttet å ikke gjøre endringer på leverandørsiden så lenge denne saken pågår.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 120 028.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som det ikke var budsjettert for. Andre inntekter består i hovedsak av erstatning for økonomisk tap tilknyttet politiets ransaking av en utvendig bod 1. januar 2019. Som følge av ransakingen ble døren til boden ødelagt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 311 443.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak juridisk bistand ifm. stevning mot Selvaag Bolig ASA.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 188 411 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 817 475.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 297 500 til ordinær drift og vedlikehold av boligsameiet.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 531. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøsia Hjem Boligsameie.

Lån

Sjøsia Hjem Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene fra 01.01.2022. Felleskostnadene til vakthold, filter og kabel-TV/internett er også endret fra 01.01.2022, for å svare til sameiets utgifter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøsia Hjem Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøsia Hjem Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Sjøsia Hjem Boligsameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 100 256, KUNDENR. 7460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 883	1 964 622	2 062 000	2 136 000
Andre inntekter	3	64 145	52 597	0	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 120 028	2 017 219	2 062 000	2 166 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 235	-22 525	-32 250	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-5 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-100 053	-97 280	-98 000	-102 500
Konsulenthonorar	7	-615 104	-388 424	-200 000	-410 000
Drift og vedlikehold	8	-261 809	-442 090	-331 000	-297 500
Forsikringer		-183 398	-173 188	-182 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-223 745	-228 496	-260 000	-260 000
Kostnader sameie		-111 360	-111 360	-115 000	-115 000
Energi/fyring	10	-156 547	-154 147	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 084	-210 011	-211 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-208 858	-283 870	-295 500	-245 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 311 443	-2 316 766	-2 146 750	-2 300 700
DRIFTSRESULTAT		-191 415	-299 547	-84 750	-134 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 004	7 277	0	0
Finanskostnader		0	-196	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 004	7 081	0	0
ÅRSRESULTAT		-188 411	-292 466	-84 750	-134 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-188 411	-292 466		



SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 100 256, KUNDENR. 7460

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 886	2 914
Kundefordringer		0	16 790
Forskuddsbetalte kostnader		27 220	26 439
Energiavregning	14	13 060	0
Driftskonto OBOS-banken		139 020	330 446
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 632	0
Sparekonto OBOS-banken		734 622	811 644
SUM OMLØPSMIDLER		918 440	1 188 234
SUM EIENDELER		918 440	1 188 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		817 475	1 005 886
SUM EGENKAPITAL		817 475	1 005 886
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 020	21 266
Leverandørgjeld		60 598	38 068
Skyldige offentlige avgifter	13	2 246	-97
Energiavregning	14	0	92 199
Annen kortsiktig gjeld	15	15 101	30 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 965	182 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 440	1 188 234
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 08.03.2022
Styret i Sjøsia Hjem Boligsameie

Rune Brendeford Anderssen /s/ Øystein Antonsen /s/ Åge Karlsen /s/ Kristine Steffensen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 228 632
Vann og avløp	258 912
Internett	209 792
Uteområde bolig	111 360
Parkering	106 200
Filter	72 192
Vakthold	44 500
Garasje	27 000
Utomhus næring	2 755
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 061 343

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Refusjon parkering	-5 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 055 883

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse	359
ELBIL	13 738
Erstatning	50 031
Regnskapskorrigeringer	17
SUM ANDRE INNTEKTER	64 145

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 800
Påløpte feriepenger	-490
Arbeidsgiveravgift	-28 946
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 235

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 479, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-561 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 979
Takst Trømsø AS	-44 000
SUM KONSULENTHONORAR	-615 104

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 120
Drift/vedlikehold VVS	-56 805
Drift/vedlikehold elektro	-3 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 023
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 204
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 501
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 451
Kostnader dugnader	-2 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-261 809

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

Vann- og avløpsavgift	-223 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 745

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 218
Fjernvarme	-60 329
SUM ENERGI / FYRING	-156 547

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-629
Lyspærer og sikringer	-120
Vaktmestertjenester	-40 500
Vakthold	-48 469
Renhold ved firmaer	-93 091
Andre fremmede tjenester	-12 869
Kontor- og datarekvisita	-1 218
Trykksaker	-758
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 479
Andre kontorkostnader	-952
Porto	-1 607
Bank- og kortgebyr	-3 568
Velferdskostnader	-2 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 858

