



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 kompleksitet (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 rettsetterfølgere, 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 Svenn 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

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

- **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@styrommet.no. Styreleder 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

Ocab 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 veggen 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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TROMSØGATA 5C

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TROMSØGATA 5C.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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



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 forseglet 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 608	1 637 232	1 637 000	2 342 000
Ladeinntekter EL-bil		7 578	18 289	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 959 186	1 655 521	1 637 000	2 342 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 627 080	-3 837 886	-1 329 050	-1 410 000
DRIFTSRESULTAT		332 106	-2 182 365	307 950	932 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 966	15 150	0	0
Finanskostnader	11	-399 611	-211 147	-392 000	-385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-380 645	-195 997	-392 000	-385 000
ÅRSRESULTAT		-48 539	-2 378 362	-84 050	547 000
Overføringer:					
Udekket tap		-48 539	-2 378 362		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		819 959	1 660 841
SUM EIENDELER		819 959	1 660 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 632 659	-4 584 120
SUM EGENKAPITAL		-4 632 659	-4 584 120
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 353 080	5 528 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 353 080	5 528 024
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 397	25 877
Leverandørgjeld		74 008	642 011
Påløpte renter		2 133	34 735
Påløpte avdrag		0	14 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 538	716 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		819 959	1 660 841
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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 886 088
Felleskostnader	65 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 951 608

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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
SUM KONSULENTHONORAR	-37 464

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takst & Vindu	-238 098
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-238 098
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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-669 308

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 739

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	307
SUM FINANSINNTEKTER	18 966

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-399 591
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-399 611

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	7 904
Avsatt felleskostnader	13 239
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 143

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 GJELDSBREVLÅN

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
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 353 080

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.		INNFRIESES DATO	30.04.2055
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--	--	--	--	--	--

	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
Totalsum	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
2025	277 207	32 254	244 553	400	5 083 628
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
2026	417 324	52 442	364 282	600	5 031 186
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
2027	417 324	56 346	360 378	600	4 974 840
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
2028	417 324	60 504	356 220	600	4 914 336
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
2029	417 324	65 045	351 679	600	4 849 291
2030	417 324	69 881	346 843	600	4 779 410
2031	417 324	75 084	341 640	600	4 704 326
2032	417 324	80 638	336 086	600	4 623 688
2033	417 324	86 674	330 050	600	4 537 014
2034	417 324	93 123	323 601	600	4 443 891
2035	417 324	100 055	316 669	600	4 343 836
2036	417 324	107 467	309 257	600	4 236 369
2037	417 324	115 503	301 221	600	4 120 866
2038	417 324	124 096	292 628	600	3 996 770
2039	417 324	133 330	283 394	600	3 863 440
2040	417 324	143 218	273 506	600	3 720 222
2041	417 324	153 914	262 810	600	3 566 308
2042	417 324	165 368	251 356	600	3 400 940
2043	417 324	177 674	239 050	600	3 223 266
2044	417 324	190 865	225 859	600	3 032 401
2045	417 324	205 105	211 619	600	2 827 296
2046	417 324	220 368	196 356	600	2 606 928
2047	417 324	236 767	179 957	600	2 370 161
2048	417 324	254 359	162 365	600	2 115 802
2049	417 324	273 321	143 403	600	1 842 481
2050	417 324	293 662	123 062	600	1 548 819
2051	417 324	315 517	101 207	600	1 233 302
2052	417 324	338 966	77 758	600	894 336
2053	417 324	364 226	52 498	600	530 110
2054	417 324	391 334	25 390	600	138 776
2055	141 067	138 776	2 091	200	

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. Lånetype 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 seksjonseiernes 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.

Twisteløsning

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 rettsetterfølgere, 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.

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 vernetting 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 forsikringselskapet 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
Rettshjelp	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		139.512 kr
Estimert kundeutbytte (11,1% for 2023)		14.159 kr
Medregnet kundeutbytte		125.353 kr

*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) med foretaksnummer 934 261 585. Det er også registrert i Finanstilsynets agentregister (www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret). Foretaket mottar et formidlingsvederlag på 11,5 % for dette arbeidet.

