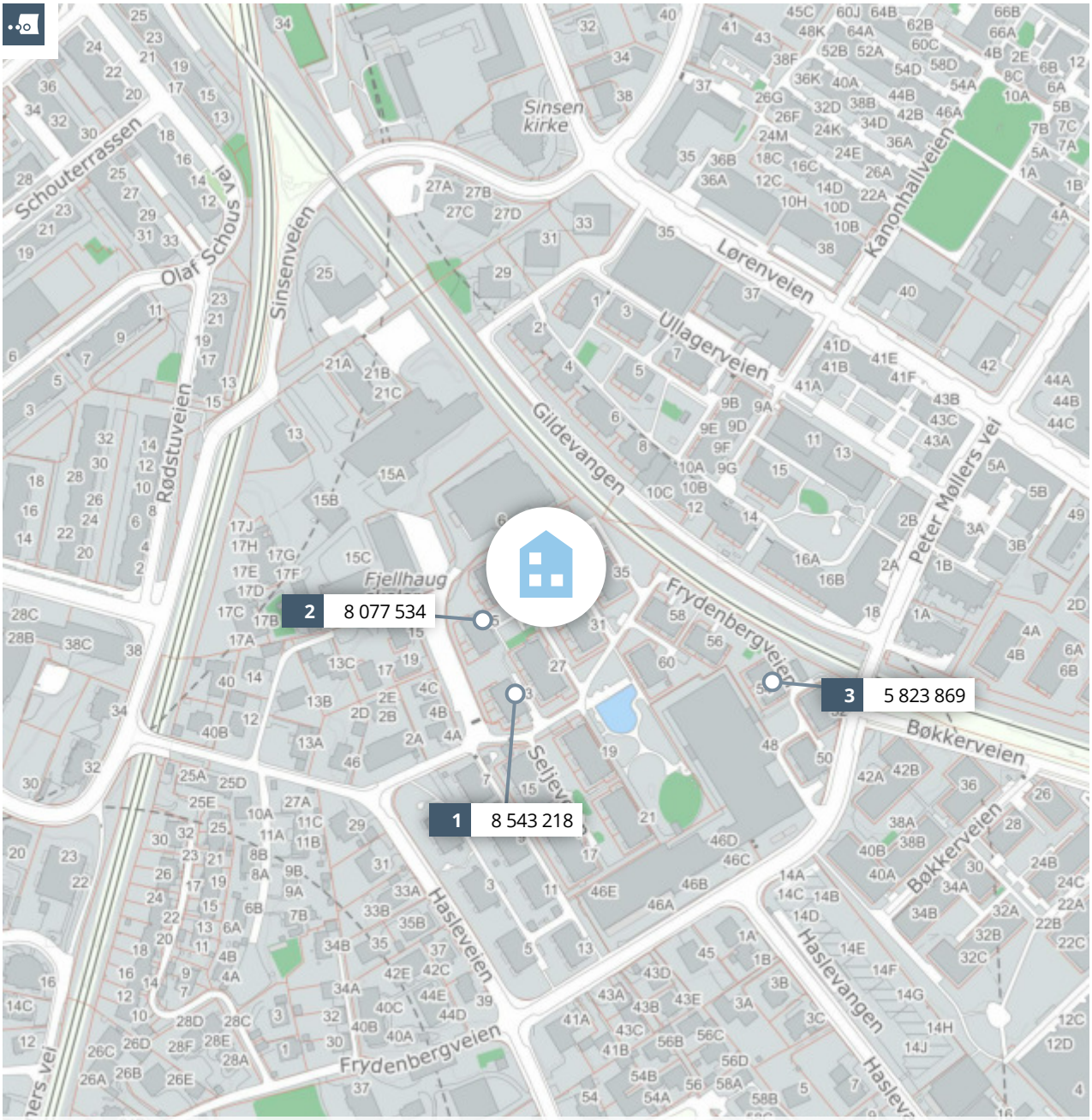
SELJEVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegning
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SELJEVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeveien 33, 0575 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 126 BNR 175 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	95 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 807
Formue	62 896
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 23 73 m²	2011	1. etg	2 sov	05.02.2025	7 600 000	**8 500 000**	43 218	8 543 218	**117 030**
2	Seljeveien 25 73 m²	2012	1. etg	2 sov	13.05.2025	7 700 000	**8 065 000**	12 534	8 077 534	**110 651**
3	Frydenbergveien 54 60 m²	2008	2. etg	2 sov	02.04.2025	5 800 000	**5 800 000**	23 869	5 823 869	**97 064**