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 978
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	26
SUM FINANSINNTEKTER	3 004

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 632
Skyldig arbeidsgiveravgift	-614
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 246

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-377 616
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-377 616
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	42 435
--------	--------

Fjernvarme	348 241
------------	---------

SUM KOSTNADER	390 676
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	13 060
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-490
-------------	------

Påløpte kostnader	-14 611
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 101
-----------------------------------	----------------



FORSLAG FRA STYRET

A) Frigivelse av vedlikeholdsfond/oppussingsfond som sikkerhet for kostnader til forberedelse og gjennomføring av rettsak.

Bakgrunnen for forslaget:

Reklamasjonssaken mot Selvaag Bolig ASA har kostet Sjøsia Hjem Boligsameie nesten 2 millioner kroner i utgifter til sakkyndig og til advokathjelp. Dette har tært på sameiets egenkapital, og med en motpart som gjør sitt ytterste for at saken treneres, vil det være behov for å bruke ytterligere midler,

Styret har sikret seg økonomisk handlingsrom ved å opprette en kassekreditt på kr 500.000 i OBOS Banken som ennå ikke er tatt i bruk. Imidlertid vet vi at det vil bli behov for en større buffer for å dekke saksomkostningene i Tingretten og ved en eventuell ankesak. Vi ber derfor om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke Vedlikeholdsfondet som en buffer for framtidige kostnader til rettshjelp og bruk av sakkyndige.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke vedlikeholdsfondet til utgifter i forbindelse med reklamasjonssaken mot Selvaag Bolig ASA.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post: sjosiahjem@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten dekkes av Molund-Tjenester som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold i henhold til kontrakt.

Parkering

Felles garasjeanlegg med 74 parkeringsplasser. Garasjen er forbeholdt seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass. Det er montert infrastruktur for el-billading. Seksjonseier bekoster selv innkjøp av ladeboks.

Gjesteparkeringer i sør og nordenden av Strandvegen. Gjesteparkering er for gjester og det skal benyttes parkeringskort ved bruk av disse. Alle leilighetene har fått egne parkeringskort for gjester. Kortet gjelder for 6 timers parkering.

Nøkler/skilt

Nøkler rekvireres via styreleder. Ved evt. tap av nøkler må dette meldes styret. Trygg Vakt AS har universalnøkkel dersom behov for hjelp til å komme seg inn i leiligheten. Utrykning fra Trygg Vakt skjer for beboers regning og legitimasjon må fremvises ved innlåsing.

Boligselskapet har OBOS Nøkkel! Det betyr at alle eiere kan bruke mobilen som nøkkel samt dele trygge digitale nøkler til familie, venner og andre som kommer på besøk. Les mer på www.obos.no/obos-nokkel.

Andre tjenester

Vakthold ved sameiet utføres flere ganger i døgnet av Trygg Vakt AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1008880. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbruket er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

Vedtekter for Sjøsia Hjem Boligsameie Org.nr 916 100 256

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret på årsmøte 12.04.2018

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 2 i Tromsø kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 79 boligseksjoner, hvorav 64 boligseksjoner og 15 næringsseksjoner (15 enkeltstående p-plasser i garasjeanlegget). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA). Næringsseksjonene har eierbrøken 5/4887 pr. seksjon.

2-1 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner og 15 næringsseksjoner/ 15 enkeltstående p-plasser i garasjeanlegget) på eiendommen gnr. 119 bnr. 2 i Tromsø kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)

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

2-2 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G), jfr eierseksjonsloven §31.

3-1 Rettslig disposisjonsrett

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



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 4. 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.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av seksjonseiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på seksjonseiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7. FELLESKOSTNADER

7-1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles i hovedsak på seksjonseierne etter sameiebrøken (arealavhengig).

Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne etter antall garasjeplasser. Ved beregning av felleskostnad for p-passene skal alle kostnader for garasjen medtas, samt garasjens andel av vedlikehold ved bygget.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til vaktelskap fordeles likt pr.seksjon

Kostnader til Strandkanten Bydel SA fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til SIAS fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming radiator avregnes årlig. Seksjonseierne betaler inn a-konto til sameiet etter eierbrøk. Det kan inngås avtale om direkte fakturering mellom leverandør og den enkelte seksjonseier, slik at kostnaden tas ut av felleskostnadene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7-2 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.