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,-

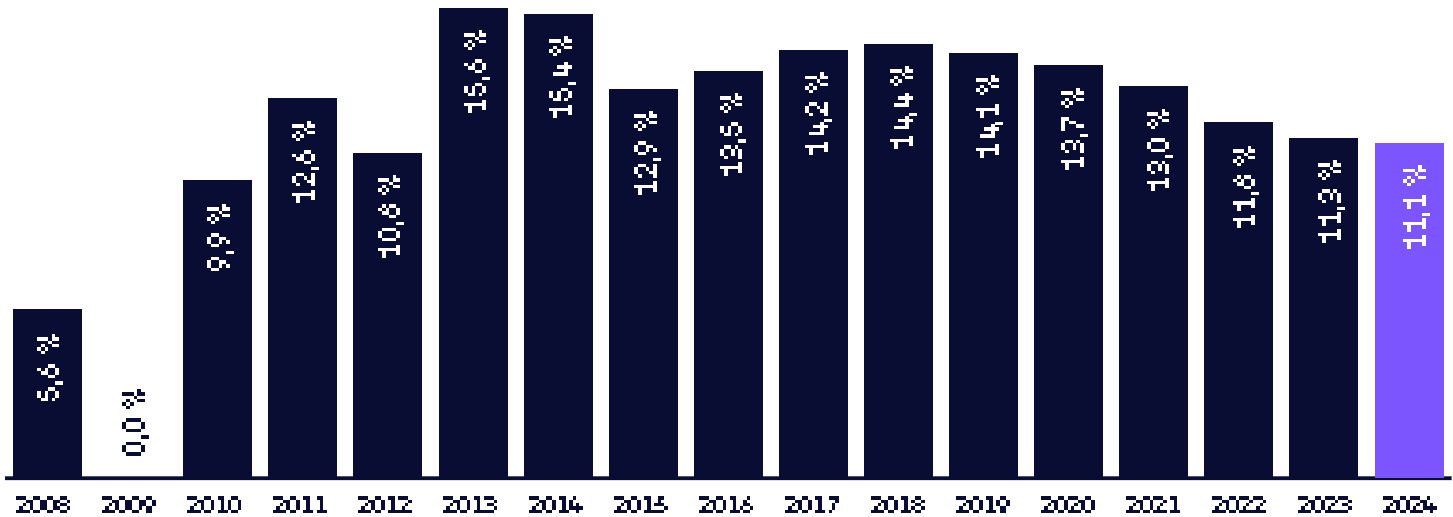
Følgeskader av håndverker og entreprenørfeil: Vi dekker følgeskadene på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør inntil kr. 10.000.000, konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført.



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.

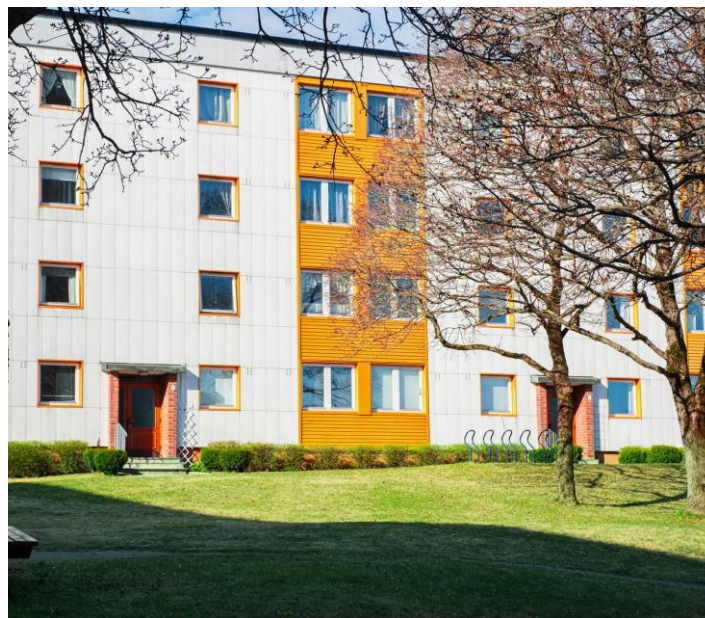
Med en smart lekkasjestopper kan både styret og beboerne få varslings når sensoren oppdager fukt og få hjelp til å stoppe vannet før skaden blir for stor.

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 varslings.

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 varslings mulig. Les mer på arbralife.no.

Rabatt på forsikringen

Vi ønsker å premie 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 utforskning 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.



