



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 14.05.2025

### 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, 17.06.2025



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		1 959 186	1 655 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 186</b>	<b>1 655 521</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 570 030	3 780 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 080</b>	<b>3 837 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 106</b>	<b>-2 182 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 966	15 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 966</b>	<b>15 150</b>
Annen finanskostnad		399 611	211 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>399 611</b>	<b>211 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 645</b>	<b>-195 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 539	-2 378 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			84
Andre fordringer		53 399	28 728
Sum fordringer		53 399	28 812
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 561	1 632 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 561	1 632 029
Sum omløpsmidler		819 959	1 660 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</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>			
Udekket tap		4 632 659	4 584 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 632 659</b>	<b>-4 584 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 632 659</b>	<b>-4 584 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 353 080	5 528 024
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 353 080</b>	<b>5 528 024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 353 080</b>	<b>5 528 024</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 133	49 049
Leverandørgjeld		74 008	642 011
Annen kortsiktig gjeld		23 397	25 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 538</b>	<b>716 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 452 618</b>	<b>6 244 961</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455192

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 549 381  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: 14.05.2025

**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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 959 186	1 655 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 186</b>	<b>1 655 521</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 570 030	3 780 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 080</b>	<b>3 837 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 106</b>	<b>-2 182 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 966	15 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 966</b>	<b>15 150</b>
Annen finanskostnad		399 611	211 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>399 611</b>	<b>211 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 645</b>	<b>-195 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 539	-2 378 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			84
Andre fordringer		53 399	28 728
Sum fordringer		53 399	28 812
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 561	1 632 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 561	1 632 029
Sum omløpsmidler		819 959	1 660 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 632 659	4 584 120
Sum opptjent egenkapital		-4 632 659	-4 584 120



Sum egenkapital	-4 632 659	-4 584 120
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 353 080	5 528 024
Sum annen langsiktig gjeld	5 353 080	5 528 024
Sum langsiktig gjeld	5 353 080	5 528 024
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 133	49 049
Leverandørgjeld	74 008	642 011
Annen kortsiktig gjeld	23 397	25 877
Sum kortsiktig gjeld	99 538	716 937
Sum gjeld	5 452 618	6 244 961
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5099  
SAMEIET TROMSØGATA 5C



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET TROMSØGATA 5C

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, RODELØKKA VEL, Tromsøgata 22B.

### 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.

### Annen informasjon

Etter årsmøte: SAMTALE OG MINGLING

Styret inviterer alle sameiere til å bli igjen etter det formelle årsmøtet for:

- Uformell diskusjon om viktige saker for sameiet
- Mulighet til å bli bedre kjent med naboer og styremedlemmer
- Deling av ideer og forslag til forbedring

Dette er en fin anledning til å påvirke sameiets fremtid i en avslappet atmosfære!

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Innfrielse på lån og sammenslåing av resterende lån med nedbetalingstid på 30 år
9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
10. Forsikringsavtale
11. Økonomiplan for Sameiet Tromsøgata 5C
12. Gjennomføring av årsmøter



13. Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave

14. Ny nettleverandør

15. Innføre flyttegebyr

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TROMSØGATA 5C



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. Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra OBOS.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

- 1. 5099 Sameiet Tromsøgata 5C.pdf
- 2. 5099 Sameiet Tromsøgata 5c årsegnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 70 000 kr. Styrehonorar til styreleder er fastsatt ved kontraktinngåelse- 48 000 kr. Resterende beløpet fordeles mellom styremedlemmer.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000. Styrehonorar til styreleder er fastsatt ved kontraktinngåelse 48 000 kr. Resterende beløpet fordeles mellom styremedlemmer.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem: Andreas Hatlem er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024,

Styremedlem: Oskar Holand er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Trine Beate Rosensteen på valg, valg for 1 år i 2024.

Trine Beathe ønsker ikke å stille til valg i år (kom med benkeforslag)

Varamedlem: Martin Jensen fungerte som varamedlem. Ønsker ikke å stille til valg.

Styreleder: Janna K. Meyer-Olsen, valgt for 2 år i 2024-

Intern kandidat til styreleder foreslått av Pål Walberg:

Svenn Are Jenssen, seksjonseier bosatt i Bodø. Svenn Are har veldig god erfaring innen økonomi og styrearbeid. Ekstern styreleder vil tre av om Svenn Are Jenssen velges i årsmøte.

## Innstilling

Intern kandidat til styreleder foreslått av Pål Walberg:

Svenn Are Jenssen, seksjonseier bosatt i Bodø. Svenn Are har veldig god erfaring innen økonomi og styrearbeid. Ekstern styreleder vil tre av om Svenn Are Jenssen velges i årsmøte.

2 nye varamedlemmer skal velges etter benkeforslag.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svenn Are Jenssen  
Internkandidat

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet



Sak 8

## Innfrielse på lån og sammenslåing av resterende lån med nedbetalingstid på 30 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomføring av vedtak fra ekstraordinært sameiermøte i desember 2024 om bedre tilbud for finansering.

Styrets anbefaling:

Styret foreslår å inngå administrasjonsavtale med mulighet for individuell innfrielse av fellesgjeld (neste sak i innkallingen) for sameiets fellesgjeld, med følgende hovedpunkter:

1. Nedbetaling av det minste lånet for å redusere kompleksiteten (evt. nedbetaling må skje før evt. administrasjonsavtale kan effektueres)
2. Sammenslåing av resterende lån med nedbetalingstid på 30 år for å sikre lav månedlig belastning.

Fordeler med forslaget:

- Lavere månedsbelastning: Lengre nedbetalingstid gir mer spillerom i sameiets økonomi.
- Forenklet administrasjon og lavere gebyrutgifter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det minste lånet nedbetales i sin helhet (kr 187 114) og at resterende lån slås sammen til et lån.

Vedlegg

3. Sameiet Tromsøgata 5 c ny nedbetalingsplan 30 år.pdf

Sak 9

## Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Forslaget krever 2/3 flertall.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.



## Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

## Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Kopi av avtalen som tegnes mellom OEF AS og Eierseksjonssameiet samt avtalen mellom Eierseksjonssameiet og seksjonseierne ligger vedlagt.

## Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette".

## Vedlegg

4. Administrasjonsavtale sameiet\_Sameiet Tromsøgata 5c.pdf
5. eksmepl avtale med seksjonseier.pdf



Sak 10

## Forsikringsavtale

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forsikring og bankavtaler. Gjennomføring av vedtak fra årsmøte 2024 og ekstraordinære årsmøte i desember 2024.

1. Bankavtaler er behandlet under sak 8

2. Vurdering av forsikringstilbudene.

a)

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

- For Forsikringsavtale
- Mot Forsikringsavtale

b)

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

1. Inngå avtale med IF forsikring

2. Inngå avtale med Gjensidige forsikring

3. Beholde eksisterende avtale med Tryg

Vedlegg

6. Gjensidige Tilbud på forsikringer til Tromsøgata 5C.pdf

7. IF Tilbudsbrev\_SP0006617065.1.1.pdf

8. Tilbud på forsikring.pdf

9. Vilkårssammenligning 01.01.2025 med tilbudene.pdf

Sak 11

## Økonomiplan for Sameiet Tromsøgata 5C

Forslag fremmet av:

Svenn Are Jenssen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det må utarbeides en økonomiplan for sameiet de kommende 3 år der nødvendigheten av økninger i felleskostnader fremkommer. Sameiet har avdragsfrihet på deler av lånemassen og opphør av dette vil belaste økonomien og kanskje medføre ytterligere behov for økning dersom tiltak ikke iverksettes. I tillegg er det vel slik at det er en stund siden økonomien ble skikkelig gjennomgått for å se etter mulige besparelser, så dette bør gjøres samtidig. Målet er å få frem et bilde av økonomien som klargjør vårt økonomiske handlingsrom fremover i forhold til drift og vedlikehold. Arbeidet bør inkludere: Gjennomgang og mulig reforhandling av låneavtaler og forsikringsavtaler Gjennomgang av øvrige faste kostnader og avtaler som innebærer løpende forpliktelser fra sameiet Kartlegging av nødvendige vedlikehold i samme periode Utarbeidelse av et budsjett for en treårsperiode

#### Forslag til vedtak

1. Årsmøtet ber styret gjennomføre utarbeidelse av en 3 årig økonomiplan/ budsjett som bygger på en gjennomgang og mulig reforhandling av løpende avtaler og nødvendig vedlikehold i perioden.
2. Planen skal foreligge før årsbudsjett for 2026 vedtas og vurderinger knyttet til justering av felleskostnader for 2026 gjøres.
3. Planen skal sendes ut til sameiere når den foreligger slik at forutsetningene for budsjett og eventuelle økninger er kjent, og eventuelt behov for møte kan vurderes.

#### Styrets innstilling

1. Utarbeidelse av en 3 årig økonomiplan/ budsjett som bygger på en gjennomgang og mulig reforhandling av løpende avtaler og nødvendig vedlikehold i perioden.
2. Planen skal foreligge før årsbudsjett for 2026 vedtas og vurderinger knyttet til justering av felleskostnader for 2026 gjøres.
3. Planen skal sendes ut til sameiere når den foreligger slik at forutsetningene for budsjett og eventuelle økninger er kjent, og eventuelt behov for møte kan vurderes.

#### Forslag til vedtak

1. Utarbeidelse av en 3 årig økonomiplan/ budsjett som bygger på en gjennomgang og mulig reforhandling av løpende avtaler og nødvendig vedlikehold i perioden.
2. Planen skal foreligge før årsbudsjett for 2026 vedtas og vurderinger knyttet til justering av felleskostnader for 2026 gjøres.
3. Planen skal sendes ut til sameiere når den foreligger slik at forutsetningene for budsjett og eventuelle økninger er kjent, og eventuelt behov for møte kan vurderes.

#### Vedlegg

10. fra Svern Jenssen.pdf



Sak 12

## Gjennomføring av årsmøter

Forslag fremmet av:

Svenn Are Jenssen og Anne Marie Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at det legges til rette for at det ordinære årsmøtet kan gjennomføres som et fysisk møte, så lenge dette medfører ikke ekstra høye kostnader for sameiet eller lovbrudd.

Vedlegg

11. Anne Marie.pdf

12. fra Svenn Jenssen.pdf

Sak 13

## Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkomne forslag fra Anne Marie Fredriksen (se vedlegg)

Styrets innstilling

Forslag til vedtak 1

Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave til alle seksjonseiere.

Forslag til vedtak 2

Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave til de som har reservasjon for elektronisk kommunikasjon.

Vedlegg

13. Anne Marie.pdf



Sak 14

## Ny nettleverandør

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Telenor er sagt opp grunnet prisøkning på 32% i løpet av 6 måneder. Avsluttes den 31. juli 2025.

To alternativer:

Global Connect (se vedlagt tilbud ) eller OBOS fibernett.

OBOS:

Med utgangspunkt av det vi snakket om, oversendes et tilbud på etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømnetjenester.

Informasjon om TV-innhold finnes her: [www.obos.no/tv](http://www.obos.no/tv)

- **Lynrask bredbåndstjeneste:** Internett med opptil 1000/1000 Mbit/s til hver husstand gjennom en fellesavtale.
- **Valgfrie TV-tjenester:** Hver husstand kan skreddersy sin TV-opplevelse med valgfrie TV-tjenester.
- **Ingen etableringskostnad:** Boligselskapet betaler ingen etableringskostnader.
- **Moderne fibernett:** Få tilgang til et helt nytt punkt-til-punkt fibernett og tilkobling til OBOS Nett.
- **Nytt utstyr inkludert:** Hver husstand får et nytt fibermodem og en trådløs Gbit/s ruter (WiFi6/AX3600) for optimal ytelse.
- **Langvarig trygghet:** Avtalen gir stabilitet og sikkerhet i 5 år
- **Enkel kundeservice:** Ett kontaktpunkt for alle henvendelser, med rask og effektiv hjelp når du trenger det..

a)

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

- For Ny nettleverandør
- Mot Ny nettleverandør

b)

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

1. Global Connect velges til en ny nettleverandør
2. OBOS fibernett velges til en ny nettleverandør

### Vedlegg

14. Sameiet Tromsøgata 5C Global.pdf

15. Sameiet Tromsøgata 5c - Tilbud - Etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømnetjenester - OBOS Nett  
4. november 2024.pdf



Sak 15

### **Innføre flyttegebyr**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Innføre flyttegebyr på kr 2500. Gebyret gjelder både ved skifte av eiere og leietakere.



## Styrets årsrapport

Styrets rapport for Sameiet Tromsøgata 5C

Periode: april 2024 – april 2025

Formålet med styrets rapport er å gi en oversikt over styrets aktiviteter og beslutninger i løpet av en bestemt periode. Rapporten skal informere beboerne om økonomi, vedlikehold, prosjekter, og kommunikasjon, samt fremtidige planer for sameiet. Den fungerer som et verktøy for å sikre åpenhet og ansvarlighet i styrearbeidet, og gir beboerne innsikt i hvordan sameiet blir administrert og utviklet.

### Virksomhet

Sameiet v/styret har til å oppgave å ivareta sameiets fellesinteresser vedrørende drift og vedlikehold av Sameiet Tromsøgata 5C.

### Styrets sammensetning

Styret består av en kvinne og to menn, og to varastyremedlemmer (en kvinne og en mann).