§ 8. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

8-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmner



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(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.

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

8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

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

§ 9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

9-1 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

9-2 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.

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10. STYRET

10-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Strandkanten Bydel (felles drift og vedlikehold av alle uteområder på Sjøsia). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10-2 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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.

10-3 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

(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.

10-4 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.

10-5 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.

§ 11 ÅRSMØTET

11-1 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.

11-2 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 to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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).

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(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



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

11-5 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.

11-6 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.

11-7 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.

11-8 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



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

11-10 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 vesentlige 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.

11-11 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.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

12-1 Forretningsfører

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

12-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

12-3 Forsikring

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

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

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 P-PLASSER

15-1 HC-plasser

I parkeringsanlegget er det HC-plasser i henhold til kommunens krav.

(1) Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet, men det krever da tinglysning for å etablere rettsvern for overdragelsen. Tinglysning av hjemmelsoverdragelsen bekostes av selger / kjøper av plassen

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

15-2 Ladepunkt for el-bil

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

§ 16 MEDLEMSKAP I STRANDKANTEN BYDEL SA

Sameiet plikter å være medlem av Strandkanten Bydel SA og Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Medlemskapet kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i de respektive selskapene.

§ 17 UTLEIE AV SEKSJON

Seksjonseier som leier ut sin seksjon, plikter å informere styret om at seksjonen leies ut. Seksjonseier plikter også, til enhver tid, å holde styret informert om leietakernes navn, telefonnummer og e-postadresse. Dette av hensyn til sameiets sikkerhet ved brann, vannlekkasjer m.v. Seksjonseier som leier ut til airBnB og lignende for kortere eller lengre periode, plikter kun å melde fra til styret om at de leier ut til airBnB og lignende e-l-kontakter uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 18 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.



HUSORDENSREGLER FOR SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

Husordensregler vedtatt i sameiermøte 05.april 2017:

Husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Alminnelige ordensregler

- 1) Mellom kl.23.00 og kl.0700 skal det være nattero i sameiet.
- 2) Søndag og helligdager skal skjermes for støyende virksomheter.

Fellesareal/uteareal

- 3) Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongene
- 4) Det er ikke tillatt å røyke i fellesareal innendørs. Det er heller ikke lov å røyke på svalgangene. Dette på grunn av at luftinntaket til leilighetene er på svalgangene.
- 5) Trappegang, svalgang og garasje må ikke brukes til lagring av private eiendeler/søppel
- 6) Det er ikke tillatt med mating av fugler.
- 7) Brennbart materialer som bensin, olje, gass eller andre brennbare stoffer må ikke oppbevares i garasjelegget eller annet fellesareal, heller ikke i bod-areal.
- 8) Dører til bod- og garasjelegget skal alltid låses.
- 9) Oppsett av utvendige levegger, markiser eller parabolantenne må godkjennes av styret.
- 10) Risting av tepper over balkong og svalgang er ikke tillatt.
- 11) Snømåking fra balkong:
Hjørneleiligheter kan kaste snøen ned på siden (fellesareal).
Middelleilighetene har ikke annet valg enn å kaste ned på bakken foran seg. Hver rekke nedover mot leilighet med utvidet balkong, inngår avtale med hverandre om hvordan fjerne snøen.

Garasjelegget/Parkering

- 12) Større reparasjonsarbeid på motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen eller i fellesarealene.
- 13) Gjesteparkering må skje på merkede parkeringsplasser ved Startblokka.
- 14) Eiere og beboere skal ikke bruke gjesteparkering.
- 15) Det er ikke tillatt å lade el-biler, eller andre el- fremkomstmidler vha alminnelige stikkontakter som befinner seg i garasjelegget.

Husdyrhold

- 16) Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
- 17) Eier må fjerne ekskrementer og sørge for at dyret ikke urinerer i innvendige fellesområder, garasjelegget eller inngangspartier.
- 18) Det er båndtvang på sameiets innvendige- og utvendige fellesområder.

Klager

- 19) Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter tas opp med den det gjelder eller med styret.



7460 Sjøsia Hjem Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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