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
Adresse: Pb. c/o Næringsavtaler, 1326 LYSAKER



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.

SAMEIET TROMSØGATA 5C

Organisasjonsnummer 983549381

Avtaleperiode:

01.05.2025 - 30.04.2026

DINE FORSIKRINGER	PRIS FOR AVTALEPERIODEN
Eiendomsforsikring	NOK 151 577
Oslo, 227/419, Tromsøgata 5C	
1 Bygning/24 leiligheter/p-plan	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
TOTALT	NOK 158 238
Herav naturskade:	11 966

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

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.

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 • Yrkesskade - 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

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

Rørbrudd, frost og utstrømning

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

Svikt 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.

Ansvarsforsikring		Pris per år NOK 5 550
Antall leiligheter: 24 stk.		
Bedriftsansvar		1 019
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. Ansvar forvoldt av motorvogn som ikke omfattes av bilansvarsloven Egenandel per skade: 10 000 kr		
Transportansvar Forsikringssum per skade: 10 000 000 kr Egenandel per skade: 10 000 kr Ansvar for skade på leid eiendom Forsikringssum per år: 1 000 000 kr Egenandel per skade: 10 000 kr		
Produktansvar		98
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.		
Advokatforsikring		1 468
Juridisk rådgivning Antall konsulenttimer: 15 stk. Egenandel: 0 kr Hvor forsikringen gjelder: Norge Twist og idømte sakskostnader 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.		
Kriminalitetsforsikring		265
Forsikringssum per skade: 400 000 kr Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen Egenandel per skade: 10 000 kr Hvor forsikringen gjelder: Norden		
Styreansvar for borettslag/boligselskap		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		

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.

Organisert Dugnad		Pris per år NOK 1 111
Gruppenavn: Organisert Dugnad	Antall dugnadsdøgn: 1	
Antall personer: 24	Virksomhet: Borettslag/Boligsameie	
Type frivillig aktivitet: Dugnad	Farefullt arbeid - eks. trefelling: Nei	
Kollektiv ulykke Standard		1 111

Menerstatning ulykke

Forsikringssum: 3 G

Minste invaliditetsgrad: 5 %

Egenandel: 0 kr

Påløpte utgifter

Påløpte utgifter: Ubegrenset

Egenandel: 0 kr

Dødsfallerstatning ulykke

Forsikringssum: 1 G

Egenandel: 0 kr

Medisinske råd og tjenester

Medisinsk rådgivning: Inkludert

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 eller ring oss på telefon 21 49 24 00.

Innsendelse av skademelding per post
If Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker

Frist for å melde inntruffet skade

Skade skal meldes til If og/eller Europeiske Reiseforsikring 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 Finansinspektionen i Sverige, (Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, 08-408 980 00, finansinspektionen@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 selskaps/samarbeidsorganisasjonens tjenester for øvrig.

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 tilleggspis.

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. Registreringen 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.

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 frostskaade.
- Direkte lynnedslag.
- Elektrisk fenomenskade på utstyr med driftsspenning inntil 1 000 volt.
- Tyveri og skadeverk i og på bygning, samt på fast monterte aggregater, varmepumper 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.

- 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 uaktsomhet, for eksempel å forlate et brennende stearinlys.

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 forsikringsselskap.

Intet forsikringsselskap, eller morselskap til et forsikringsselskap, 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 forsikringsselskap 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.

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

11.04.2025 15:04

Fra: forsikringstilbud@obos.no

Til: "Styrets epost Styrerommet" <tromsogt7@styrerommet.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 forsikringsselskap, 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 | [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 dekningsomfang Bygningsforsikring for boligselskaper

Dekninger/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er like hos de tre selskapene er i liten grad tatt med

