



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 12.06.2025

### 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, 18.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916100256

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 672 850	8 695 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 672 850</b>	<b>8 695 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		333 527	221 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	10 139
Annen driftskostnad		3 247 429	3 401 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 591 095</b>	<b>3 633 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-918 245</b>	<b>5 062 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		171 577	9 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171 577</b>	<b>9 203</b>
Annen finanskostnad		36 146	15 779
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 146</b>	<b>15 779</b>
<b>Netto finans</b>		<b>135 431</b>	<b>-6 576</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-782 814	5 055 492
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		20 279	30 418
Sum varige driftsmidler		20 279	30 418
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 279	30 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	567
Andre fordringer		56 948	6 506 539
Sum fordringer		56 983	6 507 106
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 138 710	11 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 138 710	11 663
Sum omløpsmidler		5 195 693	6 518 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 215 972</b>	<b>6 549 186</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 993 286	5 776 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 993 286</b>	<b>5 776 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 993 286</b>	<b>5 776 101</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			388 329
Leverandørgjeld		184 257	332 116
Skyldige offentlige avgifter		124	
Annen kortsiktig gjeld		38 306	52 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 686</b>	<b>773 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 686</b>	<b>773 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 215 972</b>	<b>6 549 186</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 584963

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 12.06.2025

#### 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, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 672 850	8 695 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 672 850</b>	<b>8 695 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		333 527	221 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	10 139
Annen driftskostnad		3 247 429	3 401 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 591 095</b>	<b>3 633 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-918 245</b>	<b>5 062 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		171 577	9 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171 577</b>	<b>9 203</b>
Annen finanskostnad		36 146	15 779
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 146</b>	<b>15 779</b>
<b>Netto finans</b>		<b>135 431</b>	<b>-6 576</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-782 814	5 055 492
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		20 279	30 418
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		20 279	30 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		35	567
Andre fordringer			
		56 948	6 506 539
Sum fordringer		56 983	6 507 106
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		5 138 710	11 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 138 710	11 663
Sum omløpsmidler		5 195 693	6 518 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 215 972</b>	<b>6 549 186</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	4 993 286	5 776 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 993 286</b>	<b>5 776 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 993 286</b>	<b>5 776 101</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
<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>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		388 329
Leverandørgjeld	184 257	332 116
Skyldige offentlige avgifter	124	
Annen kortsiktig gjeld	38 306	52 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>222 686</b>	<b>773 086</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>222 686</b>	<b>773 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 215 972</b>	<b>6 549 186</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  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7460

SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SJØSIA HJEM 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:

12. juni 2025 kl. 18:00, Clarion Hotel The Edge.

### 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. Trampoline
8. Endring av vedtektenes § 17
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SJØSIA HJEM 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 utpekes 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 at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

#### Vedlegg

- 1. 7460 Sjøsia Hjem Boligsameie revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000



Sak 7

## Trampoline

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt flere barnefamilier i Sjøsia Hjem, og dermed dukker nye behov opp for å gjøre sameiet til et godt sted å være også for barn i i skolealder.

Ett av tiltakene er at noen foreldre ønsker å sette opp en trampoline på takterrassen, selvfølgelig finansiert av foreldrene selv.

Det dreier seg om å finne en god balanse mellom barnas behov for en morsom fritidsaktivitet og voksnes behov. Styret ønsker Årsmøtets synspunkter og retningslinjer for bruken av takterrassene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet kommer med synspunkter og retningslinjer for bruk av takterrassene.

Sak 8

## Endring av vedtektenes § 17

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende formulering:

### § 17 Utleie av seksjon

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, epost). 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.

Foreslås endret til:

### § 17 Utleie av seksjon

#### 17-1 Utleie

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, epost). 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.

#### 17-2 Ansvar ved utleie

Seksjonseiere som leier ut sin eierseksjon er ansvarlige for at leietakerne overholder både søppelhåndtering og husordensreglene under oppholdet.

Ved brudd på reglene, vil seksjonseier bli holdt ansvarlig for å iverksette nødvendige tiltak for å rette opp forholdet.



## Forslag til vedtak

Vedtektene §17 endres i tråd med styrets forslag.

