



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 897	2 120 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 897</b>	<b>2 120 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 899	234 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	
Annen driftskostnad		2 029 926	2 077 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 260 963</b>	<b>2 311 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-99 066</b>	<b>-191 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 864	3 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 864</b>	<b>3 004</b>
Annen finanskostnad		4 664	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 664</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 200</b>	<b>3 004</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-96 866	-188 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 557	
Sum varige driftsmidler		40 557	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 557	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 374	43 166
Sum fordringer		34 374	43 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		915 608	875 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 608	875 274
Sum omløpsmidler		949 982	918 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>990 539</b>	<b>918 440</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		720 609	817 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>720 609</b>	<b>817 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>720 609</b>	<b>817 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		196 256	60 598
Skyldige offentlige avgifter		2 372	2 246
Annen kortsiktig gjeld		71 303	38 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 931</b>	<b>100 965</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>269 931</b>	<b>100 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>990 539</b>	<b>918 440</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 639385

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 897	2 120 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 897</b>	<b>2 120 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 899	234 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	
Annen driftskostnad		2 029 926	2 077 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 260 963</b>	<b>2 311 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-99 066</b>	<b>-191 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 864	3 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 864</b>	<b>3 004</b>
Annen finanskostnad		4 664	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 664</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 200</b>	<b>3 004</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-96 866	-188 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		40 557	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		40 557	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		34 374	43 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 608	875 274
Sum omløpsmidler		949 982	918 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>990 539</b>	<b>918 440</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	720 609	817 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>720 609</b>	<b>817 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>720 609</b>	<b>817 475</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	196 256	60 598
Skyldige offentlige avgifter	2 372	2 246
Annen kortsiktig gjeld	71 303	38 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 931</b>	<b>100 965</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>269 931</b>	<b>100 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>990 539</b>	<b>918 440</b>



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM 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





## Årsmøte 2023

7460 Sjøsia Hjem Boligsameie





## Til seksjonseierne i Sjøsia Hjem Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 20. juni 2023 kl. 18:00 på «The Edge».**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 20. juni 2023 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 OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 200 000.

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring av §17 i vedtektene til Sjøsia Hjem Boligsameie

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Tromsø, 18.04.2023  
Styret i Sjøsia Hjem Boligsameie

Rune Brendeford Anderssen    Øystein Antonsen    Åge Karlsen    Kristine Steffensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Rune Brendeford 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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [sjosiahjem@styrerommet.no](mailto: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.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Som i 2021, og alle årene siden etableringen, dominerte reklamasjonssaken mot Selvaag Bolig ASA (SB) styrets arbeid i 2022. Ved starten av året var akkurat stevningen mot SB blitt levert inn til Nord-Troms og Senja Tingrett.

Normal saksgang er at alle saker skal innom Forlikrådet. For å spare tid og penger, er det imidlertid vanlig praksis at partene ved komplekse saker gjør avtale med Tingretten om at saken føres uten veien om Forlikrådet. Kommunikasjonen med SB i forkant bekreftet at SB ikke kunne se at dette var noe problem. Tingretten samtykket i at den var rette instans, og vår sak ble derfor sendt direkte dit. I sitt tilsvar på stevningen klagde imidlertid SBs prosessfullmektig til Tingretten over vårt brudd på rettspraksis. Tingretten hadde da intet annet valg enn å sende saken til Forlikrådet, selv om alle parter visste at Forlikrådet ikke hadde nødvendig kompetanse til å behandle den. Etter tre måneder ble derfor saken oversendt Tingretten uten behandling. For oss betydde dette utsettelse på fire måneder og noen tusen kroner i ekstra kostnader. Nok en gang viste SB ingen tegn på samarbeidsvilje.

Styret har i løpet av 2022 brukt mye tid på å være diskusjonspartner med våre advokater, innhenting av tilbud, måle trappebredder og lengder på rekkverk samt være kontaktpersoner til våre sakkyndige. Vi har også måttet holde kontrollen på de sakene som SB for lengst har innrømt er mangler, men som ennå ikke er ordnet opp i, eks sprinklerne og ventiler i rørskapene til hver enkelt leilighet.

Vårt forhold til Tromsø Kommune tilspisset seg i 2022. Gjennom Kobberdal (vår advokat) ble en god forbindelse opprettet med en av saksbehandlerne i TK som var svært sympatisk til våre krav. Han tok våre sakkyndigrapporter seriøst og sendte ut brev om 3. partskontroll allerede høsten 2021. Ved årets utgang hadde ikke SB klart å få til dette, til tross for påtrykk fra oss. Vi merket at Tromsø Kommune etter hvert tok saken fra saksbehandleren og sendte den på overordnet nivå hvor sympatien for SB var påtrengende stor.

Saksbehandlingen fra Tromsø Kommune under byggingen av sameiet var å etterkomme mange av de krav som SB kom med. SB fikk flere unntak fra byggeforskriftene (TEK10). Eksempelvis fikk de unntak da industritrappene ble montert i alle blokkene, noe som er årsaken til at trappene i sameiet ikke er av en standard som forventes i moderne bygg. Vi jobber for at Tromsø Kommune skal erkjenne at de også har et ansvar overfor vanlige folk som oss, ikke bare store utbyggere.