Denne sammenligningen er ikke bindende for selskapene eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkårs- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres felles bosituasjon	Dekningene	Forsikringen omfatter i tillegg til bygningsmassen	Gjensidige	Tryg	If	Kommentarer
Bygningene	Påbudsdekning	Merutgifter til utbedring pga. offentlig påbud	10 mill	10 mill	10 mill	
	Bygningsmessige forandringer/ påkostninger	Tilbygg til forsikrede boliger	Inntil 15 % av forsikringssum*	Inntil 15 % av forsikringssum	Inntil 15 % av forsikringssum	*I forsikringsåret
	Uteglemte/uregistrerte bygg som garasje, uthus, boder osv	Uspesifiserte frittliggende bygninger	Dekkes ikke*	300 000	Dekkes ikke	*Frittliggende boder/uthus inntil bruttoareal 25 kvm. uten innlagt vann og strøm, og som ikke har eget bygningsnummer, dekkes. Forsikringssum 300.000
	Utgifter til riving, rydding, lagring, deponering, bortkjøring og destruksjon av verdiløse rester	Utg. til riving, rydding og bortkjøring av verdiløse rester	Inntil 50 % av fullverdisum	Inntil 100 % av fullverdisum	Inntil 100 % av fullverdisum	
	Følgeskader fra utett våtrom		Ja	Ja	Ja	
	Følgeskader ved utett bygg		Ja, følgeskader etter utett fasade og yttertak så fremt bygningsdelen er under 40 år gammel.	Ja, følgeskader etter utett fasade og yttertak så fremt bygningsdelen er under 40 år gammel	Ja, følgeskader kun etter utett yttertak så fremt taket er under 40 år gammelt*	*Begrenset opp til kr 200 000 per skade, maks pr år kr 600 000 (Gjelder kun If)
	Følgeskade av håndverkerfeil (autorisert) siste 10 år		Ja inntil 10 mill	Ja inntil 10 mill	Nei	
	Skadedyr	Skadedyr	Forsikringssum 2 mill Dekker bekjempelse/sanering av skadedyr. Skjeggkre er inkludert Egenandel kr 4 000 for inntil 2 berørte boenheter, og kr 10 000 for 3 berørte boenheter eller flere. Inkludert i nytegnende poliser f.o.m 01.01.2016. Eksisterende kunder kan tegne en tilleggsforsikring pålydende kr 108 pr leilighet	Forsikringssum 2 mill. Dekker bekjempelse/sanering av skadedyr. Skjeggkre er inkludert. Egenandel kr 4 000 for inntil 2 boenheter, og kr 10 000 for 3 boenheter eller flere.	Forsikringssummer: Skadedyrbekjempelse er dekket med 1 mill for hvert skadetilfelle Forsikringen dekker bekjempelse og utbedringskostnader med inntil 2 mill for hvert skadetilfelle som gjelder skadedyr. *Skjeggkre er inkludert fra 01.01.22	Gjensidige og Trygs skadedyrforsikring er gjennom Norsk Hussoppforsikring. Dette gjelder for bekjempelse av skjeggkre: Ved skjeggkre gis det en åtebehandling utført av teknikere. Ved bekjempelse av skjeggkre dekkes én utleggelse av åte pr. boenhet inkl. fellesarealer. * If: Anticimex – Ingen egenandel på bekjempelse av skadedyr unntatt skjeggkre og perlekre (2.000,-)
Maskiner, inventar og løsøre	EL-bil ladere	Tyveri / Hærverk	Montert i garasjeanlegg/carport/ på husvegg/uteområde/frittstående	Montert inne i garasje/bygning	Ladere til beboers bruk i brl/sameier*	*Dekker tyveri/skadeverk uavhengig om lader er montert i eller på bygning
	Maskiner, inventar, løsøre inkl. løst utstyr og redskap for vedlikehold	Inventar og løsøre	Maskiner, innventar og løsøre: 100.000 Løst utstyr (hageredskap) og redskap for vedlikehold: 300.000	500 000	300 000	Kan utvides til en lav kostnad
Uteoreale	Kabler/fellesantennner tilhørende boligselskapet	Antenneanlegg for radio og TV inkl. kabler	Ja, ingen øvre grense	500 000	100 000	
	Hageanlegg, gjerde og bommer, flaggstang, lekeapparat og ballbinge, hageredskap	Frittstående bommer	100 000*	500 000**	200 000	*Kan utvides til en lav kostnad *Bommer opp til kr 50.000
	Løst utstyr og motorredskaper til vedlikehold og uteområder	Arbeidsmaskiner som ikke er registreringspliktige og med vekt under 750 kg	300 000 + a*	500 000 + a/u*	300 000 + a/u	a=ansvarsdekning, u=ulykkesdekning * Kan utvides til en lav kostnad
	Avfallshåndteringsanlegg (søppelkasser og skur, inkludert anlegg under bakken), post-, sykkel- og lekestativ, varmekabler i adkomstveier	Varmekabler i adkomstveier	300 000*	Ja	100 000**	* Frittliggende boder/uthus inntil bruttoareal 25 kvm. uten innlagt vann og strøm, og som ikke har eget bygningsnummer inkludert. Kan utvides til en lav kostnad **Gjelder underjordisk avfallssystem
	Husleietap	Tap av fellesutgifter pga. skade (markedsleie)	36 mnd. 20% av fullverdisum	36 mnd.	36 mnd.	