Styretsleder: Janna K. Meyer-Olsen er ikke på valg i år, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Andreas Hatlem er ikke på valg i år, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Oskar Holand er ikke på valg i år, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Trine Beate Rosenstenn, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Martin Jensen, valgt for 1 år i 2024

### Møter og aktiviteter

I løpet av perioden ble det avholdt ni styremøter. Styret opprettholder et nært samarbeid, og kommunikasjonen foregår både elektronisk, via telefon og gjennom fysiske møter. Oppgavene fordeles jevnt mellom styremedlemmene.

### Kommunikasjon

Styret har informert beboerne, gjennom nyhetsbrev og oppslag ved inngangen, Vibbo digital plattform. Styret kan kontaktes via Vibbo, på e-post: [tromsogt7@styrerrommet.no](mailto:tromsogt7@styrerrommet.no). Styretsleder kan kontaktes på telefon: 46 50 24 71.

### Økonomi

All relevant informasjon om drift og økonomisk stilling av årsregnskapet med noter. (se vedlagt Årsregnskap)

Arbeidskapital, definert som sum omløpsmidler fratrukket sum kortsiktig gjeld,

utgjør kr:720 421,-kr per 31.12.2024.

Budsjettet for perioden har vært nøye planlagt, men uforutsette utgifter har påvirket resultatet negativt. Budsjett og regnskap viser et positivt resultat for drift på 332 106,- kr. Regnskapet viser detaljert oversikt over inntekter og utgifter, og gir innsikt i økonomiske disposisjoner. Se NOTE: 13

Tiltak for å håndtere høye fellesutgifter inkluderer strengere budsjettkontroll og vurdering av alternative løsninger for kostnadsbesparelser er iverksatt. Samtlige vedtak fra årsmøte 2024 og ekstraordinært sameiermøte i desember 2024 iverksatt og skal fullføres i løpet av noen måneder.



Drift og vedlikehold har vært en betydelig utgiftspost grunnet ventilasjonsanleggs oppgradering i 2024. Utgiftene til drift og vedlikehold av bygningen har vært høye, men nødvendige for å sikre bygningens integritet og beboernes sikkerhet.

## Vedlikehold og prosjekter

HMS-tiltak har blitt gjennomført for å opprettholde et trygt miljø for alle beboere. Samtlige lovpålagte brannsikkerhetskontrollene er gjennomført.

## Drift og vedlikehold

Vedlikehold av bygningene har inkludert reparasjoner etter vannlekkasjen i januar 2025, blikkenslagerarbeid og pipehatinstallasjon på taket er gjennomført.

Ventilasjonsanleggsoppgradering er gjennomført.

## Planlagte prosjekter og status.

### Trappeoppgang/gulvbelegg

Oppgradering av trappeoppgang står først på vedlikeholdsplanen. Styret er midt i prosessen med befaringer og innhenting av tilbud.

### Utemiljø

Vedlikehold av utemiljøet for å opprettholde estetikk og funksjonalitet skal gjennomføres i løpet av dugnad i år den 13.mai kl. 17:00. En søppelkonteiner skal bestilles for å kunne kaste gamle gjenstander, som står i gården, kjeller og felles arealer. Styret skal bestille egen konteiner for elektrisk avfall fra Oslo kommune også. Den kan benyttes for å kaste elektriske, elektroniske partikler.

### Tak og frostskaadet ytterveggen

Occab var på befaring i januar 2025 vedr vanninntrenging gjennom yttertak og ned i underliggende etasje. Det ble observert samme skader på fasade i januar og borettslag har meldt inn ny skade på fasaden i april 2025.

På befaring er det observert skader på teglstegnsfasade. Disse skadene er å anse som følge av frostspreng grunnet fuktighet i teglsteinen. Årsak til frostspreng skyldes trolig dårlig/mangelfull lufting og/eller feil utførelse av lufting av tak i overgang vegg tak.

Befaringsteknikker er ikke utdannet murer og det anbefales at faglært murer også vurderer skaden.

### Oppfølging av tidligere vedtak

#### Anskaffelse av kamera i garasjen

Under arbeid, venter på flere tilbud

#### Tilbud 1 (Netcam):

Inkludere to kameraer. Ved behov kan flere kameraer kobles på i fremtiden.

Totalpris på alternativt system: 37 800,- (installasjon og utstyr)

Serviceavtalen er løpende inntil en av partene sier den opp. Oppsigelsesfrist er 3 måneder. Minimum serviceperiode er 5 år fra levering av systemet.

#### Servicekostnader (anbefalt system):

- Oppstart: 4 850 kr eks. mva.



- Månedlig: 1 380 kr eks. mva.

Totalprisen inkluderer opptaker, alternative kameraer, og tilbehør som spesifisert i tilbudet, samt monteringskostnader.

MERK: Alle priser er eks. mva.

#### Forsikring og bankavtaler

Under arbeid (se årsmøteinnkalling)

#### Sikringstiltak

Access Låsspesialisten AS har installert T-jern ved begge portene og hvit inngangsdør, sikringsjern ved kjellerdørene (Grønn/grå dør til kjellerbod, hvit dør til kjellerbod).

Øke tryggheten i bakgården.

Befaring gjennomført og tilbudene ventes for:

Montering av høyt gjerde over garasjeporten. Fjerning av de siste meterene av rekkverket ved inngangen fra Vardøgata som blir brukt som trapp for å komme seg opp på taket.

Utføres under dugnad:

Fjerning av sandkasse og trekking av de høye blomsterkrukkene unna veggene i bakgården.

Nettleverandør Telenor er sagt opp. Ny leverandør kommer fra den 01.07.2025.

Tilbudene er hentet og er under arbeid (se årsmøteinnkalling).

Informasjon om kommunikasjon med beboere.

Sameiet har Vibbo plattformen for å formidle informasjon til styret eller andre. Vi oppfordrer alle å ta denne i bruk.

#### OBOS mobilnøkkel

Sameiet har også tatt i bruk OBOS mobilnøkkel, som gir stor fleksibilitet og forbedret tilgangsstyring for beboerne.

#### Trappevask og vaktmester

Trappevask og matter ved inngangene er under vurdering for reduksjon av sekvensen for å senke kostnadene.

#### Fremtidige planer

Styret vil fortsette arbeidet med å innhente pristilbud og planlegge vedlikehold og rehabilitering av byggene. Målet er å øke eiendommens verdi, sikre bærekraft og forbedre beboertilfredsheten. Når prosjektplanene er ferdigstilt og finansieringsalternativene er vurdert, vil styret innkalle til et ekstraordinært sameiermøte for å presentere planene og beslutte finansieringen.

Styret er på valg neste år i sin hele sammensetning. Derfor ber vi alle å kunne vurdere sin egen eller andres kandidatur til styrearbeid.

Styret ønsker å takke alle seksjonseiere for deres samarbeid og engasjement i løpet av perioden. Vi oppfordrer dere til å fortsette å delta aktivt i sameiets arbeid og bidra med deres innspill og forslag. Sammen kan vi sikre et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle. Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid og håper på deres støtte i de kommende prosjektene.



Ytre miljø

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø.

Styret

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TROMSØGATA 5C.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:39:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FUM7X-P231Q-EM53U-38L43-ZKCA7-WKBF7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annet valideringsverktøy for digitale signaturer.



**SAMEIET TROMSØGATA 5C**  
**ORG.NR. 983 549 381, KUNDENR. 5099**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 608	1 637 232	1 637 000	2 342 000
Ladeinntekter EL-bil		7 578	18 289	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 959 186</b>	<b>1 655 521</b>	<b>1 637 000</b>	<b>2 342 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 304	-6 876	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 003	-96 053	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-37 464	-53 008	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-669 308	-2 965 353	-345 000	-357 000
Forsikringer		-153 592	-133 773	-147 000	-176 000
Kommunale avgifter	8	-240 113	-201 982	-254 500	-279 000
Energi/fyring		-95 280	-101 143	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 228	-116 485	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-145 739	-106 164	-134 500	-140 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 627 080</b>	<b>-3 837 886</b>	<b>-1 329 050</b>	<b>-1 410 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>332 106</b>	<b>-2 182 365</b>	<b>307 950</b>	<b>932 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 966	15 150	0	0
Finanskostnader	11	-399 611	-211 147	-392 000	-385 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-380 645</b>	<b>-195 997</b>	<b>-392 000</b>	<b>-385 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-48 539</b>	<b>-2 378 362</b>	<b>-84 050</b>	<b>547 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-48 539	-2 378 362		



**SAMEIET TROMSØGATA 5C**  
**ORG.NR. 983 549 381, KUNDENR. 5099**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	84
Forskuddsbetalte kostnader		32 256	28 728
Andre kortsiktige fordringer	12	21 143	0
Driftskonto OBOS-banken		286 580	1 168 791
Sparekonto OBOS-banken		479 981	463 239
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 632 659	-4 584 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 632 659</b>	<b>-4 584 120</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 353 080	5 528 024
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 353 080</b>	<b>5 528 024</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 397	25 877
Leverandørgjeld		74 008	642 011
Påløpte renter		2 133	34 735
Påløpte avdrag		0	14 314
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 538</b>	<b>716 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>819 959</b>	<b>1 660 841</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Janna K. Meyer-Olsen/s/

Oskar Inge Holand/s/

Andreas Saxvik Hatlem/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 886 088
Felleskostnader	65 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 951 608</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 304.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 260
Byggetek 2 AS	-9 516
Styre og Ledelse AS	-20 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 464</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & Vindu	-238 098
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-238 098</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-46 989
Drift/vedlikehold VVS	-2 249
Drift/vedlikehold elektro	-3 897
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-889
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 359
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-237 989
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 508
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-669 308</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 003
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-66 581
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 113</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 875
Vaktmestertjenester	-22 924
Renhold ved firmaer	-92 645
Snørydding	-9 720
Andre fremmede tjenester	-11 701
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Telefon u/mva	-2 985
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 789
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 739</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	18 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	307
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 966</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-399 591
Renter på leverandørgjeld	-20
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-399 611</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	7 904
Avsatt felleskostnader	13 239
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 143</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2010	-685 000	
Nedbetalt tidligere	439 752	
Nedbetalt i år	43 055	202 193
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	741 858	
Nedbetalt i år	99 428	658 714
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	175 366	
Nedbetalt i år	32 461	1 492 173



Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.10.28		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-3 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 353 080</b>



# NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	5 115 882 kr	STARTDATO	01.05.2025
NOMINELL RENTE	7,20 %	FØRSTE FORFALL	30.05.2025
EFFEKTIV RENTE	7,45 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	30 år	TERMINBELØP	34 777 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.		INNFRIESESDATO	30.04.2055
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet



Totalsum	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
	kr 12 520 670	kr 5 115 882	kr 7 386 788	kr 18 000	kr 5 115 882
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
<b>2025</b>	<b>277 207</b>	<b>32 254</b>	<b>244 553</b>	<b>400</b>	<b>5 083 628</b>
30.05.2025	33 768	4 452	29 266	50	5 111 430
30.06.2025	34 777	3 470	31 257	50	5 107 960
30.07.2025	34 777	4 499	30 228	50	5 103 461
30.08.2025	34 777	3 519	31 208	50	5 099 942
30.09.2025	34 777	3 541	31 186	50	5 096 401
30.10.2025	34 777	4 567	30 160	50	5 091 834
30.11.2025	34 777	3 590	31 137	50	5 088 244
30.12.2025	34 777	4 616	30 111	50	5 083 628
<b>2026</b>	<b>417 324</b>	<b>52 442</b>	<b>364 282</b>	<b>600</b>	<b>5 031 186</b>
30.01.2026	34 777	3 640	31 087	50	5 079 988
28.02.2026	34 777	5 667	29 060	50	5 074 321
30.03.2026	34 777	4 698	30 029	50	5 069 623
30.04.2026	34 777	3 726	31 001	50	5 065 897
30.05.2026	34 777	4 748	29 979	50	5 061 149
30.06.2026	34 777	3 778	30 949	50	5 057 371
30.07.2026	34 777	4 798	29 929	50	5 052 573
30.08.2026	34 777	3 830	30 897	50	5 048 743
30.09.2026	34 777	3 854	30 873	50	5 044 889
30.10.2026	34 777	4 872	29 855	50	5 040 017
30.11.2026	34 777	3 907	30 820	50	5 036 110
30.12.2026	34 777	4 924	29 803	50	5 031 186
<b>2027</b>	<b>417 324</b>	<b>56 346</b>	<b>360 378</b>	<b>600</b>	<b>4 974 840</b>
30.01.2027	34 777	3 961	30 766	50	5 027 225
28.02.2027	34 777	5 969	28 758	50	5 021 256
30.03.2027	34 777	5 012	29 715	50	5 016 244
30.04.2027	34 777	4 052	30 675	50	5 012 192
30.05.2027	34 777	5 066	29 661	50	5 007 126