Selv om reklamasjonssaken var hovedarbeidsområdet til styret i 2022, så var det mange flere saker som ble behandlet av styret. Vi avholdt 6 fysiske møter i tillegg til utallige digitale ad hoc -møter der avgjørelser måtte tas svært raskt, eks arbeid med og godkjenning av den nye stevningen ble sendt inn til Tingretten 2. desember 2022.



I tillegg til reklamasjonssaken mot SB, så har styret blant annet arbeidet med følgende saker.

- Sikre likviditet for gjennomføringen av reklamasjonssaken ved:
  - a) å søke kassekreditt på kr 500.000 i OBOS-banken
  - b) å søke Årsmøtet i 2022 om å kunne disponere midlene i oppussingsfondet for å gjennomføre rettssaken.

Banken ga tilsagn om kassekreditt og Årsmøtet ga enstemmig tilsagn om at styret kunne disponere dette fondet for å gjennomføre reklamasjonssaken.

- Utarbeide nytt beregningsgrunnlag for leien av de overtallige garasje plassene (15 stk). Det nye beregningsgrunnlaget blir innført i 2023.
- Kun ett filterbytte fra 2023. I utgangspunktet var det meningen at filterne skulle skiftes en gang i året, men da utbyggingen på SKIR ble igangsatt, gjorde forurensingen fra byggeplassen at skitt og støv fylte filterne raskt. Styret innførte derfor to filterbytter mens byggearbeidene pågikk. Nå er luftkvaliteten normal, og det er derfor ikke nødvendig å årlig bruke kr 25.000 på et unødvendig tiltak
- Innføring av forbedret internett via Global Connect med en svært gunstig avtale for sameiet.
- Anbud på totalforsikringen av sameiet. Vi betaler ca.kr. 200.000 i året, og ønsket å se om dette var en fornuftig sum å betale. Vi undersøkte markedet til tross for at IF forsikring har vært en svært hyggelig og hjelpsom leverandør for oss. To selskap prøvde å gi oss bedre tilbud, men ingen kunne gi oss bedre pris og vilkår.

Ved inngangen til 2023 er fellesområdene i sameiet i god forfatning. Største problemet har vært at leveransen av varmtvann i dusj og radiatorer ikke har vært stabil. Styret har samarbeidet med Kvitebjørn Varme om å løse dette problemet og håper at dette ordner seg i 2023,

Ellers har vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesområder vært gjennomført etter beste evne, og vi har et utmerket samarbeid med alle våre leverandører.

Styret er klar over at vedlikeholdsbehovet vil vokse i årene framover da bygningene nå er 7 og 8 år gammel. Vi vet eksempelvis at sameiet må bytte ut all armatur i fellesområdene om relativt kort tid. Dette er en stor investering, men vi håper at denne kan skyves fram til 2024.

Styret er svært bevisst den støtten som både beboere og eiere viser oss. Uten støtten, velviljen og den hjelpsomheten dere viser oss i så mange sammenhenger, ville vi ikke hatt så den nødvendige motivasjonen til å bruke så mye tid og energi på jobben vi gjør. Vi er imponert over at dere alle uten videre åpner opp dørene når vi ber om det. Takk til dere alle.



De felles aktivitetene for beboerne som ble borte under årene med covid19 ønsker vi å gjenopplive. Vi starter opp med å arrangere en dugnad til sommeren der alle gjør forefallende arbeid samtidig som dere kan hilse på gamle og nye naboer over en kaffekopp og ei pølse med lompe.

2023 vil kanskje gi avklaring på den altoppslukende reklamasjonssaken som har ridd mange styreledere og styremedlemmer i Sjøsia Hjem Boligsameie som en mare. Ingen vet om Tingretten vil gi oss helt eller delvis medhold for alle våre krav, men vi vet med sikkerhet at både vi og våre advokater har gjort vårt beste. Hva som enn skjer med saken, er uansett en ting sikkert for oss som er en del av dagens styre; Sjøsia Hjem Boligsameie er et godt sted å bo, og vi vill alle uansett utfall være en del av et godt fellesskap.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 99 866 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 680 052.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Drift og vedlikehold**