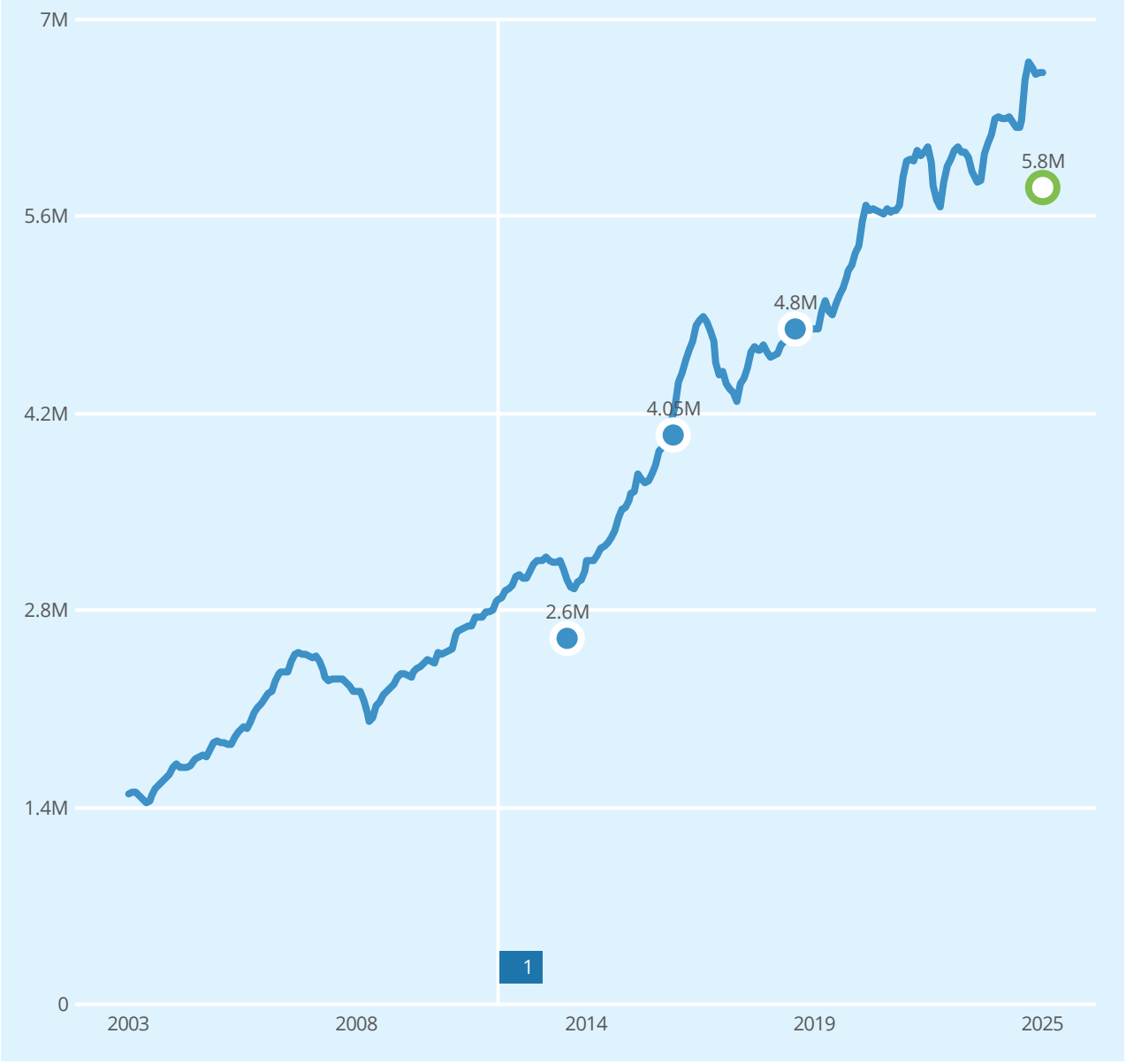
Lys 3-roms hjørneleilighet med stor, privat hage | Trappefri adkomst | Fjernvarme | Skjermet og svært barnevennlig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

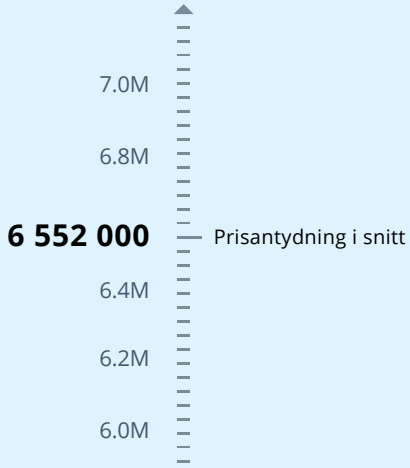
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.05.2019	28.05.2019	16.07.2019	4 900 000	4 800 000	0	4 800 000	2
23.04.2016	03.05.2016	28.06.2016	3 700 000	4 050 000	0	4 050 000	
02.10.2013		02.10.2013	-	2 600 000	-	2 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Baserer seg på salg i området.

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

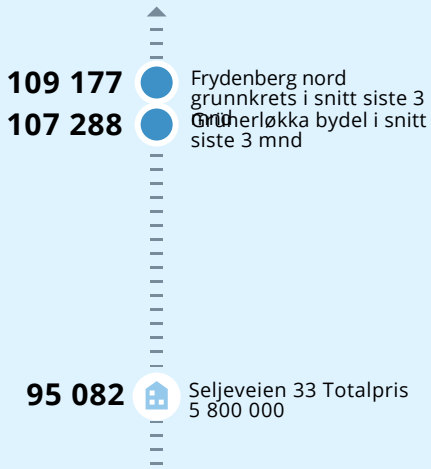


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Seljeveien 33, 0575 OSLO
OSLO kommune
gnr. 126, bnr. 175, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2965 **Referansenummer:** GL2281

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2013. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Sørvestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner på 8,4 m². Tilfarer av tre, lagt på grunn med terrassebord.