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.06.2027	34 777	4 108	30 619	50	5 003 018
30.07.2027	34 777	5 120	29 607	50	4 997 898
30.08.2027	34 777	4 165	30 562	50	4 993 733
30.09.2027	34 777	4 190	30 537	50	4 989 543
30.10.2027	34 777	5 200	29 527	50	4 984 343
30.11.2027	34 777	4 247	30 480	50	4 980 096
30.12.2027	34 777	5 256	29 471	50	4 974 840
<b>2028</b>	<b>417 324</b>	<b>60 504</b>	<b>356 220</b>	<b>600</b>	<b>4 914 336</b>
30.01.2028	34 777	4 386	30 341	50	4 970 454
29.02.2028	34 777	5 393	29 334	50	4 965 061
30.03.2028	34 777	5 425	29 302	50	4 959 636
30.04.2028	34 777	4 481	30 246	50	4 955 155
30.05.2028	34 777	5 483	29 244	50	4 949 672
30.06.2028	34 777	4 542	30 185	50	4 945 130
30.07.2028	34 777	5 543	29 184	50	4 939 587
30.08.2028	34 777	4 604	30 123	50	4 934 983
30.09.2028	34 777	4 632	30 095	50	4 930 351
30.10.2028	34 777	5 630	29 097	50	4 924 721
30.11.2028	34 777	4 694	30 033	50	4 920 027
30.12.2028	34 777	5 691	29 036	50	4 914 336
<b>2029</b>	<b>417 324</b>	<b>65 045</b>	<b>351 679</b>	<b>600</b>	<b>4 849 291</b>
<b>2030</b>	<b>417 324</b>	<b>69 881</b>	<b>346 843</b>	<b>600</b>	<b>4 779 410</b>
<b>2031</b>	<b>417 324</b>	<b>75 084</b>	<b>341 640</b>	<b>600</b>	<b>4 704 326</b>
<b>2032</b>	<b>417 324</b>	<b>80 638</b>	<b>336 086</b>	<b>600</b>	<b>4 623 688</b>
<b>2033</b>	<b>417 324</b>	<b>86 674</b>	<b>330 050</b>	<b>600</b>	<b>4 537 014</b>
<b>2034</b>	<b>417 324</b>	<b>93 123</b>	<b>323 601</b>	<b>600</b>	<b>4 443 891</b>
<b>2035</b>	<b>417 324</b>	<b>100 055</b>	<b>316 669</b>	<b>600</b>	<b>4 343 836</b>
<b>2036</b>	<b>417 324</b>	<b>107 467</b>	<b>309 257</b>	<b>600</b>	<b>4 236 369</b>
<b>2037</b>	<b>417 324</b>	<b>115 503</b>	<b>301 221</b>	<b>600</b>	<b>4 120 866</b>
<b>2038</b>	<b>417 324</b>	<b>124 096</b>	<b>292 628</b>	<b>600</b>	<b>3 996 770</b>
<b>2039</b>	<b>417 324</b>	<b>133 330</b>	<b>283 394</b>	<b>600</b>	<b>3 863 440</b>
<b>2040</b>	<b>417 324</b>	<b>143 218</b>	<b>273 506</b>	<b>600</b>	<b>3 720 222</b>
<b>2041</b>	<b>417 324</b>	<b>153 914</b>	<b>262 810</b>	<b>600</b>	<b>3 566 308</b>
<b>2042</b>	<b>417 324</b>	<b>165 368</b>	<b>251 356</b>	<b>600</b>	<b>3 400 940</b>
<b>2043</b>	<b>417 324</b>	<b>177 674</b>	<b>239 050</b>	<b>600</b>	<b>3 223 266</b>
<b>2044</b>	<b>417 324</b>	<b>190 865</b>	<b>225 859</b>	<b>600</b>	<b>3 032 401</b>
<b>2045</b>	<b>417 324</b>	<b>205 105</b>	<b>211 619</b>	<b>600</b>	<b>2 827 296</b>
<b>2046</b>	<b>417 324</b>	<b>220 368</b>	<b>196 356</b>	<b>600</b>	<b>2 606 928</b>
<b>2047</b>	<b>417 324</b>	<b>236 767</b>	<b>179 957</b>	<b>600</b>	<b>2 370 161</b>
<b>2048</b>	<b>417 324</b>	<b>254 359</b>	<b>162 365</b>	<b>600</b>	<b>2 115 802</b>
<b>2049</b>	<b>417 324</b>	<b>273 321</b>	<b>143 403</b>	<b>600</b>	<b>1 842 481</b>
<b>2050</b>	<b>417 324</b>	<b>293 662</b>	<b>123 062</b>	<b>600</b>	<b>1 548 819</b>
<b>2051</b>	<b>417 324</b>	<b>315 517</b>	<b>101 207</b>	<b>600</b>	<b>1 233 302</b>
<b>2052</b>	<b>417 324</b>	<b>338 966</b>	<b>77 758</b>	<b>600</b>	<b>894 336</b>
<b>2053</b>	<b>417 324</b>	<b>364 226</b>	<b>52 498</b>	<b>600</b>	<b>530 110</b>
<b>2054</b>	<b>417 324</b>	<b>391 334</b>	<b>25 390</b>	<b>600</b>	<b>138 776</b>
<b>2055</b>	<b>141 067</b>	<b>138 776</b>	<b>2 091</b>	<b>200</b>	



## Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sameiet Tromsøgata 5c- org. nr 983549381 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

### Punkt 1.

#### Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetyper må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.



Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

## **Punkt 2.** *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

## **Punkt 3.** *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

## **Punkt 4.** *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.



**Punkt 5.**  
*Vederlag*

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 10 000,- og maksimum p.t. kr 20 000,- inkl mva pr lån.

**Punkt 6.**  
*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

**Punkt 7.**  
*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS  
5c

For Sameiet Tromsøgata

---

---



## Administrasjonsavtale for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Sameiet Tromsøgata 5C (selskap nr. 5099), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Eierseksjonssameiet)

og

Eier (e) Eierseksjonssameiet.

### **Punkt 1** *Utgangspunkt*

Sameiet har i årsmøte dato besluttet å tilrettelegge for innfrielse av andel fellesgjeld for den enkelte seksjonseier. Det er inngått en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I hht Eierseksjonsloven § 30 hefter sameiere proratarisk for fellesgjelden og gjelden betjenes ved at seksjonseierne betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen fra seksjonseier som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette.

### **Punkt 2** *Låneforhold*

Ordningen kan kun benyttes for lån som omfattes av administrasjonsavtalen mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Punkt 3** *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

Retten til innbetaling fra seksjonseier er betinget av at denne avtale aksepteres og undertegnes av samtlige hjemmelshavere til seksjonen. Avtalen signeres og returneres til OBOS Eiendomsforvaltning AS som deretter sender ut faktura på pålydende innfrielsebeløp. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier. Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.

Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld per lån. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Innbetalingene fra seksjonseierne skal i sin helhet benyttes til nedbetaling av Eierseksjonssameiets lån. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert ovennevnte konto.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver, eller eventuelt tilbakebetaling til seksjonseier, tilfaller Eierseksjonssameiet. Vedlegg: Vedlegg seksjonssameiet seksjonseier.pdf



**Punkt 4**  
*Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

OBOS Eiendomsforvaltning AS registrerer innfrielsen og oppdaterer sine systemer med hensyn til felleskostnadenes størrelse, andel fellesgjeld, ligningsoppgaver mv.

For seksjonseier vil det ved innfrielse av andel fellesgjeld påløpe en etableringskostnad per innbetaling pt. pålydende kr 2000,- inkl. mva.

**Punkt 5**  
*Eierskifte*

Ved eierskifte plikter seksjonseier å gjøre denne avtalen kjent for ny eier.

**Punkt 6**  
*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For seksjonseier(ne)

-----

-----

-----



## Tilbud på forsikringer til

Sameiet Tromsøgata 5C





## Hvorfor velge Gjensidige?

Vi har som mål å beskytte liv, helse og verdier. Dette gjør vi blant annet gjennom å forstå hva du og ditt borettslag eller sameie trenger, og tilby dere de beste forsikringsløsningene.

### Kompetanse

Våre rådgivere og skadebehandlere har høyt kompetansenivå og bred erfaring. Vi jobber alle for å skape trygghet og gode opplevelser for våre kunder.

### Kundeutbytte

Vi velger å dele overskuddet med kundene våre. I Norge er det kun Gjensidige-kunder som får kundeutbytte fra forsikringsselskapet sitt.

### Tilgjengelighet

Du kan melde skader hele døgnet på gjensidige.no. Vi gir rask respons, god praktisk hjelp og tett oppfølging. Vi har lange erfaring og et stort nettverk av fagfolk. Du når oss også på telefon, via kundesenteret vårt eller våre lokale kontorer.

### Enkelhet

På dine innloggede sider på gjensidige.no har du full oversikt over dine forsikringer. Her kan du enkelt oppdatere informasjon om kjøretøy og ansatte, melde skader, ha direkte kontakt med skadebehandler og følge dine skadesaker.

### Omdømme

Vi er stolte av å ha best omdømme i bransjen. Hele 75% av befolkningen har et godt inntrykk av oss (Ipsos Profilundersøkelse 2022).

### Bærekraft

Bærekraft er integrert i alle nivåer av organisasjonen vår og er en del av alt vi gjør. Vi stiller krav til oss selv som selskap og til våre kunder, leverandører og selskap vi investerer i – både med tanke på klima, miljø, sosialt ansvar og økonomi.

Det mest bærekraftige – for miljøet, mennesket og samfunnet er at skader og uhell ikke oppstår.

Ved å hjelpe deg og ditt borettslag eller sameie med å unngå skader, bidrar vi til et mer bærekraftig samfunn.





## Oversikt over tilbudet fra Gjensidige

Nøkkelinformasjon	
Organisasjonsnummer	983549381
Adresse(r)	Tromsøgt 5c, 0565 OSLO

Forsikring	Forsikringssum	Egenandel
Borettslag og sameie pluss	Bygning fullverdi kr 149.413.873,-	12.000
Huseieransvar	10.000.000 kr	6.000 kr
Retts hjelp	400.000 kr	10.000 kr + 20% av utgiftene
Kriminalitet	100.000 kr	6.000 kr
Styreansvar	10.000.000 kr	Ingen
Ulykke/ Dugnad	Inntil 500.000 kr	500 kr
Yrkesskade	I henhold til lov	Ingen
Skadedyr	2.000.000 kr	4.000 kr
Pris per år		<b>139.512 kr</b>
Estimert kundeutbytte (11,1% for 2023)		14.159 kr
Medregnet kundeutbytte		<b>125.353 kr</b>

\*Tilbudet er gyldig i 31 dager etter utstedelse, og er basert på generelle oppgjørsregler beskrevet i Gjensidiges vilkår for borettslag og sameier.

Formidles av OBOS, Freserveien 1, 0195 Oslo. Foretaket er registrert i foretaksregisteret ([www.brreg.no](http://www.brreg.no)) med foretaksnummer 934 261 585. Det er også registrert i Finanstilsynets agentregister ([www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret/](http://www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret/)). Foretaket mottar et formidlingsvederlag på 11,5 % for dette arbeidet.

Vedlegg 6

35 av 85

Gjensidige Tilbud på forsikringer til Tromsøgt 5C.p

[Footer text]



Classified: General Business



## Kundefordeler for borettslag og sameier



Vi ønsker å tilby dere som bor i borettslag og sameier trygghet i form av gode vilkår. Noe av det vi kan tilby som skiller oss positivt ut er:

**Borettslag og sameie Pluss:** Vi dekker skader ved brann, vann, tyveri, ran og hæverk. I tillegg betaler vi for skader ved ytre påvirkning. Dette kan for eksempel skyldes trær som velter, påkjørsler eller vindskader. Vi dekker også indre skader (maskinskade) for heis, ventilasjonsanlegg og andre maskiner.

**Dekning for utett bygning:** Vi dekker følgeskader dersom vann trenger inn gjennom tak eller vegg, dersom bygningsdel er nyere enn 40 år.

Forhøyet egenandel kr 10.000,-

**Følgeskader av håndverker og entreprenørfeil:** Vi dekker følgeskadene på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør inntil kr. 10.000.000, konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført.

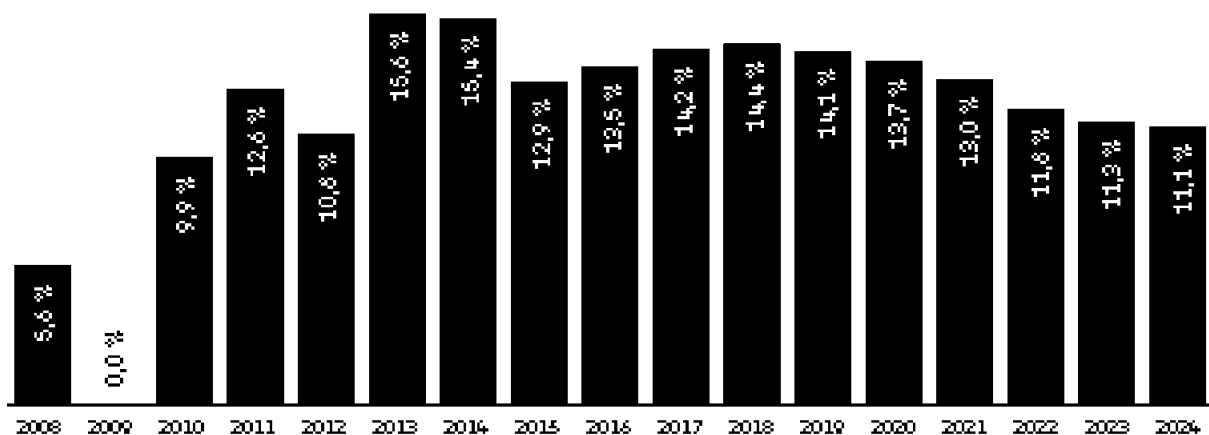




## Vi deler ut kundeutbytte

Vi velger å dele overskuddet med kundene våre.