OBOS - Sammenligning av dekningsomfang Bygningsforsikring for boligselskaper
Dekninger/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er like hos de tre selskapene er i liten grad tatt med
Denne sammenligningen er ikke bindende for selskapene eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkårs- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres felles bosituasjon	Dekningene	Forsikringen omfatter i tillegg til bygningsmassen	Gjensidige	Tryg	If	Kommentarer
Økonomiske tap/merutgifter	Retts hjelp	Retts hjelpsforsikring*	400 000	400 000	1 000 000** Ved bruk av advokater som IKKE er oppnevnt av If dekkes kun offentlig salær per time.	*Gjensidige og Tryg har retts hjelpsforsikring. If har Advokatforsikring. **Advokatforsikring 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 idømte saksomkostninger inkl. motpartens.
	Kriminalitet/underslag	Underslag foretatt av ansatte eller styremedlemmer	100 000	400 000	100 000	

OBOS - Sammenligning av dekningsomfang Bygningsforsikring for boligselskaper

Dekninger/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er like hos de tre selskapene er i liten grad tatt med

Denne sammenligningen er ikke bindende for selskapene eller for OBOS - kun komplett og korrekt vilkårs- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres felles bosituasjon	Dekningene	Forsikringen omfatter i tillegg til bygningsmassen	Gjensidige	Tryg	If	Kommentarer
Personforsikring	Ulykke dugnad	Ulykkesforsikring ved dugnads- og styrearbeid	Død: 200 000 Invaliditet: 500 000 Behandling: 50 000	Død: 500 000 Invaliditet: inntil 1 mill Behandling: 5 % av forsikringssum for invaliditet*	Død: 1 G Invaliditet: 3 G	*Egne summer for sikrede over 75 år
	Ulykkesforsikring for boligselskapets barn ved bruk av lekeapparater	Ulykkesforsikring for boligselskapets barn* ** Gjensidige	Død: 30 000 Invaliditet: 250 000 Behandling: 15 000	Død: 100 000 Invaliditet: inntil 1 mill Behandling: inntil 5 % av forsikringssummen for invaliditet		*Gjelder for skade inntruffet på boligselskapets lekeplass ** Gjensidige; Beboeres barn/barnebarn/oldebarn/fosterbarn under 12 år som skader seg ved bruk av forsikringstakers fastmonterte lekeapparater eller trampoliner
	Yrkesskadeforsikring - midlertidig og kortvarig arbeidskraft	Yrkesskadeforsikring - kortvarig og tilfeldig arbeidskraft	Ja	Ja	Ja	Har boligselskapet faste ansatte skal det tegnes en fullverdig yrkesskadeforsikring. Det kan forsikringsavdelingen hjelpe til med.
Ansvar	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 avtale
Aldersfradrag	Ved bruddskader på utvendige ledninger og tilknyttet utstyr av plast trekkes		Ingen aldersfradrag , gjelder også glassfiber fom 1.1.18	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	
	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 varmtvannsbeholder, -bereder eller fyrkjele trekkes		Fyrkjele: 5 % pr. år etter 5 år Varmtvannsbereder: 10 % pr. år etter 10 år	10 % pr. år etter 5 år	5 % pr. år etter 10 år Maks. 80 %	
	Ved skade på el. ovner eller varmekabler pga. elektrisk fenomen (kortslutning, brudd m. m) trekkes		10 % pr. år etter 15 år *	5 % pr. år etter 10 år		* Gjelder varmekabler. Ved punktrepasjon av varmekabel trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag
	Ved kortslutning eller annen fenomenskade på mekanisk eller elektrisk innretning, maskin eller apparat trekkes		Ordinær egenandel*		Fradrag for verdipøkning ved forbedring av tilstanden på den skadde tingen ved at brukt blir erstattet med nytt	*Aldersfrag vil forekomme og variere