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, pussede fasader og trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang, begge soverom og stue/kjøkken til: 2,43 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt montert. Husbrannslange i kjøkkenskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

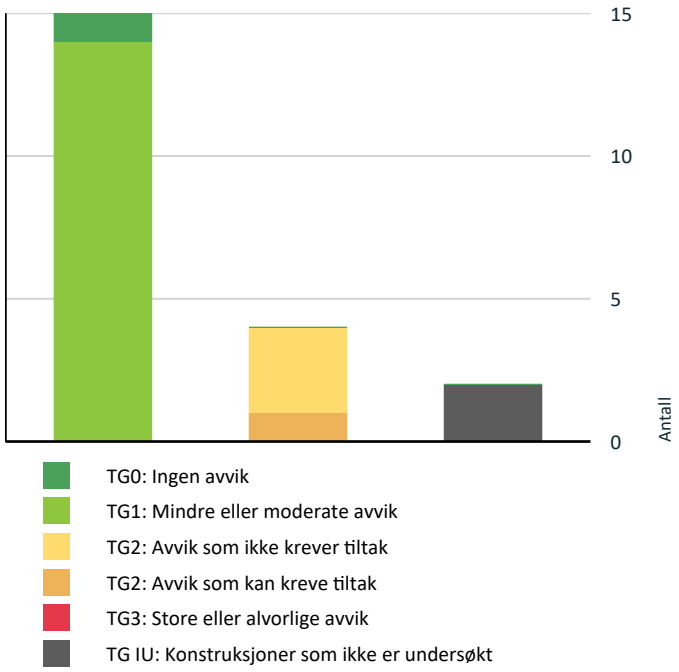
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

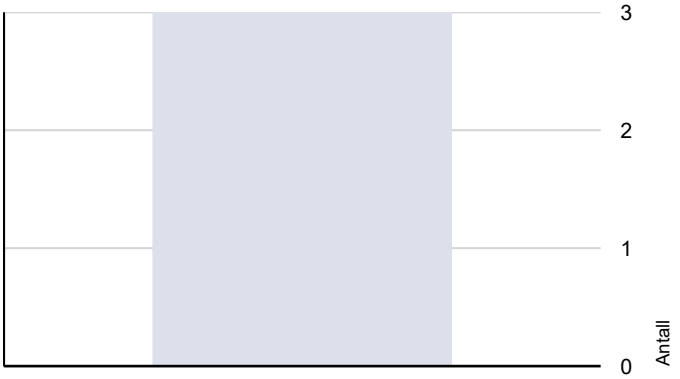
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass, prod. 2012.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner på 8,4 m². Tilfarer av tre, lagt på grunn med terrassebord.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, pussede fasader og trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang, begge soverom og stue/kjøkken til: 2,43 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe bruksmerker i karmer og belastning. Dette anses som normalt med tanke på at boligen er 12 år.

Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

- Det er en del støv rundt avtrekket, bør vurderes renset.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt montert. Husbrannslange i kjøkkenskap. Ventilator over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

- Det er en del støv i ventiler, bør vurderes rensing.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden i leiligheten. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

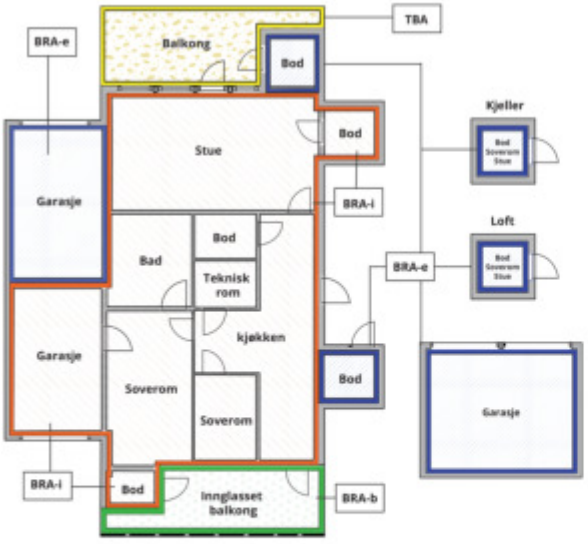
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	61			61	9
Kjeller		5		5	
SUM	**61**	**5**			**9**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	61	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	175		26	91.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seljeveien 33, 0575 OSLO

Hjemmelshaver
Hans Petter Kristoffersen og Line Engene Kristoffersen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie	62 / 3274	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	912564827

Felles formue
Kr. 62 896 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	479039			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GL2281

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria (WM)

Oppdragsnr.
154250095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Engene Kristoffersen	Hans Petter Kristoffersen

Gateadresse
Seljeveien 33

Poststed	Postnr
Oslo	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250095

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet benkeplate på baderomsinnredning og nytt blandebatteri.
Arbeid utført av	Martinsen & Brodahl as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250095

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250095

Tilleggskommentar

Boligen er ubebodd, etter å ha vært utleid i ca. 3 år.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Engene Kristoffersen	a193ef700f536f229897c9ca607776c436e49005	09.06.2025 20:27:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Kristoffersen	55473fcf4375972a1bdc0b0e76382b7f17088858	02.06.2025 20:29:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154250095

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0095 seljeveien 33 . Vår ref.: 7304-1-26 Dato: 05.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie
Organisasjonsnr:	912564827
Seksjonseier:	Kristoffersen, Hans Petter
Medeier:	Engene, Line
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Seljeveien 33, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	126
Bnr.	175

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank(22572)- polisenummer 479039.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann, kaldt forbruksvann, strøm el-bil), faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos (EcoGuard) og hente ut informasjon om ditt forbruk. Enkelte seksjonseiere er registrert med garasjeplass i Frydenberg Garasjesameie C og D. Md leie kommer i tillegg til felleskostnadene. Plassen følger ikke automatisk og må selges separat. Hver plass er tinglyst som 28/5688 av gnr. 426, bnr. 5 i Oslo. Megler må sørge for at ny eier blir registrert som hjemmelshaver i Grunnboken. Husk å oppgi i eierskiftemeldingen om garasjen følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass etter gjeldende priser. Selskapet har pt. ingen ordensregler. Økning i felleskostnader med 10% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 807,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 297,25	
Canal Digital	510,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 860,-
Fradragsberettigede kostnader:	20,-
Annen formue:	62 896,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lisbeth Jenny Morsund, e-post: seljeveien31og33@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7304
SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7304

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Einar Randen og Tore Igelkjøn er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7304 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Randen
- Tore Igelkjøn

Styrets årsrapport

Styret har hatt 5 møter i år, pluss en del epost og sms korrespondanse for å løse saker.