- Kundeutbyttet kan vi takke Gjensidigestiftelsen for. De eier 62% av aksjene våre, og har hvert år siden 2021 delt aksjeutbyttet sitt med skadeforsikringskundene våre – i stedet for å beholde det selv.
- Prisene på forsikringene våre er helt uavhengige av kundeutbytte.
- I 2024 deler vi ut 11,1% av det de betalte for skadeforsikringer i 2023.
- Vi er det eneste forsikringsselskapet i Norge som deler overskuddet med kundene sine på denne måten.





## Vi hjelper dere med å forebygge skader

Å unngå skade på liv, helse, miljø og materielle verdier er både lønnsomt og bærekraftig.

Et trygt og godt miljø er også en forutsetning for at sameiet skal kunne fungere godt år etter år. Vi er derfor opptatt av å forebygge skader – i nært samarbeid med kundene våre.

### Bo trygt sammen

Å sitte i styret innebærer en del ansvar, men først og fremst er det en gyllen mulighet til å gjøre borettslaget eller sameiet til et enda bedre sted å bo.

[Les våre råd til styret i borettslaget her.](#)

Alle beboere har selv ansvar for å forebygge at det oppstår skadet i hjemmet. Vi har samlet de sju viktigste vedlikeholdsoppgavene som beboerne kan gjennomføre på egen hånd. Se disse her: [Bo trygt sammen.](#)

### Trygghetssjekken

Vi ønsker at kundene våre skal være trygge. Veldig mange skader som oppstår, kunne være unngått og vi ønsker å gjøre det vi kan for å forhindre at uhell og skader skjer.

Ved å ta trygghetssjekken svarer du på noen spørsmål og vi gir deg en skreddersydd med anbefalinger, tips og råd om hva som kan være lurt å tenke på eller hva som må endres for å drive trygt, økonomisk og med lavest mulig risiko.



[Caption text]





## Oppdag vannskader i tide

Stadig flere bygninger får vannskader, med alle ulemper og kostnader det medfører. Nå kan du få hjelp til å stoppe vannet før det rekker å gjøre for stor skade.

Hvert år får tusenvis av norske hjem og bygg vannskader med kostnader helt opp i millionklassen. Mesteparten av disse skadene skyldes innvendige lekkasjer.

Med en smart lekkasjestopper kan både styret og beboerne få varsling når sensoren oppdager fukt og få hjelp til å stoppe vannet før skaden blir for stor.

### Hva tilbyr vi?

- En godkjent lekkasjestopper er den mest effektive måten for å unngå vannlekkasjer i bygningen din.
- I samarbeid med Fell Tech og Waterguard tilbyr vi Abra Kollektiv+ som er en helhetlig løsning for lekkasjesikring.
- Systemet er integrert med en app og en styreportal som gir dere full kontroll over alle installasjoner.
- Med Abra Kollektiv+ er alle enheter digitale og støtter varsling.

### Slik fungerer lekkasjesikringen

1. Lekkasjestopperen monteres på vanninntaket, og sensorer monteres på gulv, tak, vegg eller i sjakt.
2. Når sensoren oppdager fukt, stenges vannet umiddelbart.
3. Styremedlemmene og beboeren blir varslet på telefonen umiddelbart.
4. Sensorene registrerer også temperaturen og kan stenge vannet hvis den blir for lav.
5. Styret kan sjekke status på alle installerte enheter i alle leiligheter og fellesområder.



### Samarbeid med Fell Tech og Waterguard

Vi samarbeider med Waterguard som er Norges mest solgte lekkasjesikring gjennom 30 år. Nå har den blitt oppgradert med app-styring, utvidet kundeservice og enklere installasjon. Produktet er laget og utviklet i Norge.

Abralife sitt økosystem er integrert med Waterguard og gjør varslingen mulig. Les mer på [arbralife.no](https://arbralife.no).

### Rabatt på forsikringen

Vi ønsker å premiere boligselskaper som kan vise til skadeforebyggende tiltak. En installasjon av lekkasjestoppere i alle boenheter vil kunne gi rabatt bygningsforsikringen.

Ta kontakt med oss for mer informasjon om rabattmuligheter for borettslaget eller sameiet ditt. Les mer om [lekkasjesikringen](#).





## Slik tar Gjensidige samfunnsansvar

Forsikring handler om å forstå, unngå, redusere og fordele risiko. Vi er opptatt av å forstå samfunnsutviklingen, og være relevant i deres liv.

Mulige konsekvenser av klima- og miljøutfordringer, demografiske endringer og endrede helsebehov er eksempler på områder vi utforsker. Størrelse, produktsammensetning og geografisk tilstedeværelse lar oss diversifisere slik risiko.

Reassuranse gjør at vi står sammen med andre når store skader oppstår. Slik skaper vi trygghet i hele verdikjeden.

Ved å hjelpe våre kunder med å unngå skader, bidrar vi til et mer bærekraftig samfunn. Færre materielle skader gjør at ressursbruken og klimaavtrykket reduseres. Samtidig skal vi vise sosialt ansvar i forebygging og når skaden erstattes.

På denne måten arbeider vi for en trippel bunnlinje miljø, sosialt og økonomi. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre oss langs alle de tre dimensjonene. Vi har tre fokusområder for bærekraftsarbeidet:

1. Tryggere samfunn
2. Bærekraftige erstatninger
3. Ansvarlige investeringer





## Vi skal tilby bærekraftige erstatninger

Det å ivareta kundene våre når uhellet eller skaden har oppstått er grunnleggende for oss.

Derfor har vi god skadeberedskap, som gjør det mulig å gi raske og riktig skadeoppgjør. Vi tar samfunnsansvar, og har som mål å redusere klimaavtrykket fra vårt skadeoppgjør og støtter dermed opp om Parisavtalen og nullutslippssamfunnet i 2050.

Det gjør vi gjennom vilkår i våre produkter og tett samarbeid med våre leverandører om bærekraftige løsninger.

Vi støtter sirkulærøkonomien ved å reparere i stedet for å erstatte når vi kan, og ser etter mulighet for partielle reparasjoner og gjenbruk. Det går selvsagt aldri på bekostning av vår sikkerhet eller kvalitet.

Videre er bruk av miljøvennlige materialer og utforsking av ny teknologi viktig for oss. Våre leverandører møter også krav til miljøhåndtering av farlig avfall etter skade, og krav om å ivareta Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) og menneske- og ansattrettigheter på en god måte.





## Tilbud



SAMEIET TROMSØGATA 5C  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Utstedt: 2. april 2025  
Tilbudsnummer: SP6617065.1.1 (5099)  
Avtaleperiode: 01.05.2025 - 30.04.2026

## Hei!

Som avtalt sender jeg deg tilbud på forsikring.

På de neste sidene finner du tilbudet, som inneholder:

- **FORSIKRINGSOVERSIKT**  
Viser hvilke forsikringer vi har gitt tilbud på, og hva de vil koste.
- **FORSIKRINGSDETALJER**  
Her finner du forsikringssummer, egenandeler og hva hver enkelt forsikring dekker.

Ta gjerne kontakt hvis det er noe du ønsker å diskutere nærmere - eller om du vil akseptere tilbudet. Kontaktinformasjon finner du nedenfor.

Tilbudet gjelder t.o.m. 16. mai 2025

Vennlig hilsen  
If

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Telefon: +47 22 86 55 00  
E-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)  
Adresse: Pb. c/o Næringsavtaler, 1326 LYSAKER

A2

Vedlegg 7If  
Postadresse: Postboks 240, 1326 Lysaker  
Besøksadresse: Drammensveien 264, 0283 Oslo

Telefon: +47 22 86 55 00  
[www.if.no/kontakt](http://www.if.no/kontakt)

If Skadeforsikring  
If Skadeforsikring AB (publ), Org.nr: 516401-8102  
Hovedkontor: 106 80 Stockholm



## Nyttig informasjon

### **Dine fordeler i If**

Sammen med OBOS har vi utviklet en rekke fordeler som dere får fordi boligselskapet deres forvaltes av OBOS, bl.a.:

- Skreddersydde forsikringsløsninger spesielt tilpasset for boligselskaper
- Anticimex skadedyrbekjempelse
- If Bygningssjekk som gir deg en god oversikt over vedlikeholdsbehovet for deres boligselskap
- Prioritet ved skade - vi har avtaler med håndverkere og partnere som prioriterer våre kunder først

### **Er forsikringen oppdatert?**

Om du har spørsmål, eller ønsker å endre noe, kan du ta kontakt med OBOS på telefon 02333.

### **Skulle du få en skade**

På dagtid melder du skaden til OBOS. Om du trenger hjelp etter kontortid, kan du ta kontakt med If. Hvis det gjelder skadedyrbekjempelse, kan du ringe Anticimex direkte på telefon 815 48 250.

### **GI OSS BESKJED VED ENDRINGER**

Vedlagte forsikringsavtale viser hvilke forsikringer du har hos oss og hva de dekker.

Det er viktig at du sjekker at alt ser riktig ut og gir beskjed om det er noe som mangler eller må endres.

### **OM UHELLET SKULLE VÆRE UTE**

Er du uheldig, og får en skade, vil du bli tatt hånd om av dyktige skadebehandlere.

Vi har avtaler med håndverkere og verksteder som prioriterer våre kunder, slik at du kommer raskest mulig tilbake i normal drift.

Ved skade kan du ringe oss døgnet rundt på telefon 21 49 24 00.



## Tilbud Forsikringsoversikt



SAMEIET TROMSØGATA 5C  
Organisasjonsnummer 983549381

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

DINE FORSIKRINGER	PRIS FOR AVTALEPERIODEN
Eiendomsforsikring Oslo, 227/419, Tromsøgata 5C 1 Bygning/24 leiligheter/p-plan	NOK 151 577 151 577
Ansvarsforsikring	NOK 5 550
Ansvarsforsikring	
Bedriftsansvar	1 019
Produktansvar	98
Advokatforsikring	1 468
Kriminalitetsforsikring	265
Styreansvar for borettslag/boligselskap	2 700
Personforsikring	NOK 1 111
Organisert Dugnad	
Kollektiv ulykke Standard	1 111
<b>TOTALT</b>	<b>NOK 158 238</b>
Herav naturskade:	11 966

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

### If forsikrer ikke aktiviteter underlagt økonomiske sanksjoner

De generelle vilkårene (Brudd på internasjonal lovgiving, sanksjoner) har bestemmelser som forklarer hvordan forsikringen din begrenses av sanksjoner og forbud som forbyr ulike typer forretninger og transaksjoner, for eksempel handel med Russland. Dette omfatter blant annet eksport, import og transport av ulike varer, men er ikke begrenset til kun dette. Dette betyr at forsikringen din ikke dekker aktiviteter under sanksjoner eller skader knyttet til disse.

### RIKTIGE FORSIKRINGSOPPLYSNINGER

Dette forsikringsbeviset viser hva forsikringsavtalen din inneholder. Les nøye gjennom forsikringsbeviset og kontroller at opplysningene er korrekte. Det er viktig at du gir oss beskjed dersom det skjer endringer som kan ha betydning for forsikringene.

Du finner informasjon om forsikringene If tilbyr i form av standardiserte dokumenter (IPID) gjennom denne lenken:  
[if.no/bedrift/forsikring-for-bedrifter/ipid](https://if.no/bedrift/forsikring-for-bedrifter/ipid)

Det er viktig at du som kunde setter deg inn i forsikringsdokumentene og passer på at avtalen er i samsvar med det vi har blitt enige om. Gjennom lenken nedenfor finner du en oversikt over alle bedriftsforsikringer If tilbyr. Her vil du også finne en bransjetilpasset anbefaling: [if.no/bedrift/forsikring-for-bedrifter/liste](https://if.no/bedrift/forsikring-for-bedrifter/liste).

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

44 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf  
Side 3 (12)



Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer

## Tilbud Eiendomsforsikring



Oslo, 227/419, Tromsøgata 5C

1 Bygning/24 leiligheter/p-plan  
Oslo, 227/419, Tromsøgata 5C

Pris per år NOK 151 577

Type boligbygning: Boligblokk, terrassehus  
Utleie: Nei  
Type brannvarsling: Ikke installert  
Restaurant i bygningen: Nei

Antall leiligheter: 24  
Tyverisikring: Ytterdører skal være låst  
Byggeår: 1989  
Bruttoareal (BTA): 2 947

Super

151 577

Hva er dekket:

- Brannskade
- Naturskade etter lov om naturskadeforsikring
- Annen naturskade
- Vannskade
- Vanninntrenging via tak
- Tyveri og skadeverk
- Lyn- og elskade
- Glass- og skiltskade

- Annen plutselig skade
- If Bygningssjekk
- Anticimex skadedyrforsikring
- Huseieransvar
- Yrskesskade - kortvarig og tilfeldig arbeid
- Fører- og passasjerulykke for kjøretøy uten skilt
- Bilansvar tingskade
- Bilansvar personskade

Erstatningsgrunnlag: Fullverdi  
Forsikringssum: 149 584 194 kr  
Felleskostnader for boligselskap: Inntil 36 måneder  
Egenandel: 12 000 kr  
Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak: 200 000 kr

Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader: 600 000 kr  
**Huseieransvar**  
Forsikringssum: 10 000 000 kr  
Egenandel: 15 000 kr

Forhøyde egenandeler - eiendom og avbrudd (Se vilkårenes kapittel 7)

### Rørbrudd, frost og utstrømning

Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade som skyldes frost.