## Vedlegg

3. 7460 Sjøsia Start Boligsameie.pdf

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Styreleder Rune Brendeford Anderssen
- Styremedlem Åge Karlsen

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edvard Amundsen Mustaparta
- Kristine Steffensen
- Roar Sørli

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rolf Fygle

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Det var så mange forhold som ble fokus for styrets arbeid i 2024 at det ikke er mulig å beskrive alt på en tilfredsstillende måte. Her gis derfor et resyme av det som skjedde. Dette betyr at alle som ønsker en mer utfyllende beretning, kan møte på Årsmøtet å stille de spørsmål dere måtte ha.

Det startet allerede i januar da vi måtte stoppe den planlagte utbedringen av sprinkleranlegget basert på en sprinklerrapport fra landets største rådgivende ingeniørfirma, Norconsult AS. Rapporten påsto at sprinklerhodene ikke hadde noen defekter og at det kun var noen taklamper som skulle skiftes ut før en kunne godkjenne sprinkleranlegget

Det var mye som gjorde oss mistenksom på om innholdet i rapporten kunne være rett Derfor ble tidligere styreleder Fjellheim kontaktet, og vi ble enige om å engasjere VVS og Sprinkler AS til å utføre noen stikkprøver i fire av leilighetene.

Funnene fra stikkprøvekontrollen var så alvorlige at Styret engasjerte kontrolløren til å gjennomgå sprinkleranlegget i alle leilighetene. Han fant feil og mangler i et så stort omfang at han i løpet av 25 år i bransjen knapt hadde opplevd maken. Selvaag Bolig AS (SB) ledelse ble ikke særlig glad for å måtte skifte ut mellom 350-400 sprinklere med nye, et arbeid som i skrivende stund har tatt et helt år fordi Sjøsia Start også måtte få utbedret sitt sprinkleranlegg (bygget samtidig av SB).

Reaksjonen fra SB på avsløringene var som forventet. I stedet for beklagelse, fikk vi total kommunikasjonsboikott i retur. Per nå har jeg ikke kunnet kommunisere med SB, selv vår advokat må kommunisere via selskapets advokat.

Kommunikasjonsboikotten har vært problematisk, men overkommelig og i skrivende stund har utbedringene gått rimelig greit. Styret har sikret seg at sameiet får ferdiggattest ved å engasjere VVS og sprinkler AS som kontinuerlig kontrollør av arbeidet som beregnes ferdig i juni 2025.

I mars ble ankesaken mot SB vedrørende hovedtrappene ført i Lagmannsretten. Heldigvis fikk vi medhold i at trappene måtte skiftes, men vi fikk på langt nær nødvendig antall millioner for å skifte ut trappene som ble ansett som brannfarlige av retten. Ved utgangen av året var det nesten fem millioner på bok der 4,5 millioner er på konto med rente på 5,1%.

Da Tingretten uten begrunnelse utsatte bekjentgjøringen av dommen i seks uker, så ble det mye neglebiting, både fordi dommen kunne være negativ, men også fordi fristen for regnskapsavslutningen nærmet seg. Vår forretningsfører, OBOS, var på vår side, så da dommen forelå ble erstatningssummen ført inn i regnskapet uten at det ble tid til å føre inn kostnadene fra rettssaken. Derfor gir ikke årets regnskap et riktig bilde over driften i 2024 grunnet kostnader på over 600.000 som egentlig gjelder foregående år.

I Tingretten i 2023 ble SB blitt dømt til å utbedre rekkverkene innen 15. juni 2024. Kommunikasjonsboikotten gjaldt tydeligvis all kontakt, så SB tok ikke kontakt før nesten to måneder etter at fristen for utbedringen var gått ut. Denne kontakten ble etablert ved at en prosjektleder fra Consto AS ringte kvelden 6.august for å fortelle at et svært dyktig og erfarent mannskap fra Svolvær var klar til å starte utbedringene neste dag.

Vi avviste selvfølgelig forespørselen da vår tillit til at Selvaag allerede var svært frynset, men også fordi å la ukjente utføre et krevende arbeidsoppdrag aldri er fornuftig uansett hvem som går god for deres kvaliteter. Vår skepsis ble raskt omgjort til visshet da det fort viste seg at selskapet ikke på noen måte var kvalifisert til å utføre oppdraget.