Styret arbeider løpende med å oppdatere HMS for sameiet vårt. Husk at det ikke skal stå ting ute i gangen som kan hindrer ferdsel. Styret minner om at sameier selv er ansvarlig for at det er satt opp røykvarslere i alle påbudte rom (soverom og stue/kjøkken), og at disse virker til enhver tid.

Styret har behandlet forespørsler og e-poster fra sameierne og betalt sameiets regninger. Vi har hatt ansvaret for regningene for Utomhus D og avregningen for fjernvarme. Vi har også bestilt nøkler, laget nøkkelbrikker og byttet navn på ringeklokker etter bestilling fra sameiere. Vi har byttet ut en del lamper som er defekt i fellesområdet. Vi har også kodet om låsene i kjeller når disse har gått tom for batteri.

Styret har også plantet blomster i urnene ved utgangen i hht sesong og vedlikeholde staudebeddet.

Vedlikehold i 2024 har bestått av rens av ventilasjonskanalene og bytte av fjernvarmemålere. Etter bytte av fjernvarmemålere skulle vi gå over til månedlig avregning for fjernvarme, men pga forsinkelser fra leverandør og OBOS har ikke dette blitt iverksatt. De har heller ikke kjørt avregningen for 2023 (kommer i april 2025) og 2024 (er forespeilet å komme på juni faktura). På juni faktura vil også avregning for fjernvarme januar – april 2025 komme. Det er ikke betalt inn noe akonto i 2025. Dette vil bli gjennomført nå på våren. Månedlig faktura vil komme i gang i løpet av våren. Styret gjør oppmerksom på at det ikke er betalt inn akonto fjernvarme i 2025, og dette vil komme på faktura fra Obos når månedlig avregning er i gang.

Det er byttet ut en del lamper i fellesarealene. Styret vil bytte alle lampene som henger på vegg i løpet av 2025/2026.

Den ene pumpen til fjernvarmeanlegget er i stykker så denne må erstattes. Denne jobben er bestilt og vil bli utført i løpet av våren. Kostander for dette vil fordeles 50/50 mellom oss og Seljeveien 35 og 37. Det vil også bli satt inn ett filter i radiatorsystemet som vil føre til at vannet blir renset og vi vil kunne unngå avleiring i radiatorsystemet.

Det er også inngått rammeavtaler med rørlegger og elektriker. Vi vil legge ut informasjon om dette på Vibbo så snart vi har alt på plass.

Låsene i kjeller i 33 har gått tom for strøm flere ganger i løpet av 2024. De ble da åpnet av ukyndige som har ført til at vi nå ikke kan programmere dørene lenger. Styret har derfor bestilt nye låser, men vil gå for en annen løsning som ikke er like sårbar (strøm i istedenfor batterier, men batteribackup ved strømstans). Vi har også økt sikkerheten ved brann. Viktig å huske at disse dørene ikke er nødutganger, men brannceller som holder brannen ute i 2 timer.

Blokkene vil bli malt tidligst 2026. Styret vil fremover jobbe med alternativer til fargevalg på blokkene våre. Dette vil bli behandlet på et ekstraordinært møte.

I Utomhussameiet D har det vært 2 møter. Fra oss sitter Einar Randen og Hildri Gulliksen (kun 2024). Utomhussameiet D består av boligsameiene Seljeveien 31 og 33 og Seljeveien 35 og 37 og eies 50/50 av hvert sameie. Mange avtaler har vi sammen innhentet tilbud på, for å få prisfordeler. Avtaler er blant annet vaktmester, renhold, gartner og fjernvarme. Av utomhus arbeider kan nevnes erstatning av noen døde trær og beplantning av hekk langs gjerde mot jernbanen.

Vi har også bestilt containere til avfall (uke 41). Det vil ikke bli bestilt felles containere fremover. Grunnen til dette er at det kastes ting i containeren som ikke skal kastes, og som har medført store ekstra kostnader for sameiet.

Styreleder sitter i styret for Frydenberg Driftsforening og Frydenparken som representant for område D. Hun har deltatt på alle styremøter.

SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 564 827, KUNDENR. 7304

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2, 17	2 507 454	1 898 760	1 944 014	1 944 014
Andre inntekter	3	2 150	12 925	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 509 604**	**1 911 685**	**1 944 014**	**1 944 014**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 598	-78 550	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-1 819	-4 125	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-645 167	-247 983	-545 000	-647 000
Forsikringer		-113 089	-100 299	-112 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-463 517	-390 695	-453 700	-514 000
Andre anlegg	10, 18	-115 980	-117 077	-130 000	-130 000
Energi/fyring	11, 17	-421 751	-56 732	-66 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 508	-303 567	-306 000	-318 000
Andre driftskostnader	12	-91 945	-114 835	-107 010	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 381 259**	**-1 547 748**	**-1 939 220**	**-2 137 000**
DRIFTSRESULTAT		**128 345**	**363 937**	**4 794**	**-192 986**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	98 234	65 945	3 000	3 000
Finanskostnader	14	-1 035	0	-1 021	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**97 199**	**65 945**	**1 979**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**225 544**	**429 881**	**6 773**	**-190 986**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		225 544	429 881		

SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 564 827, KUNDENR. 7304

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	77 711	71 218
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 711**	**71 218**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		126 868	93 782
Forskuddsbetalte kostnader		56 714	27 357
Andre kortsiktige fordringer	15	129 402	76 522
Energiavregning	16	12 278	21 467
Driftskonto OBOS-banken		476 166	399 517
Sparekonto OBOS-banken		2 732 359	2 637 051
SUM OMLØPSMIDLER		**3 533 787**	**3 255 695**
SUM EIENDELER		**3 611 498**	**3 326 914**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 917 568	2 692 024
SUM EGENKAPITAL		**2 917 568**	**2 692 024**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		403 747	403 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		**403 747**	**403 747**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 783	39 732
Leverandørgjeld		266 400	191 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**290 183**	**231 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 611 498**	**3 326 914**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	133 548	118 101

Oslo, 15.04.2025
Styret i Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie

Lisbeth Jenny Morsund Hilde Sandvoll Einar Randen

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 727 352
Akonto energi	486 852
TV/Internett	293 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 507 454**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturering utrykning Hafslund Oslo Celsio - 2023 kostnad	1 190
Diverse inntekt	960
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 150**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 819**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 586
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 476
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-234 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-270 252
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-645 167**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-302 962
Renovasjonsavgift	-160 555
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-463 517**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Frydenberg Driftsforening	-72 028
Frydenberg Garasjesameie C og D	-43 952
SUM ANDRE ANLEGG	**-115 980**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 790
Varmesentralen 2024 - Fjernvarme	-364 962
SUM ENERGI / FYRING	**-421 751**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-531
Vaktmestertjenester	-34 505
Renhold ved firmaer	-49 251
Andre fremmede tjenester	-1 147
Bank- og kortgebyr	-3 016
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-91 945**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	97 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
Andre renteinntekter	336
SUM FINANSINNTEKTER	**98 234**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 035
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 035**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme oktober-desember - brensel til vid.fakturering	129 402
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**129 402**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

Uoppgjorte avregninger - 2023	-101 801
Mellomregning 2024 - Seljeveien 35 og 37 Sameie	-2 522
Mellomregning 2024 - Frydenberg Garasjesameie C og D	116 601
SUM ENERGIAVREGNING	**12 278**

Oppstillingen ovenfor gjelder t.o.m. 31.12.23. F.o.m 2024 blir det prinsippendring. Se note 17.
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
OVERGANG FRA BALANSEFØRING TIL RESULTATFØRING

I forbindelse med overgangen fra Techem til Ecuguard som leverandør av energitjenester, har vi foretatt en prinsippendring i regnskapsføringen. Tidligere ble kostnader og inntekter relatert til energiavregning balanseført. Men fra og med regnskapsåret vil disse bli resultatført.
Denne endringen er gjort for å bedre reflektere de løpende konstnadene og inntektene knyttet til energiavregningen i resultatregnskapet. Overgangen innebærer at alle tidligere balanseførte beløp knyttet til Techem er overført til resultatregnskapet pr 2024.
Dette inkluderer både akkumulerte kostnader og inntekter.

Effekten av denne endringen på regnskapet er som følger:

Økning av driftskostnader med kr.	364 947
Økning av driftsinntekter med kr.	486 852

Denne prinsippendringen er i samsvar med gjeldene regnskapsstandarder og er ment å gi et mer nøyaktig bilde av selskapets økonomiske situasjon.

NOTE: 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 8,4 % av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.
og utgjør kr 55 047. Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 10,2 % av Frydenberg Garasjeforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjeforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Garasjeforening.
og utgjør kr 78 501. Selskapets andel i Frydenberg Garasjeforening vises som anleggsmidler anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjeforening er inntatt i i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Resultatanalyse 2024
Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 507 454	1 944 014	-563 440	-29 %
Andre inntekter	2 150	0	-2 150	100 %
Sum driftsinntekter	**2 509 604**	**1 944 014**	**-565 590**	**-29 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 510	-15 510	0	0 %
Styrehonorar	-110 000	-110 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 375	-8 000	375	-5 %
Forretningsførerhonorar	-82 598	-81 000	1 598	-2 %
Konsulenthonorar	-1 819	-5 000	-3 181	64 %
Drift og vedlikehold	-645 167	-545 000	100 167	-18 %
Forsikringer	-113 089	-112 000	1 089	-1 %
Kommunale avgifter	-463 517	-453 700	9 817	-2 %
Andre anlegg	-72 028	-70 000	2 028	-3 %
Kostnader sameie	-43 952	-60 000	-16 048	27 %
Energi/fyring	-421 751	-66 000	355 751	-539 %
TV-anlegg/bredbånd	-311 508	-306 000	5 508	-2 %
Andre driftskostnader	-91 945	-107 010	-15 065	14 %
Sum driftskostnader	**-2 381 259**	**-1 939 220**	**442 039**	**-23 %**
Driftsresultat	**128 345**	**4 794**	**-123 551**	**-2 577 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	98 234	3 000	-95 234	-3 174 %
Finanskostnader	-1 035	-1 021	14	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**97 199**	**1 979**	**-95 220**	**-4 812 %**
Årsresultat	**225 544**	**6 773**	**-218 771**	**-3 230 %**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 7304 **Selskapsnavn:** SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Einar Randen og Tore Igelkjøn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Randen