### Svik i bærende bygningskonstruksjoner

Ved svikt i bærende bygningskonstruksjoner er egenandelen forhøyd, avhengig av bygningstype.

### Vannskader tilknyttet eldre boligbygninger

Egenandelen øker med 5 000 kr ved skade og følgeskade ved lekkasje fra vanntilkoblende maskiner og varmtvannsbeholdere eldre enn 20 år.

Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade

- fra utett våtrom eldre enn 30 år.
- på innvendig rør eldre enn 50 år.

Ved Super-dekning økes også egenandelen med 10 000 kr ved

- vanninntrenging via tak og takgjennomføringer eldre enn 30 år.

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

45 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 4 (12)



## Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer Tilbud Ansvarsforsikring



<b>Ansvarsforsikring</b>	Pris per år NOK 5 550	Forsikringsoversikt
Antall leiligheter: 24 stk.		
<b>Bedriftsansvar</b>	1 019	Forsikringsdetaljer
Forsikringssum per skade: 10 000 000 kr Egenandel per skade: 10 000 kr Hvor forsikringen gjelder, bedriftsansvar: Hele verden ekskl. USA og Canada Hvor forsikringen gjelder, særskilt unntak: Forsikringen gjelder ikke for skade som inntreffer i Russland, Belarus eller Ukraina. <b>Ansvar forvoldt av motorvogn som ikke omfattes av bilansvarsloven</b> Egenandel per skade: 10 000 kr	<b>Transportansvar</b> Forsikringssum per skade: 10 000 000 kr Egenandel per skade: 10 000 kr <b>Ansvar for skade på leid eiendom</b> Forsikringssum per år: 1 000 000 kr Egenandel per skade: 10 000 kr	
<b>Produktansvar</b>	98	Sikkerhetsforskrifter
Forsikringssum per skade: 10 000 000 kr Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen Egenandel per skade: 10 000 kr	Hvor forsikringen gjelder: Hele verden ekskl. USA og Canada Hvor forsikringen gjelder, særskilt unntak: Forsikringen gjelder ikke for skade som inntreffer i Russland, Belarus eller Ukraina.	
<b>Advokatforsikring</b>	1 468	Forsikringsvilkår
<b>Juridisk rådgivning</b> Antall konsulenttimer: 15 stk. Egenandel: 0 kr Hvor forsikringen gjelder: Norge	<b>Tvist og idømte sakskostnader</b> Forsikringssum per skade: 1 000 000 kr Samlet forsikringssum per år: 1 000 000 kr Minimum egenandel per skade: 10 000 kr Pluss prosentandel av skaden: 20 % Hvor forsikringen gjelder: Norden Advokatkostnader: Dekkes med en timepris oppad begrenset til offentlig salærsats (jf. salærforskriften § 2). Vår samarbeidspartnere tilbyr advokatbistand med timepris tilsvarende offentlig salærsats.	
<b>Kriminalitetsforsikring</b>	265	
Forsikringssum per skade: 400 000 kr Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen	Egenandel per skade: 10 000 kr Hvor forsikringen gjelder: Norden	
<b>Styreansvar for borettslag/boligselskap</b>	2 700	
Forsikringssum: 10 000 000 kr Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen Egenandel per skade: 0 kr	Hvor forsikringen gjelder: Hele verden Utvidet meldetid ved opphør av virksomhet: Ingen utvidelse	



Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer

## Tilbud Ansvarsforsikring (forts.)



Spesielle Egenandeler - Bedriftsansvar

### Vanninntrengning og setningsskader

Egenandelen forhøyes til 10 % av skadebeløpet, minimum 20 000 kr, maksimum 150 000 kr, dog aldri lavere enn eventuelt særskilt avtalt egenandel, ved følgende typer skade

- skade ved vanninntrengning under/etter avdekking av eksisterende bygningskonstruksjoner, f.eks. i forbindelse med påbyggingsarbeider, takteking eller skifte av takbelegg
- skade utløst av setninger som følge av grunnarbeider utført om vinteren.

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

47 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 6 (12)



## Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer Tilbud Personforsikring



Organisert Dugnad

Pris per år NOK 1 111

Gruppenavn: Organisert Dugnad  
Antall personer: 24  
Type frivillig aktivitet: Dugnad  
Kollektiv ulykke Standard

Antall dugnadsdøgn: 1  
Virksomhet: Borettslag/Boligsameie  
Farefullt arbeid - eks. trefelling: Nei

1 111

Forsikringsoversikt

Menerstatning ulykke  
Forsikringssum: 3 G  
Minste invaliditetsgrad: 5 %  
Egenandel: 0 kr

Dødsfallerstatning ulykke  
Forsikringssum: 1 G  
Egenandel: 0 kr

Påløpte utgifter  
Påløpte utgifter: Ubegrenset  
Egenandel: 0 kr

Medisinske råd og tjenester  
Medisinsk rådgivning: Inkludert

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

48 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 7 (12)



Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer

## Viktig informasjon om du skulle få en skade



### Hvordan melde skade

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så snart som mulig. Du kan melde skaden på if.no, eller ringe oss på 21 49 24 00.

Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Vi har lang erfaring i skadebehandling, og vil hjelpe deg med råd og veiledning når det gjelder økonomiske og praktiske forhold.

Det er slik vi mener skadeoppgjør skal være.

Meld skade på if.no eller telefon  
Besøk [www.if.no](http://www.if.no) eller ring oss på telefon 21 49 24 00.

Innsendelse av skademelding per post  
If Skadeforsikring  
Postboks 240  
1326 Lysaker

Forsikringsoversikt

### Frist for å melde inntruffet skade

Skade skal meldes til If og/eller Europeiske Reiserforsikring og/eller Vertikal Helse omgående, jf Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-10 eller § 13-11. Retten til utbetaling faller bort dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner det, jf FAL § 8-5 eller § 18-5.

### Kundeombudet og Kvalitetsutvalget, intern klageordning i If

Er du uenig i If's avgjørelse i din skadesak, kan du kontakte vårt Kundeombud for å få saken vurdert på nytt. Det samme gjelder hvis du er misfornøyd med forsikringsformidlingen eller agenten.

Gjelder din klage helseforsikring, vil den bli behandlet av Kvalitetsutvalget i Vertikal Helse. Utvalget består av medlemmer med medisinsk, administrativ og juridisk kompetanse.

Kundeombudet og Kvalitetsutvalget ser på saken med nye og upartiske øyne.

### Retten til å kreve nemndbehandling

Du kan også rette klager som omhandler forsikringsavtalen til: Finansklagenemda  
Postadresse: Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Besøksadresse: Drammensveien 145, 0277 Oslo

### Informasjon om If

If er under tilsyn av Finansinspeksjonen i Sverige, (Finansinspeksjonen, Box 7821, 103 97 Stockholm, 08-408 980 00, finansinspeksjonen@fi.se). If er under tilsyn av det norske Forbrukertilsynet hva gjelder markedsføring og reklame som utføres i Norge.

Ifs ansatte som selger forsikring mottar fast månedslønn, uavhengig av hvor mange forsikringer som selges. Variabel lønn kan oppnås for en liten del av lønnen, men fastsettes ikke på bakgrunn av kvantitative kriterier.

### Personopplysninger

Forsikrede er gjort kjent med og aksepterer at de personopplysninger som selskapet innhenter er nødvendige for at det skal kunne administrere forsikringen, oppfylle sine avtaleforpliktelser og for øvrig forsikredes ønsker som kunde.

Opplysningene vil også kunne benyttes for å treffe beslutninger om forsikringens innhold og vilkårsutforming, samt i markedsføring. Personopplysningene kan for de nevnte formål utleveres til selskap/organisasjoner selskapet samarbeider med, så vel innenfor som utenfor EØS- og EU-området. Dersom selskapet har opplysningsplikt overfor offentlig myndighet, vil opplysningene bli overlevert i henhold til myndighetenes krav. Opplysningene vil også kunne benyttes for å gi forsikrede informasjon om selskapets/samarbidsorganisasjonens tjenester for øvrig.

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

49 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 8 (12)



Forsikringsbevis - Forsikringsdetaljer

Viktig informasjon om du skulle få en skade



7 (10)

Etter personopplysningsloven har forsikrede rett til å få innsyn i de opplysninger selskapet har om seg, og rett til å kreve at selskapet retter feilaktige eller ufullstendige opplysninger. Spørsmål om selskapets bruk av personopplysninger rettes til selskapets personopplysningsansvarlige.

#### Regulering av forsikringssummene

Regulering av forsikringssummene som følge av endring av folketrygdens grunnbeløp skal skje den dag nytt grunnbeløp er vedtatt.

#### Opphør av forsikringen

Dersom forsikringen opphører skal forsikringstakeren gi de forsikrede arbeidstakere melding om dette så snart som mulig, og senest én måned før forsikringens opphørsdato.

#### Ved personforsikring gjelder også følgende ved risikoendringer

Forsikringstakeren skal gi opplysninger om ansatte stasjonert i, eller som reiser til, politisk urolige områder, slik at selskapet evt. kan beregne tilleggspris.

Når en arbeidstaker endrer stilling skal forsikringstaker omgående sende melding til selskapet om dette. Dette gjelder kun dersom de forsikrede blir nevnt i forsikringsavtalen med fullt navn og personnummer.

Ved salg av personforsikringer gir If deg en personlig anbefaling som bygger på en individuell faglig vurdering av hvilke tjenester og produkter som best oppfyller dine ønsker og behov.

#### Pantsettelse, overdragelse

Det er ikke anledning til å overdra eller pantsette rettigheter etter denne forsikringen.

#### Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister (FOSS)

Når en skade registreres får If automatisk en oversikt over vedkommende kundes skadehistorikk i alle forsikringsselskap som er medlem av Finans Norge (FNO). FNO er behandlingsansvarlig for registeret. Registeringen inneholder fødselsnummer, saksnummer, forsikrings- og skadetyper foruten koder for selskap og skadebehandler. Selskapene får ikke tilgang til lagret informasjon annet enn ved registrering av en skade. Registeret er ikke tilgjengelig for andre, og registrerte skader slettes etter 10 år. Forsikringstakeren har rett til innsyn i registeret etter personopplysningslovens § 18 og til å kreve retting av opplysningene etter § 27.



## Produktsammendrag Eiendom



### 1 Innledning

Dette sammendraget viser i hovedtrekk hva forsikringen omfatter og noen av de begrensningene som gjelder. Innholdet er forenklet i forhold til den fullstendige vilkårsteksten. Skulle du få en skade erstattes den i henhold til vilkårene.

### 2 Forsikringsomfang

#### Hva er forsikret

##### Bygning, samt

- Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr.
- Fastmonterte solceller/solfangere og ladestasjon for elektrisk bil.
- Hageanlegg, gjerde, flaggstang og utvendig vannbasseng etc., inntil 200 000 kr.
- Påbud fra offentlig myndighet ved skadeutbedring av bygning, inntil 10 000 000 kr.
- Tilbehør til eiendommen, som fyringsolje og kjølemedium for jordvarmeanlegg.

##### Dekninger med beløpsbegrensning

- Kunders eiendeler inntil 100 000 kr.
- Penger og verdipapirer.
- Prisstigning inntil 20%.
- Rekonstruksjons- og reinnstallasjonskostnader inntil 250 000 kr /produksjonsvirksomhet 3 000 000 kr.
- Utgifter til riving og rydding av verdiløse rester etter skade inntil 3 000 000 kr /produksjonsvirksomhet 6 000 000 kr.
- Lagring og destruksjon av miljøfiendtlige rester etter skade.

##### Ved forsikring av maskiner, eiendeler og inventar gjelder også

- Feilsøking elektronisk utstyr inntil 50 000 kr.
- Nyanskaffelser inntil 10%.

##### Huseieransvar.

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade, som er voldt enten som eier, leier eller bruker av bygning/næringslokaler på forsikringsstedet.

##### Boligbygning

Forsikringen omfatter tap av husleieinntekter og felleskostnader i inntil 36 måneder og begrenset til 20 % av fullverdigrunnlaget for bygningen. Utleieinntekter utover felleskostnadene fra næringsvirksomhet er dekket med inntil 500 000 kr. Er boligbygningen utleid omfatter ikke forsikringen tap av husleieinntekter og felleskostnader, dersom dette ikke fremkommer spesielt i tilbudet. Forsikringen omfatter også tilleggsbygg, sykkelbod/-stativ inntil 10kvm.

##### BREEAM sertifiserte bygg, eller bygg med tilsvarende sertifisering av tredjepart.

Er bygningen allerede BREEAM - sertifisert eller tilsvarende, gjenoppfører vi bygget til samme nivå som de har i dag.