OBOs - Sammenligning av dekningsomfang Bygningsforsikring for boligselskaper

Dekninger/forsikringssummer/egenandeler/aldersfradrag som er like hos de tre selskapene er i liten grad tatt med

Denne sammenligningen er ikke bindende for selskapene eller for OBOs - kun komplett og korrekt vilkårs- og avtaletekst er bindende

De viktigste elementene i deres felles bosituasjon	Dekningene	Forsikringen omfatter i tillegg til bygningsmassen	Gjensidige	Tryg	If	Kommentarer
Særskilte vilkårsbestemmelser	Sikkerhetsforskrift: Slokningsapparater plassert i bolig skal kontrolleres minst en gang hvert femte år.		Nei	Ja	Ja	
	Skade som følge av sprengning på forsikringstedet		Dekkes	Dekkes ikke	Dekkes ikke	
	Skade på transformator elektrisk maskin, apparat og datautstyr ved eksplosjon i disse		Dekkes	Dekkes	Dekkes ikke	
	Skade på ting som med hensikt er utsatt for påvirkning av varme		Dekkes når avtale med håndverker er oppfylt	Dekkes ikke	Dekkes når avtale med håndverker er oppfylt	
Egenandeler	Standard		12 000*	6 000	12000*	
	Rettskjøpsforsikring		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/istynge og/eller ras av snø eller is fra bygning er egenandelen 50 000,-	10 000 ved vannskader. Spesielle egenandeler for varme arbeider og svikt i bærende konstruksjon	For vannskader som skyldes frost, følgeskader fra vanninntreging der taket er eldre enn 30 år, følgeskader fra utett våtrom eldre enn 30 år og skader fra innvendige rør eldre enn 50 år økes egenandelen med kr 10 000 utover standard egenandel. Følgeskader fra vanntilkoblede maskiner/varmtvannsbereider eldre enn 20 år samt el.fenomen skader på disse økes avtalt egenandel med kr 5000* Egenandel ved bruddskade på glass er kr 4 000	* Gjelder nye kunder i If. 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

Sibcon AS

Nordstrandveien 63
8012 Bodø
Epost: Saj@sibecon.no
Telefon: + 47 915 18814

Forslag til Styret i Tromsøgata 5c, 0565 Oslo 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.

Forslag 6. Angående opprettelsen av en
ny parkeringsplass i kjelleren.
en så kalt "gjesteparkering" som
nå er skiftet ut til Korttidsparkering
Av Hvem, 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 fyr.

Mitt forslag: Fjern disse plakatene.

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

Med venlig 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

Sibcon AS

Nordstrandveien 63
8012 Bodø
Epost: Saj@sibecon.no
Telefon: + 47 915 18814

Forslag til Styret i Tromsøgata 5c, 0565 Oslo 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 Årsmøtet 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.

Forslag 6. Angående opprettelsen av en
ny parkeringsplass i kjelleren.
en så kalt "gjesteparkering" som
nå er skiftet ut til Korttidsparkering
Av Hvem, 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 fyr.

Mitt forslag: Fjern disse plakatene.

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

Med venlig 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
fibernetttet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte
fibernet gir full fart, alltid.