Det var skuffende å høre en av Consto AS sine prosjektledere skryte av et selskap han måtte vite var uten erfaring til et slikt arbeid, og nok en gang måtte Styret bli minnet på om at bygningsbransjen uten hensyn til sine kunder gir ryggdekning til sine medlemmer.



At vår daværende advokat etter samtale med Selvaags juridiske direktør, uten noen begrunnelse anbefalte styret å ta tilbudet fra SB og Consto AS, er også et mysterium da han dagen i forveien var svært oppsatt på å sende inn en stevning mot SB til Tingretten. Heldigvis akseptere ikke styret anbefalingen som ville kostet sameiet mange millioner kroner.

Årsskiftet 2024/25 ble stevning sendt retten, og saken er berammet av Tingretten 19.-20 juni 2025. Retten skal bestemme hvilken erstatning sameiet skal få for rusten på rekkverkene.

Sameiet arrangerte to dugnader i 2024 i sammenheng med Strandkanten Bydels dugnader. Styret konstaterer at dugnadsånden i sameiet er god og er også svært positiv til bidraget fra de nye beboerne. I løpet av sommeren ble det også gjort mye dugnadsarbeid på uteområdet, både med grøntanlegget og med oljebehandling av treveggene. Tre damer fra sameiet gjorde jobben som får hele området til å stå fram som velholdt og trivelig. En stor takk til disse damene som brukte tre uker på jobben.

Sjøsia Hjem har et svært godt forhold til de fleste våre leverandører, men styret vil i 2025 måtte skaffe oss noen nye som skal erstatte de vi ikke lenger har tillit til. Ellers er tilstanden til utstyr og bygninger god da vi har noen som passer godt på og sørger for at ødelagt materiell erstattes fortløpende.

Styret hadde 11 ordinære møter i løpet av 2024 i tillegg til utallige møter i forbindelse med behandlingen av ankesaken i Lagmannsretten.

Vi er enormt takknemlig for at vi har beboere som støtter arbeidet som gjøres og uten protester er smidige og samarbeidsvillige til å få jobben gjennomført på den mest effektive og beste måten. Alle som har vært her for å gjøre en jobb, skryter over velviljen dere viser dem.

Styret applauderer og er stolt over dere alle!



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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
9 av 30 2024 Sjøsia Hjem Boligsameie revisjonsberetning.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, 13. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 585 184	2 359 200	2 585 000	2 637 000
Andre inntekter	3	87 667	6 336 164	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 672 851</b>	<b>8 695 364</b>	<b>2 635 000</b>	<b>2 687 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-83 527	-16 296	-19 750	-19 750
Styrehonorar	5	-250 000	-205 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-10 139	-10 139	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 000	-9 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 608	-107 088	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-1 018 880	-1 499 283	-900 000	-320 000
Drift og vedlikehold	8	-690 538	-536 379	-332 500	-489 000
Forsikringer		-256 061	-214 647	-237 000	-284 000
Kommunale avgifter	9	-360 969	-270 696	-300 000	-345 000
Kostnader sameie		-119 040	-119 040	-124 992	-125 000
Energi/fyring	10	-189 801	-168 285	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 603	-231 536	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-250 929	-245 657	-260 000	-268 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 591 095</b>	<b>-3 633 296</b>	<b>-3 011 242</b>	<b>-2 703 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-918 245</b>	<b>5 062 068</b>	<b>-376 242</b>	<b>-16 750</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	171 577	9 203	0	200 000
Finanskostnader	13	-36 146	-15 779	-25 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>135 431</b>	<b>-6 576</b>	<b>-25 000</b>	<b>175 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-782 814</b>	<b>5 055 492</b>	<b>-401 242</b>	<b>158 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 055 492		
Fra opptjent egenkapital		-782 814	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	20 279	30 418
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 279</b>	<b>30 418</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	567
Forskuddsbetalte kostnader		26 427	30 754
Andre kortsiktige fordringer		0	6 403 667
Energiavregning	15	30 521	72 118
Driftskonto OBOS-banken		367 317	-1 000 000
Sparekonto OBOS-banken		4 771 394	11 663
Kassekreditt (avsluttet)		0	1 000 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 195 694</b>	<b>6 518 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 215 973</b>	<b>6 549 186</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 993 286	5 776 101
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 993 286</b>	<b>5 776 101</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 738	52 641
Leverandørgjeld		184 257	332 116
Kassekreditt (avsluttet)		0	388 329
Skyldige offentlige avgifter	16	124	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 568	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>222 687</b>	<b>773 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 215 973</b>	<b>6 549 186</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 24.04.2025  
Styret i Sjøsia Hjem Boligsameie