#### Hvilke skader som dekkes

- Brann, dvs. ild som er løs.
- Eksplosjon.
- Plutselig nedsoting.
- Utstrømning av etsende gass.
- Utstrømning fra brannslukningsapparat eller sprinkleranlegg.
- Luftfartøy eller deler av luftfartøy, som rammer ting.
- Naturskade, som skred, storm, flom, stormflo, jordskjelv eller vulkanutbrudd.
- Snøtyngde, snøpress og ras fra tak.
- Haglskader på veksthus.
- Skade på bygning ved vind svakere enn storm.
- Innvendig frostskade.
- Direkte lynnedslag.
- Elektrisk fenomenskade på utstyr med driftsspennning inntil 1 000 volt.
- Tyveri og skadeverk i og på bygning, samt på fast monterte aggregater, varmpumper o.l. og av eller fra stålcontainer.
- Skade ved vann eller annen væske, ved utstrømning fra rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.
- Skade ved rørbrudd.
- Glass- og skiltskade.
- Plutselig ytre fysisk skade.
- Svikt i bærende bygningskonstruksjoner.
- Skade med indre årsak på anlegg som medregnes til bygning, som heiser o.l.

#### Skadedyrforsikring

Forsikringen dekker bekjempelse av rotter, mus og de vanligste skadeinsekter i boligbygning med inntil 1 000 000 kr. Videre dekkes bekjempelse av og bygningsskade forårsaket av husbukk, stripet borebille, stokkmaur, praktbille, parkettbille og splintvedbille med inntil 2 000 000 kr.

### 3 Egenandel

Det trekkes i de fleste tilfeller egenandel ved skade.

Den vanligste egenandelen er 15 000 kr, men man kan velge annen egenandel. Det er også noen skader som har spesielle egenandeler. De viktigste er:

- Ved naturskade etter lov om naturskadeforsikring trekkes den egenandel som er fastsatt av Justis- og politidepartementet.

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

51 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 10 (12)

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår



## Produktsammendrag Eiendom



- Ved rørbrudd på grunn av frost, økes avtalt egenandel med 10 000 kr.
- Ved svikt i bærende bygningskonstruksjoner er egenandelen for eneboliger og rekkehus 50 000 kr pr boenhet, for andre bygninger er den 5 % av bygningens gjenoppføringspris, minimum 30 000 kr.
- Ved glass- og skiltskade alene er egenandelen 4 000 kr.

For avbruddstap er egenandelen oppgitt som periode uten erstatning. Periode uten erstatning er 2 døgn hvis ikke annet er avtalt.

Ved skadedyrforsikring er egenandelen 6 000 kr ved bygningsskade. For bekjempelse av skjeggkre og perlekre i boenheter hvor dette er påvist er det en egenandel på 2000 kr pr. boenhet. For øvrig er det ingen egenandel.

### 4 Utvidelser og tilleggsdekninger

Det kan av og til være behov for å utvide forsikringen. Her er en oversikt over hva som kan være aktuelt for din virksomhet.

#### Tilleggsdekninger

- Spesiell byggeskikk eller kunstnerisk utsmykket bygning.
- Bygningsmessig innredning bekostet av leietaker.
- Maskinskade.
- Kjøle- eller fryseforsikring.
- Transportforsikring.

#### Utvidelser

- Utvidet forsikringssum for hageanlegg, rekonstruksjon av data eller myndighetspåbud ved gjenoppføring av bygning.
- Utvidet forsikringssum for innbrudd eller ran.
- Utvidet forsikringssum for tap ved skade hos kunde eller leverandør.

### 5 Tilleggsinformasjon

I dette avsnittet nevner vi en del spesielle forhold som kan være viktig for deg å kjenne til.

#### Sikkerhetsforskrifter

Hensikten med sikkerhetsforskriftene er å redusere omfanget av en skade eller avverge at en skade skjer. Dersom sikkerhetsforskriftene ikke overholdes kan retten til erstatning, helt eller delvis, falle bort.

De vanligste tilfellene er:

- Brudd på sikkerhetsforskrift, for eksempel å unnlate å låse dører eller lukke/sikre vinduer for å hindre uvedkommende i å komme inn.
- Grov uaktomhet, for eksempel å forlate et brennende stearinlys.

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår



## Din kundekontakt og personvern



### Informasjon fra forsikringsagenten

I følge lov om forsikringsformidling skal agenturet gi kunden informasjon om følgende:

Forsikringsagenturets navn og adresse er angitt på side 1 i forsikringsbeviset.

Forsikringsagenturet er registrert i If Skadeforsikrings register over forsikringsagenter. Dette registeret finnes på adressen <http://www.if.no>

I tilknytning til inngåelsen av avtale om angjeldende forsikring mottar forsikringsagenten 3,0 % i provisjon og annen godtgjørelse. Forsikringsagenten er ikke et fordyrende mellomledd og vil ikke kreve noe vederlag av deg som kunde.

Forsikringsagenten fungerer som agent for If Skadeforsikring og er ikke megler.

Forsikringsagentvirksomheten har ikke en direkte eller indirekte eierandel som utgjør mer enn 10 % av stemmeretten eller kapitalen i et forsikringselskap.

Intet forsikringselskap, eller morselskap til et forsikringselskap, har en direkte eller indirekte eierandel som utgjør mer enn 10 % av forsikringsagentens stemmerett eller kapital. Forsikringsagenten har for øvrig den samme informasjonsplikt som et forsikringselskap som driver virksomhet her i landet har, jf. lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler kapittel 2 og 11.

### Personopplysninger

If Skadeforsikring NUF behandler personopplysninger i overensstemmelse med gjeldende lovgivning om forsikring og databeskyttelse. Les mer om behandling av personopplysninger på vår hjemmeside: <https://www.if.no/behandling-av-personopplysninger>.

### Environmental, Social and Governance (ESG) krav

I If tar vi et stort ansvar for å etterleve kravene som stilles i UN Global Compact og på den måten ivareta vårt samfunnsansvar. Vi legger til grunn at dette også gjelder våre samarbeidspartnere og kunder. Dette kan føre til at vi ikke ønsker å inngå eller fornye en forsikringsavtale for bedrifter som ikke oppfyller disse kravene.

Forsikringsoversikt

Forsikringsdetaljer

Sikkerhetsforskrifter

Forsikringsvilkår

Vedlegg 7  
Utstedt:  
2. april 2025

Tilbudsnummer:  
SP6617065.1.1 (5099)

53 av 85

Avtaleperiode:  
01.05.2025 - 30.04.2026

IF Tilbudsbrev\_SPOOO6617065.1.1.pdf

Side 12 (12)



**(OBOS-ID:68527) Tilbudsinnhenting 5099 Sameiet Tromsøgata  
5c org 983549381**

11.04.2025 15:04

Fra: forsikringstilbud@obos.no

Til: "Styrets epost Styreverrommet" <tromsogt7@styreverrommet.no>

Kopi: vibeke.karlsen@obos.no

Hei,

Som tidligere avtalt, har vi nå innhentet pristilbud på forsikringsdekninger for boligselskapet fra If Skadeforsikring, Gjensidige Forsikring og Tryg Forsikring. Vedlagt følger tilbud og en sammenligning av vilkår.

Gjensidige	139 512,-	Medregnet kundeutbytte	125 353,-
Tryg	opprettholder årspremien for 2025: kr 172 312.		
If	158 238,-		

Boligselskapets nåværende forsikring er i Tryg, formidlet via OBOS.

Vi ber om skriftlig tilbakemelding fra boligselskapet på om dere velger å skifte forsikringselskap, eller dere velger å beholde nåværende forsikring.

Kopi sendes rådgiver.

Ha en fin dag.

Med vennlig hilsen  
**Simen Landmark, Forsikringskonsulent**  
Forsikringsavdelingen

Tlf:22868398

| Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo Telefon: 22865500 | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [Meld deg på OBOS](#)  
[Nyhetsbrev](#)





**Vedlegg:**

- image-20230125103545-1.png
- Tilbudsbrev\_SP0006617065.1.1.pdf
- Sameiet Tromsøgata 5C.pdf
- Vilkårssammenligning 01.01.2025.xlsx
- FILENAME\_ALL\_ATTACHMENTS





**OBOS - Sammenligning av delingsomfang Bygningsforsikring for boligselskaper**  
Dekninger/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er likt hos de tre selskaperne er i liten grad tatt med  
Denns sammenligningen er ikke bindende for selskaperne eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkår- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres felles basistilsetning	Polisegivene	Forsikringsomfang i tillegg til bygningsmassen	Gjensidige	Tryg	If	Kommentarer
Økonomiske tap/avgifter	Rettshjelp	Rettshjelpsforsikring*	400 000	400 000	1 000 000** Ved bruk av advokat som NKE er opptjent av If dekkes kun offentlig salar per time.	*Gjensidige og Tryg har rettshjelpsforsikring. If har egenadvokat. **Adressforsikring. Forsikringssum per skade: kr. 1 000 000,- Samlet forsikringssum pr år: kr. 1 000 000,- Minimum egenandel: kr. 10 000,- Pluss prosentandel av skaden: 20% Forsikringen gjelder i Norden. Dekker i tillegg saksomkostninger inkl. advokatens.
	Kriminalitet/Lunderslag	Underslag, foretatt av ansatte eller styremedlemmer	100 000	400 000	100 000	

Vedlegg 9

57 av 85

BESKJETT

Vilkårssammenligning 01.01.2025 med tilbudene.pdf



**OBOS - Sammenligning av delingsomfang Bygningssikring for boligselskaper**  
 Dekninger/forsikringssummer/egenmidler/aldersfradrag som er likt hos de tre selskaper er i liten grad tatt med  
 Denne sammenligningen er ikke bindende for selskaper eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkår- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres tilknyttede	Personene	Forsikringsomfang i tillegg til bygningssikringen	Gjensidige	Tryk	If	Kommentarer
Personforsikring	Ulykke dagnad	Ulykkesforsikring ved dagnad- og syreand	Dødt: 200 000 Invaliditet: 500 000 Behandling: 50 000	Dødt: 500 000 Invaliditet: inntil 1 mill Behandling: 5 % av forsikringssum for invaliditet*	Dødt: 1 G Invaliditet: 3 G	*Egne summer for skade over 75 år
	Ulykkesforsikring for boligselskaps barn ved bruk av lekeapparater	Ulykkesforsikring for boligselskaps barn** ** Gjensidige	Dødt: 100 000 Invaliditet: 250 000 Behandling: 15 000	Dødt: 100 000 Invaliditet: inntil 1 mill Behandling: inntil 5 % av forsikringssummen for invaliditet		*Gjelder for skade inntraffet på boligselskaps barn/lekeapparater/lekebarn/lekebarn under 12 år som skader seg ved bruk av lekeapparater, fastmonterte lekeapparater eller trampoliner
Ansvær	Yrskade/forsikring - midlertidig og kortvarig arbeidskraft tilfellig arbeidskraft	Yrskade/forsikring - kortvarig og tilfellig arbeidskraft	Ja	Ja	Ja	Hår boligselskapet faste ansatte skal det tegnes en fullverdig yrskade/forsikring. Det kan forsikringsgavningen hjelpe til med.
	Huseieransvar	Ansvar som huseier og byggherre	10 mill	10 mill	10 mill	
	Byggherreansvar ved rehabilitering		10 mill	10 mill	10 mill	
	Styreansvar		10 mill	10 mill	10 mill*	*Beløp kan variere, avhengig av andele
Aldersfradrag	Ved draddskade på utvendige ledninger og tilknyttet utstyr som part trekkes		Ingen aldersfradrag, gjelder også glasskår for 11.18	5 % pr. år etter 20 år	Ingen aldersfradrag	
	Ved brudd på utvendige ledninger og tilknyttet utstyr, kobber, messing eller rustfritt stål trekkes		5 % pr. år etter 20 år	5 % pr. år etter 20 år	5 % pr. år etter 20 år	
	Ved brudd på utvendige ledninger og tilknyttet utstyr av andre materialer enn nevnt i punktene ovenfor		5 % pr. år etter 20 år	5 % pr. år etter 20 år	5 % pr. år etter 20 år	
	Ved brudd eller elektrisk fenomen (kortslutning) på varmeansenhoder, bereder eller fryse i trekkes		Fryse i: 5 % pr. år etter 5 år Varmeansehoder: 10 % pr. år etter 10 år	10 % pr. år etter 5 år	5 % pr. år etter 10 år Maks 80 %	
	Ved skade på el. omer eller varmeledninger, elektrisk fenomen (kortslutning, brudd m., m) trekkes		10 % pr. år etter 15 år*	5 % pr. år etter 10 år		* Gjelder varmeledninger. Ved punkterasjon av varmeledninger trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag
Ved kortslutning eller annen feilmonnskade på mekanisk eller elektrisk innretning, maskin eller apparat trekkes		Ordinær egenandel*			Fradrag for vedværende ved forandring av tilstanden på den skadede tingene ved at brukt blir erstattet med nytt	Aldersfradrag vil forkomme og variere



**OBOS - Sammenligning av delingsomfang Bygningssikring for boligselskaper**  
 Dekning/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er likt hos de tre selskaperne er i liten grad tatt med  
 Denne sammenligningen er ikke bindende for selskaperne eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkår- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres vilkårsdekning	Dekningsene	Forsikringsomfang i tillegg til bygningssikringen	Gjensidige	Tryk	If	Kommentarer
Særskilte vilkårs bestemmelser	Sikringsforakft: Sikringsapparatet plassert i bolig skal kontrolleres minst en gang hvert femte år.	Nei		Ja	Ja	
	Skade som følge av sprengning på forsikringsobjekt	Dekkes		Dekkes ikke	Dekkes ikke	
	Skade på transformator elektrisk maskin, apparat og tilbehør ved eksplosjon i bolle	Dekkes		Dekkes	Dekkes ikke	
	Skade på ting som med hensikt er utsett for påvirkning av varme	Dekkes når avtale med håndverker er opplyst		Dekkes ikke	Dekkes når avtale med håndverker er opplyst	
	Standard	12 000*		6 000	12000*	
Egenandeler	Rettsbetylsforsikring	Kr 10 000 - 20% av erstatningssum	Kr 10 000 - 20% av erstatningssum	Kr 10 000 - 20% av erstatningssum	Minimum kr 10 000 + 20% av erstatningssum*	* Advokatforsikring
	Spesielle tilfeller	Når skaden helt eller delvis skyldes snø/styvede og/eller ras av sne eller is fra bygning er egenandelen 50 000.	10 000 ved vannskader. Spesielle egenandeler for varme arbeider og svekt bærende konstruksjon	For vannskader som skyldes frost, følgeskader fra vanninntrengning eller taket er eldre enn 30 år, følgeskader fra utett viftrom eldre enn 30 år og skader fra innvendige rør eldre enn 50 år økes egenandelen med kr 10 000 utover standard egenandelen. Gjeldende for utrobbete skader på grunn av vann og fuktighet. For vannskader på grunn av utrobbete maskiner/parmer og skader på grunn av utrobbete skader på disse økes andel egenandelen med kr 5000*. Egenandelen ved bruddskade på glass er kr 4 000	* Gjelder nye kunder i f. fra 18.02.22. For eksisterende kunder gjelder det kun ved frost frem til hovedforfall.	



