



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 127 049
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØSIA START BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Strandveien 102 A, B, C, D, E, F
Strandveien 100 A, B, C, D, E, F
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916127049

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 358 877	2 458 888
Sum inntekter		2 358 877	2 458 888
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	215 800
Annen driftskostnad		2 128 288	2 529 968
Sum kostnader		2 356 488	2 745 768
Driftsresultat		2 388	-286 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 301	35 777
Sum finansinntekter		46 301	35 777
Annen finanskostnad		255	228
Sum finanskostnader		255	228
Netto finans		46 046	35 549
Resultat før skattekostnad		48 434	-251 331
Årsresultat		48 434	-251 331
Totalresultat		48 434	-251 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 434	-251 331
Sum overføringer og disponeringer		48 434	-251 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 910	6 636
Andre fordringer		127 545	242 141
Sum fordringer		132 455	248 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 133	1 512 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 133	1 512 683
Sum omløpsmidler		1 738 587	1 761 460
SUM EIENDELER		1 738 587	1 761 460

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 594 755	1 546 320
Sum opptjent egenkapital		1 594 755	1 546 320
Sum egenkapital		1 594 755	1 546 320
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		70 188	176 264
Annen kortsiktig gjeld		73 645	38 876
Sum kortsiktig gjeld		143 833	215 140
Sum gjeld		143 833	215 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 738 587	1 761 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543115

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 127 049
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØSIA START BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Strandveien 102 A, B, C, D, E, F
Strandveien 100 A, B, C, D, E, F
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 358 877	2 458 888
Sum inntekter		2 358 877	2 458 888
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	215 800
Annen driftskostnad		2 128 288	2 529 968
Sum kostnader		2 356 488	2 745 768
Driftsresultat		2 388	-286 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 301	35 777
Sum finansinntekter		46 301	35 777
Annen finanskostnad		255	228
Sum finanskostnader		255	228
Netto finans		46 046	35 549
Resultat før skattekostnad		48 434	-251 331
Årsresultat		48 434	-251 331
Totalresultat		48 434	-251 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 434	-251 331
Sum overføringer og disponeringer		48 434	-251 331



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 910	6 636
Andre fordringer		127 545	242 141
Sum fordringer		132 455	248 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 133	1 512 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 133	1 512 683
Sum omløpsmidler		1 738 587	1 761 460
SUM EIENDELER		1 738 587	1 761 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 594 755	1 546 320
Sum opptjent egenkapital		1 594 755	1 546 320



Sum egenkapital	1 594 755	1 546 320
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	70 188	176 264
Annen kortsiktig gjeld	73 645	38 876
Sum kortsiktig gjeld	143 833	215 140
Sum gjeld	143 833	215 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 738 587	1 761 460



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7408

SJØSIA START BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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:

3. juni 2025 kl. 18:30, Nyholmen Fellesareal, Hjalmar Johansens gt 316.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektenes §3
8. Endring av husordensreglene angående bruksoverlating
9. Finansiering dugnadsarbeid, vedlikehold av byggene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Orienteringssak - Ytterdører
12. Orienteringssak - Hundehold
13. Orienteringssak - Maling av byggene

Med vennlig hilsen,

Styret i SJØSIA START BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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

Protokollfører og protokollvitner utnevnes av årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-



Sak 7

Endring av vedtektenes §3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I sameiets vedtekter §3 andre ledd står det følgende: "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".

I følge eierseksjonsloven §24 siste ledd er ikke korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Loven åpner for at dette kan fravikes i vedtektene, og at denne grensen settes ned til 60 døgn årlig.

Det har kommet inn forslag fra beboer om at årsmøtet vedtar å ta inn i vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke skal være tillatt.

Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter under §3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende».

Vedlegg

3. 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf

Sak 8

Endring av husordensreglene angående bruksoverlating

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at følgende tas inn i sameiets husordensregler under punkt 2:

«Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå.

Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet.

Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».

Forslag til vedtak

Følgende tas inn i husordensreglene under punkt 2: «Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå. Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet. Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».



Vedlegg

4. 7408 Sjøsia Start husordensregler.pdf

Sak 9

Finansiering dugnadsarbeid, vedlikehold av byggene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Alle leiligheter betaler inn kr. 42 pr måned (totalt kr. 504 pr. år) over felleskostnadene. Dette er penger som beboerne, dersom man deltar på sameiets årlige dugnad, vil få refundert. Pengene som ikke refunderes brukes til å leie inn folk til å vedlikeholde byggene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er ikke på valg i år:

- Styreleder Christer Lund
- Vidar Langeland
- Jan Aksel Holm

Ingvild Jensen har flyttet fra sameiet, og velger derfor å tre ut av styret. Ingrid Sunkai Johnsen er valgt til 2025, og det må derfor velges nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sara Ratkje

Sak 11

Orienteringssak - Ytterdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon om bytte av ytterdører.



Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 12

Orienteringssak - Hundehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi sliter med mye hundeskit(B2) og en som graver opp busker og plen.

Forslag til vedtak: Styret skriver skriftlig brev til eier og ber om at de utbedre det som er skadet, og fjerner hundeskit.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 13

Orienteringssak - Maling av byggene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidet er allerede i gang med å innhente tilbud fra forskjellige aktører. Dette er kostbart og tar tid. Anslagene så langt har alle vært over 2millioner, noe som krever lån og andre finansiering. Det må nok først innhentes tilbud, så eventuelt tas opp i ekstraordinært årsmøte eller ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering



Styrets årsrapport

Styrets Arbeid

Det har vært gjennomført 7 styremøter etter sist årsmøte, det har også vært omfattende korrespondanse på FB og Mail mellom styremedlemmer, og andre medlemmer av sameiet.

Det har vært en del arbeid i forbindelse av utbedring av sprinklerarbeid i alle leiligheter, det har også vært gjort befaringer med forskjellige aktører for utbytte av 4 stk ytterdører og maling av fasade, samt annen forefallende som vi ser enten trenger å bli tatt nå eller ganske snart.

Ellers har det gått i og skjøte sameiet på best mulig måte økonomisk og vedlikeholdsmessig, har vært gjort en del befaringer og nye serviceavtaler er skrevet



Til årsmøtet i Sjøsia Start Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SJØSIA START BOLIGSAMEIE ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 358 877	2 458 860	2 250 000	2 428 000
Andre inntekter		0	28	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 358 877	2 458 888	2 250 000	2 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-15 800	-15 800	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 280	-148 415	-157 320	-165 000
Konsulenthonorar	6	-5 739	-9 280	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-253 018	-561 764	-371 000	-387 000
Forsikringer		-212 399	-184 696	-203 200	-244 000
Kommunale avgifter	8	-467 010	-376 197	-446 000	-513 000
Kostnader sameie		-169 260	-169 260	-169 260	-169 260
Energi/fyring	9	-295 996	-201 886	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 773	-681 678	-330 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-237 815	-186 792	-222 000	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 356 488	-2 745 768	-2 494 580	-2 643 460
DRIFTSRESULTAT		2 388	-286 880	-244 580	-215 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 301	35 777	0	0
Finanskostnader	12	-255	-228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 046	35 549	0	0
ÅRSRESULTAT		48 434	-251 331	-244 580	-215 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 434	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-251 331		



SJØSIA START BOLIGSAMEIE ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 910	6 636
Forskuddsbetalte kostnader		39 061	38 491
Andre kortsiktige fordringer		0	54 489
Energiavregning	13	88 484	149 161
Driftskonto OBOS-banken		340 648	294 190
Sparekonto OBOS-banken		1 265 485	1 218 493
SUM OMLØPSMIDLER		1 738 587	1 761 460
SUM EIENDELER		1 738 587	1 761 460
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 594 755	1 546 320
SUM EGENKAPITAL		1 594 755	1 546 320
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 519	38 876
Leverandørgjeld		70 188	176 264
Annen kortsiktig gjeld	14	19 126	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 833	215 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 738 587	1 761 460
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 03.04.2025

Styret i Sjøsia Start Boligsameie

Christer Jørgensen Lund /s/

Ingvild S. Jensen /s/

Vidar Langeland /s/

Jan Aksel Holm /s/

Ingrid Sunkai Johnsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 135 704
TV/bredbånd	555 100
Kommunale avgifter	350 033
Kontingent Driftsforening	195 540
Parkeringsleie	122 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 358 877

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 739
SUM KONSULENTHONORAR	-5 739

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 014
Drift/vedlikehold VVS	-7 494
Drift/vedlikehold elektro	-7 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 510
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 856
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 018

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-467 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-467 010

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 936
Fjernvarme	-112 060
SUM ENERGI / FYRING	-295 996

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-12 801
Datautstyr	-4 495
Vakthold	-61 617
Renhold ved firmaer	-129 000
Andre fremmede tjenester	-20 184
Andre kontorkostnader	-2 252
Bank- og kortgebyr	-3 466
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 815

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	45 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	646
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNEKTER	46 301

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-255
SUM FINANSKOSTNADER	-255

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-417 076
SUM INNEKTER	-417 076

KOSTNADER

Administrasjon	68 541
Fjernvarme	437 019
SUM KOSTNADER	505 560

SUM ENERGIAVREGNING	88 484
----------------------------	---------------

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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avs. Faktura, gjelder 2024	-19 126
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 126



**Vedtekter
for
Sjøsia Start Boligsameie**
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte 23.04.2018 iht lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 4296 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 98 seksjoner, hvorav 91 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (7 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 5/5410 pr. seksjon.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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.