☐ Tore Igelkjøn

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7304
Seljeveien 31 og 33 Sameie

Velkommen til årsmøte i Seljeveien 31 og 33 Sameie

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:

24. april 2024 kl. 18:30, Frydenberg skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Seljeveien 31 og 33 Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Lisbeth Jenny Morsund 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

Fører av protokollen blir valgt i møte. Protokollvitner blir også foreslått i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-2023 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lisbeth Jenny Morsund

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Sandvoll

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges I møte
- Velges i Møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Jenny Morsund	Seljeveien 33
Styremedlem	Hildri Gulliksen	Seljeveien 33
Styremedlem	Einar Randen	Seljeveien 31
Styremedlem	Hilde Sandvoll	Seljeveien 33
Varamedlem	Helene Eliassen	Sydnesgaten 23
Varamedlem	Bente Louise Skjerven	Seljeveien 33

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Seljeveien 31 og 33 Sameie
Sameiet består av 50 seksjoner.
Seljeveien 31 og 33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912564827, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
126 175

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 møter i år, pluss en del epost og sms korrespondanse for å løse saker. Vi har fulgt opp en del reklamasjonssaker fra Skanska (reklamasjonstiden utløp september for 33 og november for 31). Styret arbeider løpende med å oppdatere HMS for sameiet vårt.

Styret har behandlet forespørsler og e-poster fra sameierne og betalt sameiets regninger. Vi har hatt ansvaret for regningene for Utomhus D og avregningen for fjernvarme. Vi har også bestilt nøkler, laget nøkkelbrikker og byttet navn på ringeklokker etter bestilling fra sameiere. Vi har byttet ut en del lamper som er defekt i fellesområdet. Vi har også kodet om låsene i kjeller når disse har gått tom for batteri.

Vedlikehold i 2024 vil bestå av rens av ventilasjonskanalene og bytte av fjernvarmemålere (fra uke 22). Etter bytte av fjernvarmemålere vil vi gå over til månedlig avregning for fjernvarme, slik at man løpende betaler sitt forbruk og ikke får avregning på faktisk forbruk året etter.
Den ene pumpen til fjernvarmeanlegget er i stykker så denne må også byttes. Denne jobben er utsatt til sent på våren da anlegget benyttes mindre. Kostander for dette vil fordeles mellom oss, Seljeveien 35 og 37 og Frydenberg Garasje C og D etter brøk.

Vi er ikke kjent med andre større vedlikeholdsoppgaver som vil komme i 2024/2025. Styret er i gang med å gjennomgå kontrakter og innhente tilbud for å vurdere om det vil lønne seg å bytte leverandører. Så langt har vi vurdert avtalen for heis. Styret jobber nå med å vurdere serviceavtaler på: ventilasjonsanlegget (kan ikke gjøres før rens er utført), vaktmester, renhold og gartner.

Blokkene vil bli malt tidligst 2026. Styret vil fremover jobbe med alternativer til fargevalg på blokkene våre. Dette vil bli behandlet på årsmøte i 2025, evt ekstraordinært møte.

Styret har sendt inn merknader på mottatt nabovarsel angående bruksendringer av Frydenbergveien 46 (Kiwibygget) om til leiligheter, i tillegg til å bygge på en etasje og felles takterrasse over det.

I Utomhussameiet D har det vært 2 møter i år. Fra oss sitter Einar Randen og Hildri Gulliksen. Utomhussameiet D består av boligsameiene Seljeveien 31 og 33 og Seljeveien 35 og 37 og eies 50/50 av hvert sameie. Mange avtaler er opprettet via dette sameiet for å få prisfordeler. Avtaler er blant annet vaktmester, renhold, gartner og fjernvarme. Vi har også bestilt containere til avfall (uke 41).

Styret har også deltatt i møte med Frydenberg Driftsforening og gjennomgått saker som omhandler alle sameiene/borettslagene på området vårt, inkl garasjesameiene. Det er her avtalt å vurdere å fremforhandle felles avtaler samlet for hele området. Dette kan være felles avtaler (snømåking) eller paraplyavtaler (OBOS).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet ønsker å styrke egenkapitalen til å dekke forventet vedlikehold fremover.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 429 881, og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 024 553,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20 og 3 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seljeveien 31 og 33 Sameie.

Lån

Seljeveien 31 og 33 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt at det forventes en del omfattende vedlikeholdsarbeider, blant annet fasademaling, i løpet av de nærmeste årene. Vi ønsker derfor å hente inn ekstra kapital slik at vi unngår å måtte ta opp lån når behovet for vedlikehold melder seg.
Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Seljeveien 31 og 33 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljeveien 31 og 33 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

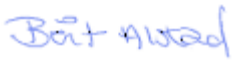
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 564 827, KUNDENR. 7304

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 898 760	1 678 200	1 816 000	1 944 014
Andre inntekter	3	12 925	10 015	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 911 685**	**1 688 215**	**1 816 000**	**1 944 014**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 550	-75 520	-80 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-3 372	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-247 983	-454 121	-660 800	-545 000
Forsikringer		-100 299	-89 204	-101 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-390 695	-327 243	-376 500	-453 700
Andre anlegg	10, 15	-117 077	-109 984	-115 000	-130 000
Energi/fyring		-56 732	-68 463	-66 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 567	-294 695	-300 000	-306 000
Andre driftskostnader	11	-114 835	-152 708	-123 000	-107 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 547 748**	**-1 708 694**	**-1 966 300**	**-1 939 220**
DRIFTSRESULTAT		**363 937**	**-20 479**	**-150 300**	**4 794**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 945	19 644	0	3 000
Finanskostnader		0	-28	-1 021	-1 021
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**65 945**	**19 616**	**-1 021**	**1 979**
ÅRSRESULTAT		**429 881**	**-863**	**-151 321**	**6 773**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		429 881	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-863		

SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 564 827, KUNDENR. 7304
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	71 218	71 805
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 218**	**71 805**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 473	64
Kundefordringer		90 309	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 357	31 992
Andre kortsiktige fordringer	13	76 522	80 937
Energiavregning	14	21 467	69 663
Driftskonto OBOS-banken		399 517	469 041
Sparekonto OBOS-banken		2 637 051	2 274 306
SUM OMLØPSMIDLER		**3 255 695**	**2 926 004**
SUM EIENDELER		**3 326 914**	**2 997 808**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 692 024	2 262 143
SUM EGENKAPITAL		**2 692 024**	**2 262 143**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		403 747	403 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		**403 747**	**403 747**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 732	35 686
Leverandørgjeld		191 410	296 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		**231 142**	**331 918**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 326 914**	**2 997 808**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	118 101	106 705

Oslo, 09.04.2024
Styret i Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie

Lisbeth Jenny Morsund/s/ Einar Randen/s/
Hilde Sandvoll/s/ Hildri Gulliksen/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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	1 599
Felleskostnader	360
Kabel-TV	299 400
	1 898
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**760**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonskostnader	1 870
Honeywell viderefakturert	11 055
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 925**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 125**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 833
Drift/vedlikehold VVS	-1 983
Drift/vedlikehold elektro	-8 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 515
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-247 983**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-249 998
Renovasjonsavgift	-140 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-390 695**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

Frydendberg Driftsforening	-67 347
Frydenberg Garasjesameie C og D	-49 730
SUM ANDRE ANLEGG	**-117 077**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 765
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 083
Lyspærer og sikringer	-5 588
Vaktmestertjenester	-41 406
Renhold ved firmaer	-52 921
Andre fremmede tjenester	-1 033
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-3 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 835**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 887
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	228
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNTEKTER	**65 945**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme desember - brensel til vid.fakturering	76 522
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**76 522**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-486 852
SUM INNTEKTER	**-486 852**

KOSTNADER

Techem	71 747
Fjernvarme	873 144
Seljeveien 35 og 37 Sameie	-436 572
SUM KOSTNADER	**508 319**

SUM ENERGIAVREGNING	**21 467**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8,4 % av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.
Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.

Selskapet eier 10,2 % av Frydenberg Garasjesameiet C og D
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie C og D og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie C og D.
Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie C og D vises som anleggsmidler under posten «andel egenkapital i fellesanlegg».

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie C og D er inntatt i resultatregnskapet under posten «kostnader sameie». Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK (22572) med polisenummer 479039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 7304 **Selskapsnavn:** Seljeveien 31 og 33 Sameie

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 2024 for Seljeveien 31 og 33 Sameie

Organisasjonsnummer: 912564827
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:30, Frydenberg skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Lisbeth Jenny Morsund 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. 7 stemmeberettigede oppmøtt, ingen med fullmakt**

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:**
> Fører av protokollen blir valgt i møte. Protokollvitner blir også foreslått i møte.
>
> ✓ **Vedtatt. Lisbeth Morsund fører protokollen.**
> Stian Bastiansen Paulsen **signerer**

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 til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth Jenny Morsund

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Jenny Morsund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Sandvoll

Følgende stilte til valg:
Hilde Sandvoll

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hjørdis Hoff
Stian Bastiansen Paulsen

Følgende stilte til valg:
Hjørdis Hoff
Robin Paulsen

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører:
Lisbeth Jenny Morsund/s/

Protokollvitne:
Stian Bastiansen Paulsen/s/

V E D T E K T E R

for

Seljeveien 31 og 33 Boligsameie, org. nr. 912 564 827.

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 2. mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seljeveien 31 og 33 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17. april 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 126, bnr. 175 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger inngår i bruksenheten.
Seksjon 1, 2, 3, 4, 26, 27, 28, 29 har seksjonert forhage som tilleggsdel til sin seksjon.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Kabel-Tv / Bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Garasjesameiet og uteområder

12-1 Uteområde på gnr. 126 bnr. 167

Området er organisert som et sameie mellom Seljeveien 31 og 33 Boligsameie og Seljeveien 35 og 37 Boligsameie med en ideell lik andel hver. Boligsameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostandene til drift og vedlikehold av området.

12-2 Frydenberg Garasjesameie C og D

Det er etablert et garasjesameie som eies av kjøpere av parkeringsplasser og Boligsameiene i Seljeveien 23 – 37, med ideelle deler. Boligsameiet er forpliktet til å delta i og dekke sin forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet.

12-3 Frydenberg Driftsforening

Foreningen har ansvar for vedlikehold og den daglige drift av området kalt «Frydenberg Utomhussameie». Hjemmelshaver er Haslekollen AS, men eiendommen - gnr. 126, bnr. 21 i Oslo kommune - skal skjøtes over til 11 boligselskap på Frydenberg som ideelle deler, i et tingsrettslig sameiet. Utomhussameiet omfatter felles adkomstveier og parkareal for de 11 boligselskapene. Boligselskapene har rett og plikt til å delta i driftsforeningen og er forpliktet til å delta i, og dekke sin forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold i utomhussameiet.