Rune Brendeford Anderssen /s/

Vilde Flermoen Paulsen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 732 416
Kommunale avgifter	258 912
TV/Internett	221 184
Kontingent uteområde interne	111 360
Parkeringsleie	106 200
Garasjeleie	54 180
Frysebokser	50 808
Ventilasjonsanlegg	48 384
Leie garasje	1 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 585 184</b>

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

Ei-bil lade inntekt	58 714
Opprydding kundereskontro	20
Viderefakturering	28 933
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>87 667</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 540
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-45 000
Påløpte feriepenger	-1 568
Arbeidsgiveravgift	-24 420
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-83 527</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 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 616, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

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

Juridisk bistand	-969 799
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 082
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 018 880</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-62 436
Drift/vedlikehold VVS	-307 589
Drift/vedlikehold elektro	-3 585
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 871
Kostnader dugnader	-554
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-690 538</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-360 969
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-360 969</b>

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

Elektrisk energi	-123 955
Fjernvarme	-65 846
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-189 801</b>

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

Annet driftsmateriale	-710
Lyspærer og sikringer	-3 969
Vaktmestertjenester	-45 000
Vakthold	-61 067
Renhold ved firmaer	-105 630
Andre fremmede tjenester	-13 864
Kontor- og datarekvisita	-599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 525
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 616
Andre kontorkostnader	-1 052
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 345
Tap på fordringer,	-452
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 929</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 338
Renter bank	55 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	395
Andre renteinntekter	59 994
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>171 577</b>

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

Pantegjeldsrenter	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-46
Renter og provisjon på kassekreditt	-34 099
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-36 146</b>

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

Sykelstativ	
Tilgang 2022	50 696
Avskrevet tidligere	-20 278
Avskrevet i år	-10 139
	20 279
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>-20 279</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-369 732
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-369 732</b>

**KOSTNADER**

Techem	51 523
Fjernvarme	348 730
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>400 253</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>30 521</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: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-124
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-124</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-1 568
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 568</b>

**NOTE: 18****BETYDELIG JURIDISKE SAKER**

Strandkanten Pluss II AS ble dømt til å utbedre skader på grunn av rust rekkverk i dom av tingretten den 07.07.2023 og at de ble gitt en frist på 9 måneder. Siden skadene ikke ble utbedret innen fristen, vil saken om prisavslag eller bytte av rekkverkene bli avgjort i tingretten i juni 2025.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

## Vedtekter for Sjøsia Hjem Boligsameie

### § 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

## 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 folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

### 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.

(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, varmpumper, 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting 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

Styret får fullmakt til å godkjenne søknader om innglassing/bygging av vinterhage på balkong eller terrasse som glir naturlig inn i området helhetlige uttrykk. Styret bruker ekspertise etter sakens behov før beslutninger tas. Kostnadene for bruk av ekstern ekspertise belastes seksjonseier.

Det forutsettes at alle endringer skal godkjennes av Tromsø Kommune før arbeid igangsettes.

## § 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 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 vaktelskap fordeles likt pr.seksjon



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

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 besluttet 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 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

(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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

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

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

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

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

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

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

### 9-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 9-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven 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 seksjonseiermøtet.

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

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



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

## 10-2 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

(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
- 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 11-5 Hvem kan delta i årsmøtet



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **11-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

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

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

#### **11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **11-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

## § 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 regnskapsførsel.

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

### 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 reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes a 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.



Gnr 119, Bnr 2 Tromsø kommune

(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.

## § 16 MEDLEMSKAP I STRANDKANTEN BYDEL SA

Sameiet plikter å være medlem av Strandkanten Bydel SA og Sjøsia Driftforening (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 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.

## § 18 GENERELLE PLIKTER

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

---

Endret på årsmøte 12.04.2018



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25

Selskapsnummer: 7460 Selskapsnavn: SJØSIA HJEM 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](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.