Det er budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

**Kommunale avgifter i TROMSØ kommune**

Det er budsjettert med kr. 300 000 i kommunale avgifter til Tromsø kommune.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøsia Hjem Boligsameie.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøsia Hjem Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøsia Hjem Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 136 060	2 055 883	2 136 000	2 359 000
Innbetalinger		1 704	0	0	0
Andre inntekter	3	24 133	64 145	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 161 897</b>	<b>2 120 028</b>	<b>2 166 000</b>	<b>2 389 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 899	-34 235	-28 200	-15 800
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-10 139	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 955	-100 053	-102 500	-109 000
Konsulenthonorar	7	-537 719	-615 104	-410 000	-505 000
Drift og vedlikehold	8	-243 910	-261 809	-297 500	-307 500
Forsikringer		-198 929	-183 398	-200 000	-214 653
Kommunale avgifter	9	-237 229	-223 745	-260 000	-300 000
Kostnader sameie		-111 360	-111 360	-115 000	-111 360
Energi/fyring	10	-147 514	-156 547	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 828	-210 084	-220 000	-231 500
Andre driftskostnader	11	-223 731	-208 858	-245 500	-247 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 260 963</b>	<b>-2 311 443</b>	<b>-2 300 700</b>	<b>-2 464 313</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-99 066</b>	<b>-191 415</b>	<b>-134 700</b>	<b>-75 313</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 864	3 004	0	0
Finanskostnader	13	-4 664	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 200</b>	<b>3 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-96 866</b>	<b>-188 411</b>	<b>-134 700</b>	<b>-75 313</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-96 866	-188 411		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	40 557	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 557</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 159	2 886
Forskuddsbetalte kostnader		29 215	27 220
Energiavregning		0	13 060
Driftskonto OBOS-banken		273 425	139 020
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 100	1 632
Sparekonto OBOS-banken		640 084	734 622
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>949 983</b>	<b>918 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>990 540</b>	<b>918 440</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		720 609	817 475
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>720 609</b>	<b>817 475</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 522	23 020
Leverandørgjeld		196 256	60 598
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	2 372	2 246
Energiavregning	16	40 256	0
Annen kortsiktig gjeld	17	525	15 101
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>269 931</b>	<b>100 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>990 540</b>	<b>918 440</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 18.04.2023  
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.

**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 brøk	1 309 968
Vann og avløp	258 912
Internett	220 288
Kont. Uteområde interne	111 360
Parkering	106 200
Filter	50 368
Vakthold	50 224
Garasje	27 000
Utomhus næring	1 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 136 060</b>

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

ELBIL	24 133
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 133</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200
Påløpte feriepenger	-525
Arbeidsgiveravgift	-16 174
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 899</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 150, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Juridisk bistand	-532 931
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 788
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-537 719</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-39 070
Drift/vedlikehold VVS	-39 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 909
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 215
Kostnader dugnader	-488
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-243 910</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-237 229
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-237 229</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 198
Fjernvarme	-69 316
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-147 514</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-502
Lyspærer og sikringer	-2 149
Vaktmestertjenester	-40 500
Vakthold	-51 323
Renhold ved firmaer	-94 640
Andre fremmede tjenester	-12 729
Kontor- og datarekvisita	-1 121
Trykksaker	-2 386
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 150
Andre kontorkostnader	-2 131
Porto	-1 440
Bank- og kortgebyr	-3 440
Velferdskostnader	-6 220
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-223 731</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	358
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	201
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 864</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-4 664
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 664</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Tilgang 2022	50 696
Avskrevet i år	-10 139
	40 557
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>40 557</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 139</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-272
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 372</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-373 017
Techem	44 056
Fjernvarme	288 705
Uoppgjorte avregninger	0
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-40 256</b>

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: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-525
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-525</b>

**INNKOMNE SAKER****A) Endring av §17 i vedtektene til Sjøsia Hjem Boligsameie**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: 2/3-dels flertall av avgitte stemmer

**Dagens tekst §17:**

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 leietakerens navn, telefonnummer og e-postadresse. Dette av hensyn til 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 ei-kontakter uten skriftlig godkjenning av styret.

**Sakens bakgrunn:**

I dag har alle seksjonseiere ifølge eierseksjonsloven § 24 rett til å leie ut hele leiligheten i inntil 90 dager på korttidsleie uten meldeplikt til styret om gjestene som bor i leiligheten. Dette gjelder kun hvis hele leiligheten er utleid. Hvis seksjonseier selv bor i leiligheten, er det ingen begrensninger.

Vinterturismen i Tromsø øker i stort omfang hvert år, og vårt sameie har flere som leier ut via airBnB eller andre profesjonelle aktører. Dette går stort sett bra da turistene som oftest er hyggelige gjester som tar hensyn til oss som bor her. Imidlertid har styret fått klager på uheldige episoder og bråk.

Styret ønsker at Sjøsia Hjem skal først og fremst være et godt bomiljø for de som bor her. Derfor ønsker styret å være i forkant av eventuelle problemer for alle som bor her. Vi foreslår å gjøre de begrensninger som eierseksjonsloven gir tillatelse til, men også nye muligheter for utleierne.

**Styrets forslag til ny tekst for §17:**

Seksjonseier som leier ut sin eierseksjon, plikter å informere styret om at seksjonen leies ut og oppgi nødvendig personalia for leietakeren(e) (navn, adresse, telefon, e-post). Dette av hensyn til sameiets sikkerhet ved brann, vannlekkasjer eller andre hendelser, men også for å kunne kontakte gjestene ved uheldige episoder. For korttidsleie via profesjonelle og andre aktører, er maksimalt antall leiedøgn 60 pr år. Denne tiden kan utvides til 120 døgn etter søknad til styret for de utleiere som ikke skaper sjenanse for naboer eller andre beboere i sameiet.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



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 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.

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

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

## 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.



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

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

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