Styret i Sameiet Tromsøgata 5C,

Jeg viser til innkalling til årsmøte den 14. mai 2025, der det er satt frist 20. mars for å melde saker til årsmøtet.

Jeg viser til protokollene for ekstraordinært årsmøte desember 2024 og ordinært årsmøte 24. april 2024 der vi vedtok flere saker som skulle følges opp av styret. Noen av disse sakene er ganske viktige for oss alle og bør følges opp nå dersom styret ikke allerede har gjort dette. Med bakgrunn i disse protokollene har jeg en sak jeg ønsker behandlet på årsmøtet i mai. Det understrekes at jeg ikke har greid å lese meg frem til at dette er gjort i forhold til den informasjonen jeg har greid å hente ut fra VIBBO, men her er det mulig jeg tar feil? Uansett så fremmes følgende saker som ønsket behandlet av årsmøtet/sameiemøtet:

### **Sak 1: Økonomiplan for Sameiet Tromsøgata 5C**

Det må utarbeides en økonomiplan for sameiet de kommende 3 år der nødvendigheten av økninger i felleskostnader fremkommer. Sameiet har avdragsfrihet på deler av lånemassen og opphør av dette vil belaste økonomien og kanskje medføre ytterligere behov for økning dersom tiltak ikke iverksettes. I tillegg er det vel slik at det er en stund siden økonomien ble skikkelig gjennomgått for å se etter mulige besparelser, så dette bør gjøres samtidig. Målet er å få frem et bilde av økonomien som klargjør vårt økonomiske handlingsrom fremover i forhold til drift og vedlikehold. Arbeidet bør inkludere:

- Gjennomgang og mulig reforhandling av låneavtaler og forsikringsavtaler
- Gjennomgang av øvrige faste kostnader og avtaler som innebærer løpende forpliktelser fra sameiet
- Kartlegging av nødvendige vedlikehold i samme periode
- Utarbeidelse av et budsjett for en treårsperiode

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet ber styret gjennomføre utarbeidelse av en 3 årig økonomiplan/ budsjett som bygger på en gjennomgang og mulig reforhandling av løpende avtaler og nødvendig vedlikehold i perioden.
2. Planen skal foreligge før årsbudsjett for 2026 vedtas og vurderinger knyttet til justering av felleskostnader for 2026 gjøres.
3. Planen skal sendes ut til sameiere når den foreligger slik at forutsetningene for budsjett og eventuelle økninger er kjent, og eventuelt behov for møte kan vurderes.

### **Sak 2: Gjennomføring av årsmøter**

Siste årsmøter har vært gjennomført delvis via post og delvis på Teams. Jeg tror flere synes disse har hatt en lite hensiktsmessig form. Jeg ber om at årsmøtet drøfter for på de ordinære årsmøtene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at det legges til rette for at det ordinære årsmøtet kan gjennomføres som et fysisk møte.

Forslagene er fremmet i beste mening. Jeg tror arbeidet med dette ville kunne gi oss mulige besparelser, og i hvert fall være med på å forberede oss alle på hva som venter oss de kommende årene.

Med vennlig hilsen

Svenn Are Jenssen  
Daglig leder

**Sibegon AS**

60 av 85

fra Svenn Jenssen.pdf



Nordstrandveien 63  
8012 Bodø  
Epost: [Saj@sibecon.no](mailto:Saj@sibecon.no)  
Telefon: + 47 915 18814



side

1

Forslag til Styret i Tromsøgata 5c, oses osio  
Generalforsamlingen 14 mai 2025

- Forslag 1. Vask av garasjen.  
Det har ikke blitt gjort de siste åra.
- Forslag 2. Generalforsamlingen må ikke være  
et digitalt møte
- Forslag 3. Få Innkalling / Årsrapport / Regnskap  
i papir utgave.  
Henviser til heftet fra årsmøte 2019.
- Forslag 4. Få satt på en blekkplate over  
Låsen på inngangsporten fra  
Tromsøgata, slik som er gjort på  
porten mot Vardøgata.  
Har opplevd flere ganger at ungdommer  
som ikke tilhører her, tar seg inn  
i bakgården, for å oppholde seg der.
- Forslag 5. Årsmøtet må ikke være digitalt.

Side  
2.

Forslag 6. Angående opprettelsen av en  
ny parkeringsplass i kjelleren.  
En så kalt "gjeste-parkering" som  
nå er skiftet ut til korttids-parkering  
Av Hoem, og når ble dette vedtatt?

Det er ikke prosjektert i dette  
garasjeanlegget at dette er en  
garasjeplass.

Jeg har opplevd at noen ikke har kunnet  
komme seg ut av garasjen på grunn  
av parkering på denne plassen.

I et garasjeanlegg kan det ta jevnt.

Mitt forslag: Fjern disse plakatene.

Må en ha et stopp der, må en ha med  
noen som kan passe på bilen.

Med vennlig hilsen

Anne Marie Fredriksen

leilighet H 302

19/3 2025



Styret i Sameiet Tromsøgata 5C,

Jeg viser til innkalling til årsmøte den 14. mai 2025, der det er satt frist 20. mars for å melde saker til årsmøtet.

Jeg viser til protokollene for ekstraordinært årsmøte desember 2024 og ordinært årsmøte 24. april 2024 der vi vedtok flere saker som skulle følges opp av styret. Noen av disse sakene er ganske viktige for oss alle og bør følges opp nå dersom styret ikke allerede har gjort dette. Med bakgrunn i disse protokollene har jeg en sak jeg ønsker behandlet på årsmøtet i mai. Det understrekes at jeg ikke har greid å lese meg frem til at dette er gjort i forhold til den informasjonen jeg har greid å hente ut fra VIBBO, men her er det mulig jeg tar feil? Uansett så fremmes følgende saker som ønsket behandlet av årsmøtet/sameiemøtet:

### **Sak 1: Økonomiplan for Sameiet Tromsøgata 5C**

Det må utarbeides en økonomiplan for sameiet de kommende 3 år der nødvendigheten av økninger i felleskostnader fremkommer. Sameiet har avdragsfrihet på deler av lånemassen og opphør av dette vil belaste økonomien og kanskje medføre ytterligere behov for økning dersom tiltak ikke iverksettes. I tillegg er det vel slik at det er en stund siden økonomien ble skikkelig gjennomgått for å se etter mulige besparelser, så dette bør gjøres samtidig. Målet er å få frem et bilde av økonomien som klargjør vårt økonomiske handlingsrom fremover i forhold til drift og vedlikehold. Arbeidet bør inkludere:

- Gjennomgang og mulig reforhandling av låneavtaler og forsikringsavtaler
- Gjennomgang av øvrige faste kostnader og avtaler som innebærer løpende forpliktelser fra sameiet
- Kartlegging av nødvendige vedlikehold i samme periode
- Utarbeidelse av et budsjett for en treårsperiode

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet ber styret gjennomføre utarbeidelse av en 3 årig økonomiplan/ budsjett som bygger på en gjennomgang og mulig reforhandling av løpende avtaler og nødvendig vedlikehold i perioden.
2. Planen skal foreligge før årsbudsjett for 2026 vedtas og vurderinger knyttet til justering av felleskostnader for 2026 gjøres.
3. Planen skal sendes ut til sameiere når den foreligger slik at forutsetningene for budsjett og eventuelle økninger er kjent, og eventuelt behov for møte kan vurderes.

### **Sak 2: Gjennomføring av årsmøter**

Siste årsmøter har vært gjennomført delvis via post og delvis på Teams. Jeg tror flere synes disse har hatt en lite hensiktsmessig form. Jeg ber om at årsmøtet drøfter for på de ordinære årsmøtene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at det legges til rette for at det ordinære årsmøtet kan gjennomføres som et fysisk møte.

Forslagene er fremmet i beste mening. Jeg tror arbeidet med dette ville kunne gi oss mulige besparelser, og i hvert fall være med på å forberede oss alle på hva som venter oss de kommende årene.

Med vennlig hilsen

Svenn Are Jenssen  
Daglig leder

**Sibegon AS**

64 av 85

fra Svenn Jenssen.pdf



Nordstrandveien 63  
8012 Bodø  
Epost: [Saj@sibecon.no](mailto:Saj@sibecon.no)  
Telefon: + 47 915 18814



side

1

Forslag til Styret i Tromsøgata 5c, oses osio  
Generalforsamlingen 14 mai 2025

- Forslag 1. Vask av garasjen.  
Det har ikke blitt gjort de siste åra.
- Forslag 2. Generalforsamlingen må ikke være  
et digitalt møte
- Forslag 3. Få Innkalling / Årsrapport / Regnskap  
i papir utgave.  
Henviser til heftet fra årsmøte 2019.
- Forslag 4. Få satt på en blekkplate over  
Låsen på inngangsporten fra  
Tromsøgata, slik som er gjort på  
porten mot Vardøgata.  
Har opplevd flere ganger at ungdommer  
som ikke tilhører her, tar seg inn  
i bakgården, for å oppholde seg der.
- Forslag 5. Årsmøtet må ikke være digitalt.

Side  
2.

Forslag 6. Angående opprettelsen av en  
ny parkeringsplass i kjellevan.  
en så kalt "gjeste-parkering" som  
nå er skiftet ut til korttids-parkering  
Av Høem, og når ble dette vedtatt?

Det er ikke prosjektert i dette  
garasjeanlegget at dette er en  
garasjeplass.

Jeg har opplevd at noen ikke har kunnet  
komme seg ut av garasjen på grunn  
av parkering på denne plassen.

I et garasjeanlegg kan det ta jevnt.

Mitt forslag: Fjern disse plakatene.

Må en ha et stopp der, må en ha med  
noen som kan passe på bilen.

Med vennlig hilsen

Anne Marie Fredriksen

leilighet H 302

19/3 2025



Tilbud Til Sameiet  
Tromsøgata 5C

Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.  
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv  
bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder  
internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:-

100/100 Mbps

1000/1000 Mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.



Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får  
fibernettet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte  
fibernet gir full fart, alltid.



Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som  
passer deg best.



Tilbudsfrist: - 01 .05.25. Oppstart: etter avtale

*Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernetene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.*



Tilbud 1



100/100 Mbps

100/000 mbps  
kr 289,- pr måned pr boenhet

Inkludert:  
Alt nødvendig utstyr  
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-  
1000/100Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

*(TV fra Allente løper fra kr 269,-*



## Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 319,- pr mnd pr boenhet via  
felleskostnadene

Inkludert:  
Alt av nødvendig utstyr  
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

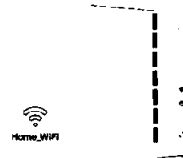
Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,- (TV fra Allente løper fra kr 269,-)





## Full dekning i hele boligen

HomeWiFi Premium gir deg trådløst nett  
med full fart og god dekning overalt hjemme.



### WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.

Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.