Valgfrihet på TV

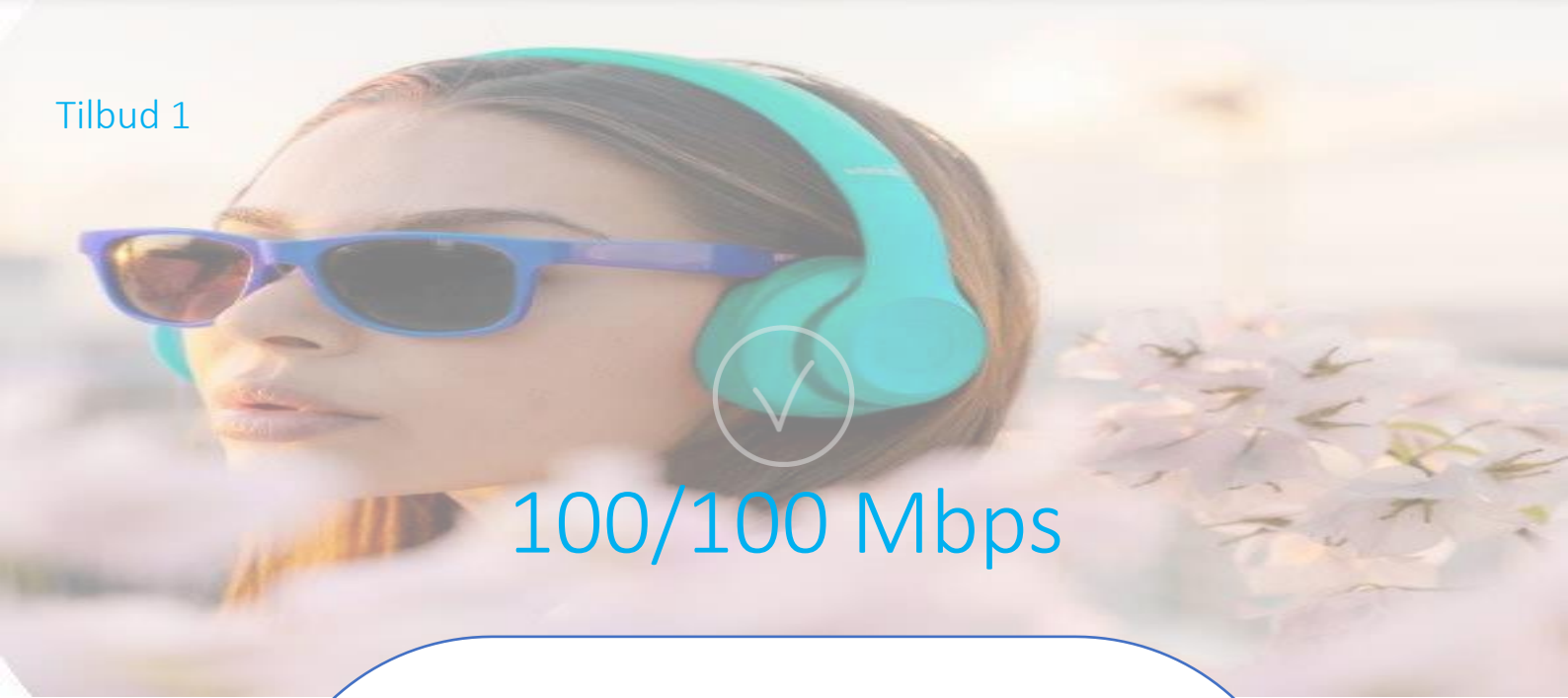
TV fra den leverandøren som
passer deg best.



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

Home_WiFi 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 plukke inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.

Wi-Fi Premium



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.



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

Etablering av fibernettet

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 trådløs

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

Altibox Bredbånd ✓

★★★★★ 2.6

 telenor

Telenor Bredbånd ✓

★★★★★ 2.2

 Telia

Telia Bredbånd ✓

★★★★★ 1.8

 **GlobalConnect**

73 av 85

Sameiet Tromsøgata 5C Global.pdf

Sameiet Tromsøgata 5c

Etablering av fibernett for
bredbånd, TV og strømmetjenester

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.



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

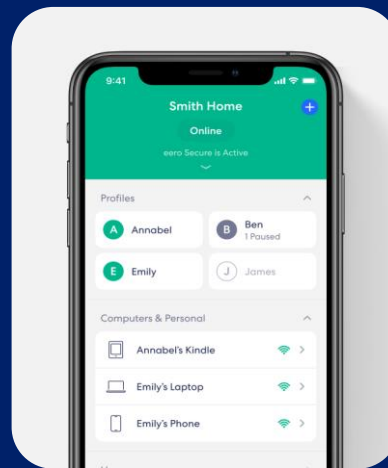
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbit/s