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 husstandsmedlemmens 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.

6) 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.

7) Kostnader til de- og remontering 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 remontering skal tillates.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet 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 årsmøtet.

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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet 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.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte særlige behov. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Kostnadene til drift av garasjelegget 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 Strandkanten Bydel SA fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til SIAS fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming 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 årsmøtet 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.

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

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



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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (utkastelse)

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



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.

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.

§ 10. STYRET

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 Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet 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.

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.

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.

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

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til seksjonseiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret



I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 -1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte

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

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

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

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

§ 11-2 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.



§ 11-3 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.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

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

§ 13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere 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 årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.P-PLASSER

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 reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes av selger / kjøper av plassen.

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.

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

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

Retten til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

I forbindelse med sameiets garasjekjeller er det totalt 10 p-plasser som er gjesteplasser for alle boligselskapene som omfattes av prosjektet Sjøsia. De aktuelle p-plassene er fellesareal. Eiere av seksjoner i prosjektet Sjøsia har evigvarende rett til bruk av gjesteparkeringsplassene for sine gjester.

For bruken skal det betales et vederlag tilsvarende felleskostnader for 10 p-plasser.



§ 16.Strandkanten Bydel SA / Sjøsia Driftsforening (navn ikke fastsatt)

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). Medlemskapene kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i de respektive selskapene.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

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



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØSIA START

Innledning

Sjøsia Start er et sameie der sameierne i fellesskap eier eiendommen. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand, at det er best mulig forhold mellom de enkelte sameierne og at sameiets omdømme er best mulig. Alle beboere plikter å sørge for at husordensreglene overholdes.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. Sjenerende støy som for eksempel sang- og musikkøvelser, som boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosett-papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Ventilasjonsanlegget

Det er ikke tillatt å gjøre ombygging av leilighetens ventilasjonsanlegg uten at det er søkt om styrets godkjenning i forkant av ombyggingen.

Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.



Tørking, lufting og risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av tørkestativ som ikke er sjenerende, på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykdetektor og sprinkleranlegg i hver leilighet. Detektorene og sprinklene skal ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på. Det må ikke plasseres gjenstander i området 50 cm under og 2 meter i diameter fra hvert enkelt sprinklerhode, dette gjelder også i alle boder.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Grilling

Det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill.

2. UMLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må kun settes på godkjente plasser på fellesarealene, og må aldri settes slik at det er til hinder.

Svalgangene er å anse som rømningsvei, og skal aldri benyttes til oppbevaring.

Kjellerganger etc.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert *til* lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.



Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

Røyk og alkohol

Alle innvendige fellesarealer er røyk- og alkoholfrie.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

5. SØPPEL

Søppelhåndtering

All søppel som kastes i søppelnedkastene må være sortert og pakket i handlenett (restavfall) eller fargemerkede poser (sortert avfall). Glass og metall, spesialavfall, etc. skal i egen kontainer eller til avfallsmottak.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved søppelnedkastene eller andre steder på fellesarealene.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.



6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eierne må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart.

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Det er ikke tillatt å mate dyr utendørs i fellesområdene, ei heller på egen balkong, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Dette gjelder også utplassering av fuglemat.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Lufting av hunder

Lekeområder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Gjesteparkering

Gjesteparkering er forbeholdt besøkende og skal ikke benyttes til langtidsparkering for beboere eller andre. Plassene skal kun brukes over korte tidsperioder.

Ved lån/leie av bil for kortere perioder kan styret gi dispensasjon.

Utdelt parkeringskort skal alltid benyttes.

Om en besøkende ved en spesiell anledning trenger å benytte seg av en gjesteparkeringsplass i mer enn en kort periode, skal styret kontaktes på sjosiastart@styrerommet.net for å avtale lån av langtidsparkeringskort.

Mislighold kan føre til borttauing.

Kjøring

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeanlegg

Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller på fellesareal. Vask av motorvogn i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegg eller fellesarealene. Slik oppbevaring må oppbevares iht. brannforskriften av den enkelte.



8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

9. RAPPORTERINGSPLIKT

Dersom beboere oppdager feil/mangler på fellesarealer gis det skriftlig beskjed til styret på e post: sjosiastart@styrerommet.net

Tap av nøkler tilknyttet sameiets fellesarealer skal rapporteres til styret.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Med vennlig hilsen styret,
sjosiastart@styrerommet.net



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 7408 Selskapsnavn: SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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.