## Wi-Fi Premium



 **GlobalConnect**

71 av 85

Sameiet Tromsøgata 5C Global.pdf

Vedlegg 14



## Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Ja til Fiber

1



Vi bygger ut

2



Surf med Fiber

3



Topp kundeservice

4

Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig



## Eablering av fibernette

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-. Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

## Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

## Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

bytt.no 2025:

 GlobalConnect










GlobalConnect 

   3.0

Altibox Bredbånd 

   2.6

Telenor Bredbånd 

  2.2

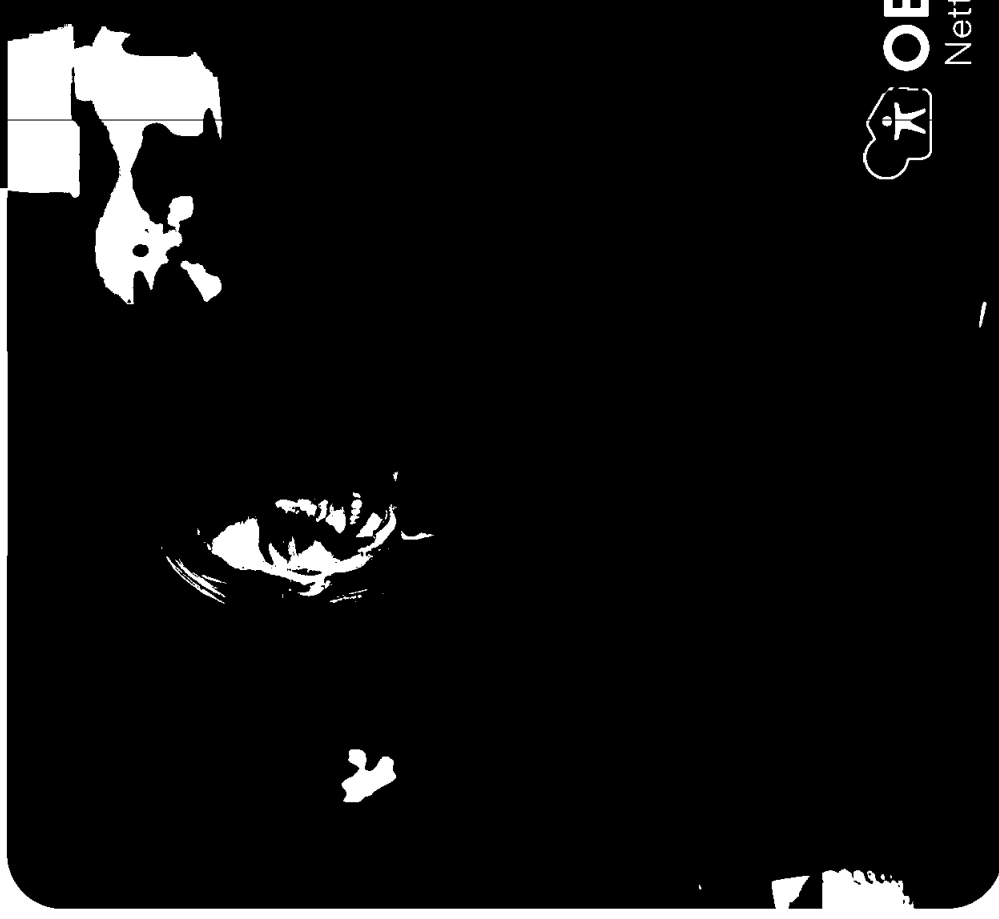
Telia Bredbånd 

  1.8

# Sameiet Tromsøgata 5c

Etablering av fibernett for  
bredbånd, TV og strømnetjenester

Tilbud 4. november 2024



# OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-tjenester i borettslag og sameier.

Siden 2010 har OBOS Nett levert pålitelig og rask fiber, og siden 2018 har vi vært en stolt del av OBOS-konsernet. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger vår løsning for å sikre fremtidens digitale behov.

Vedlegg 15



Sameiet Tromsø 7

# Tilbud

Hver leilighet får  
internett med

**1000/1000**

Mbit/s bredbånd

Månedspris  
per leilighet

**Kr 219,-**

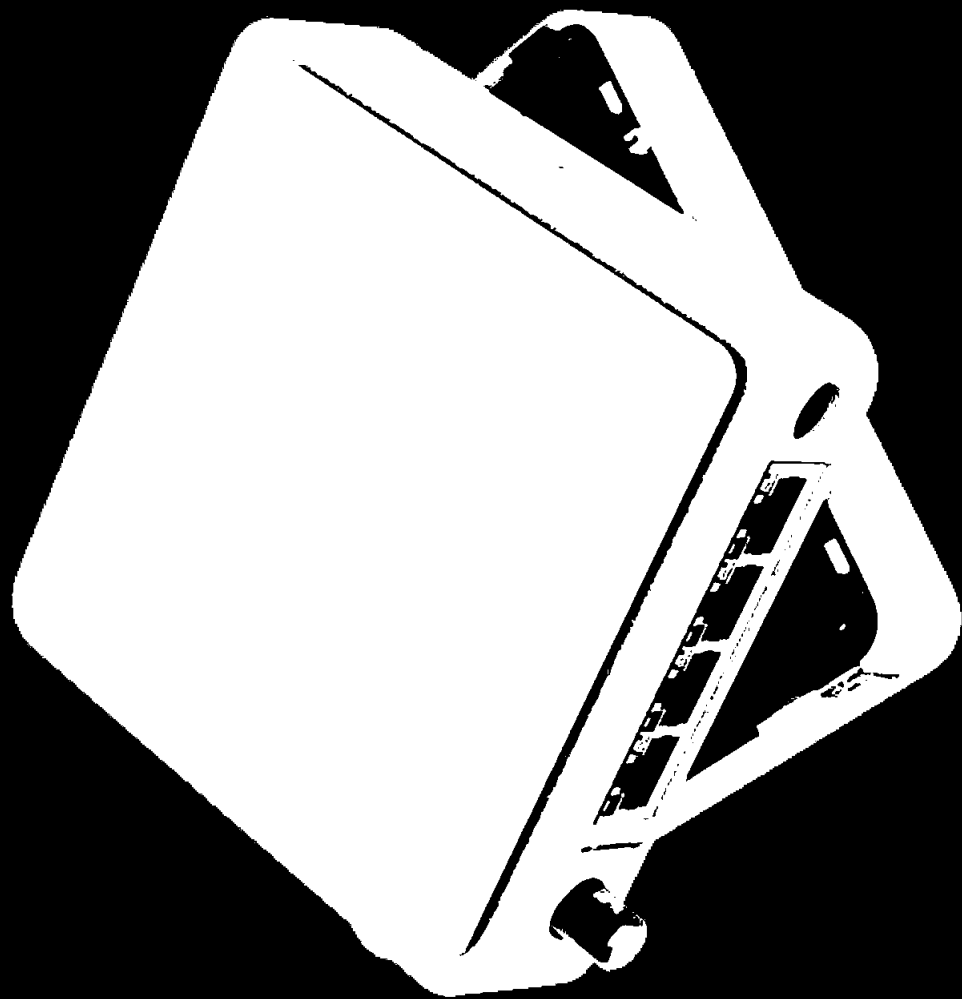
Inkludert mva.

Etablering av fibernett  
i boligselskapet

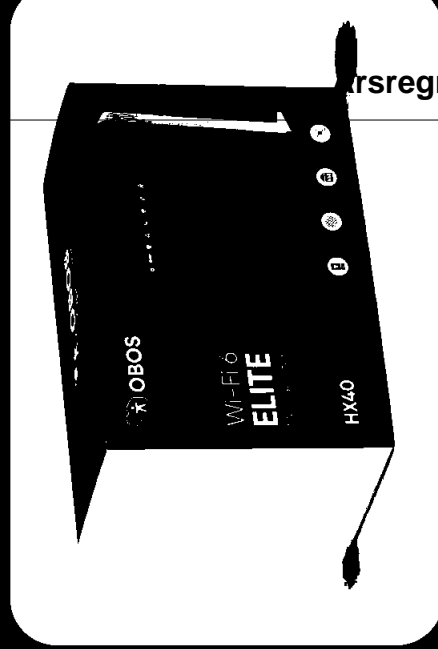
**Kr 0,-\***

\*OBOS Nett dekker  
etableringskostnaden

# Nytt utstyr i hver leilighet



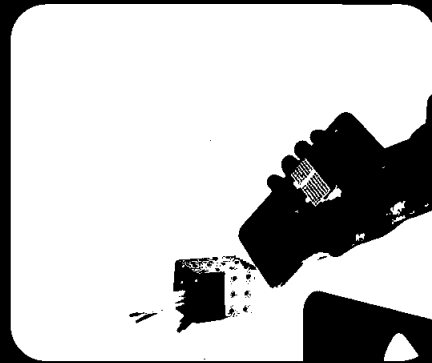
# En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter



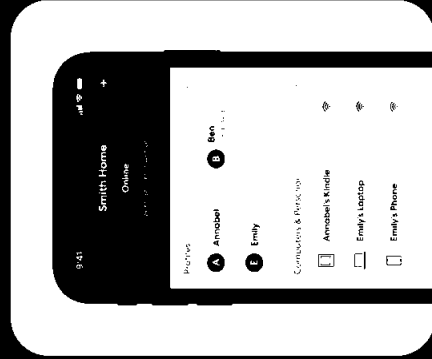
# Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



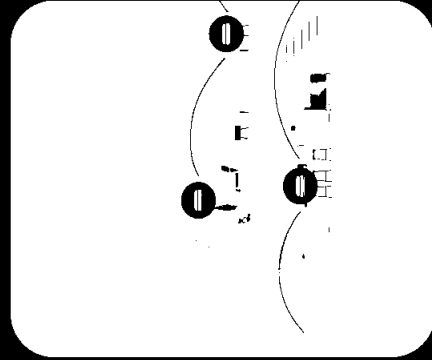
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbit/s



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



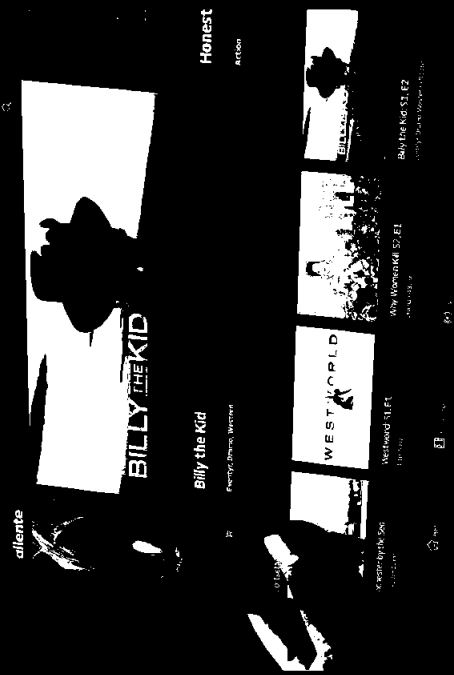
Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundetservice står til tjeneste



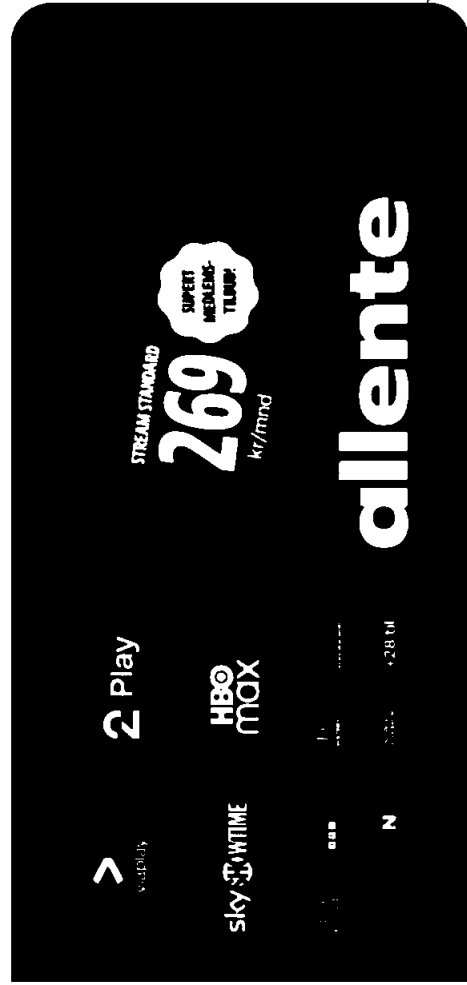
# TV og stømmetjenester



# Frihet til å velge

Med flere TV-leverandører i nettet, blomstrer konkurransen, og husstandene får friheten til å velge leverandøren som passer best til sine ønsker og behov.

RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle kunder som har fiber fra OBOS Nett, og de kjører ofte ekstra kampanjer.



# TV-tjenester

Hver enkelt husstand kan selv velge om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.

Hos OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra RiksTV, Allente og Strim. Mer info på [www.obos.no/tv](http://www.obos.no/tv)

## RiksTV

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr 349,-/mnd

Inkludert strømmetjeneste:



TV2 Play Basic

## allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester:



TV2 Play Basic



Viasat Film & Series

## strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app

Kr 329,-/mnd

60-dagers fri prøveperiode  
OBOS-medlemmer får 10% rabatt\*

\*Prøveperioder og rabatter  
gjelder ikke når Premium sports velge

\*\*Priser og kampanjer kan endres fortløpende



# Oppsummert

- Etablering av fiber og direktekoblet nettverk, som sikrer stabil og rask tilkobling
- Levering av nytt nettverksutstyr og én trådløs WiFi6/AX3600-ruter til alle husstander.  
Flere trådløse rutere kan kobles sammen for bedre dekning i boligen
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr på installasjonsdagen
- Fellesavtale for høyhastighetsinternett til alle husstander
- TV-tjenester er valgfritt for hver husstand
- OBOS Nett kundeservice – ett enkelt kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Avtalen gjelder for en periode på 5 år

Vedlegg 15

Sameiet Tromsøggården 55Tilbud - Etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømmejenester - OBOS Nett

BESKYTTET



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5099 Selskapsnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C

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.