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app

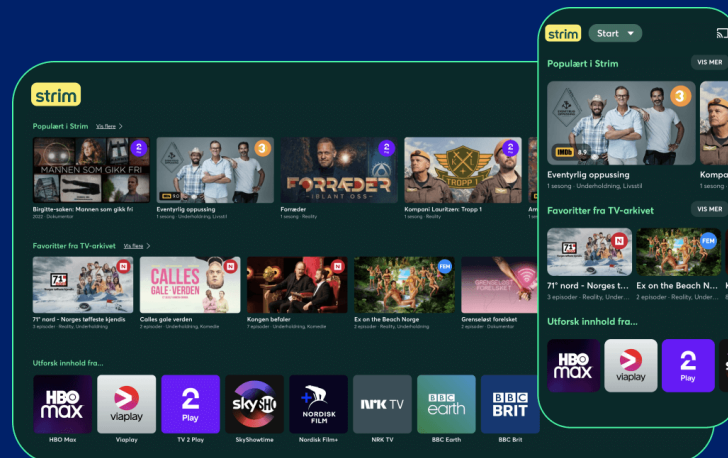
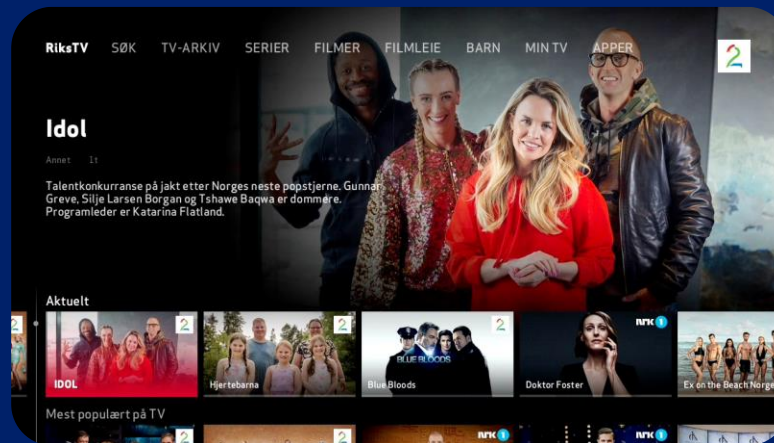


Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

TV og strømmetjenester



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.



The image shows the Allente streaming service interface. It features a dark blue background with a grid of streaming service logos: viaplay, 2 Play, sky SHOWTIME, HBO max, NORDIC, N, and NATIONAL GEOGRAPHIC. A large orange badge in the center displays 'STREAM STANDARD 269 kr/mnd' and 'SUPERT MEDLEMS-TILBUD!'. The Allente logo is prominently displayed at the bottom.

Vedlegg 15

Sameiet Tromsø 815-85 Tilbud - Etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømnetjenester - OBOS Nett 4. november 2024.pdf

BF



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

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 & Serier

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr 329,-/mnd

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

*Prøveperioder og rabatter
gjelder ikke når Premium sport velges

Vedlegg 15

**Priser og kampanjer kan endres fortløpende

Sameiet Tromsø 2025 Tilbud - Etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømmetjenester - OBOS Nett 4. november 2024.pdf

BESKYTTET



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

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
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TROMSØGATA 5C

Organisasjonsnummer: 983549381

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, RODELØKKA VEL, Tromsøgata 22B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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:

Som protokollfører velges Vibeke Karlsen. Som protokollvitne velges Mette Dahl.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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.

✓ Vedtatt.

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.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Svenn Are Jenssen

Følgende stilte til valg:

Svenn Are Jenssen

Janna Meyer Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Dahl

Erica Gibson

Følgende stilte til valg:

Mette Dahl

Erica Gibson

8. Innfrielse på lån og sammenslåing av resterende lån med nedbetalingstid på 30 år

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 kompleksitet (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.

✓ Vedtatt.

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

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:

 Ikke vedtatt.

10. Forsikringsavtale

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Inngå avtale med IF forsikring

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Inngå avtale med Gjensidige forsikring

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Beholde eksisterende avtale med Tryg

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

Benkeforslag: Styret får fullmakt av årsmøtet til å velge forsikringsselskap.

 Forslaget ble vedtatt

11. Økonomiplan for Sameiet Tromsøgata 5C

Fremmet av: Sverre Are Jenssen

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.

 Vedtatt.

12. Gjennomføring av årsmøter

Fremmet av: Svenn Are Jenssen og Anne Marie Fredriksen

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.

✓ Vedtatt.

13. Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave

Innkommne forslag fra Anne Marie Fredriksen (se vedlegg)

Styrets innstilling

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Innkalling/Årsrapport/Regnskap i papirutgave til alle seksjonseiere.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Ny nettleverandør

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 strømmetjenester.

Informasjon om TV-innhold finnes her: 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..

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Clobal Connect velges til en ny nettleverandør

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

OBOS fibernett velges til en ny nettleverandør

 Forslaget ble vedtatt

15. Innføre flyttegebyr

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.