13 Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer begrenset til garasje og bodområdet. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ORDENSREGLER for SAMEIET Seljeveien 31 og 33

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11.05.2016

Adgangen til å fastsette ordensregler følger av Vedtektenes § 11. Samme paragraf gir også bestemmelser om tillatt bruksformål av seksjonene, forhindring av ulempe for andre beboere, betingelser for bygningsmessige endringer, bruk av fellesareal og vedlikeholdsplikt. Husordensreglene kan kun endres på sameiemøte.
Formålet med ordensreglene er å skape et godt bomiljø der vi tar hensyn til hverandre og tar vare på våre felles verdier.

Sameiere plikter å sette seg inn i og å følge husordensreglene.

Nyttig informasjon, ordensreglene og vedtektene er publisert på sameiets nettside (her må vi legge inn lenke).

1. BRANNSIKKERHET

- Rømningsveiene skal være ryddige. Korridorer og trapper er rømningsveier.
- Det skal ikke stå gjenstander som hindrer passasje i rømningsveiene.
- Brannslange må være på plass i hver leilighet.
- Brann-/røkvarslere er montert i hver leilighet og skal vedlikeholdes av eier/beboer.
- Brannvarslere og brannslokkingsapparater i fellesarealer skal være i funksjonell stand.

2. INNBRUDDSSIKKERHET

Hver enkelt sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til bygget og fellesarealene.

- Alle sameiere/beboere har ansvar for at inngangsdøra holdes låst. Når det er kuldegrader ute, er det spesielt påkrevet å kjenne etter at døra er gått i lås.
- Alle sameiere/beboere som benytter garasjen, har ansvar for at døra er låst og at garasjeporten er stengt etter bruk .

3. VEDLIKEHOLD OG SIKKERHET I SEKSJONENE

- Ombygging og andre endringer skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- Særlig forsiktig må sameier/beboer være ved renovering av bad, (se til at avløp er åpent og gulvet er tett) og elektriske installasjoner. Autoriserte fagfolk skal brukes til slikt arbeid av hensyn til forsikring og for å unngå skade.
- Særlig forsiktig må sameier/beboer være ved kobling til eksisterende vannrør i leiligheten, da disse er ”skjøre”.
- Dersom det er aktuelt å bytte avtrekksvifte på kjøkkenet, må den være godkjent for vårt ventilasjonsanlegg.
  Alle sameiere/beboere må gjøre seg kjent med hvor hovedkran for vann er og hvordan den kan stenges i tilfelle vannlekkas

4. RO OG STØYFORHOLD

- Det skal være nattero i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Støyende håndverksarbeid, boring, hamring o.l skal kun utføres i tidsrommet kl. 08.00 – kl. 21.00 på hverdager og kl. 09.00 – kl.18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.
- Støyende lyder fra musikkanlegg, TV, husholdningsmaskiner og musikkøvelser bør dempes/slås av etter kl. 23.00.
- Høylytt snakk og lignende høres også i tilstøtende leiligheter, og bør dempes etter kl. 23.00.
- Genrelt bør alle sameiere/beboere ta hensyn til de andre beboerne, og særlig huske på det i helgene.
- Dersom det skal holdes selskap i leiligheten/utearealer som kan gi støy utover tidsrommet for nattero, skal naboer varsles i god tid på forhånd.
- Hver enkelt må tenke på lydnivået og ta hensyn til naboene når man oppholder seg på balkonger og terrasser. Støyende aktivitet bør unngås da det ikke er noe som demper støyen.

5. HUSDYRHOLD

Dyrehold er lov i vårt sameie, men det er viktig å ta hensyn til andre sameiere/beboere og spesielt mennesker med allergier knyttet til dyrehår.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Eier av dyret må kjenne politivedtektene som gjelder dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. ()?
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Dyr må ikke oppholde seg i fellesområder som trappeoppgang og felles ganger over lengre tid enn nødvendig for lufting. Sameiere/beboere skal ikke slippe inn dyr som ikke er deres egne. (jf. innledningen)

6. SAMEIETS FELLESAREALER OG INSTALLASJONER

Fellesarealene omfatter trapper, korridorer, fellesrom i underetasjen (bodområdene), heis og trapperom.

- Renhold av fellesområder og vaktmestertjenester utføres av innleide firma. Styret inngår avtaler om dette. Klager på utført arbeid rettes til styret.
- Hver enkelt sameier/beboer må være forsiktig f.eks. ved flytting av større gjenstander slik at heis, dører og vegg ikke blir skadet. I noen tilfeller kan det bli aktuelt å kreve refusjon av reparasjonskostnadene.

- Søl skal fjernes av den som er ansvarlig for dette. Det er vanskelig å unngå søl når en flytter eller pusser opp, men dette skal fjernes/ryddes opp fortløpende.
- Gjenstander som tilhører beboerne skal ikke settes eller bli stående i trapper, trapperom og korridorer. Med gjenstander menes kasser, innbo, sykler, sportsartikler m.v.
- Det er ikke lov å sette avfallsposer i fellesarealene, utenfor inngangsdørene eller på balkongene.
- De som oppbevarer barnevogner i korridoren utenfor leiligheten, kan gjøre dette etter aksept fra tilgrensende beboere og skal ikke være til sjenanse for dem. Eieren av barnevognen må også sørge for nødvendig renhold utenom den vanlige vaskingen av fellesarealene.
- Barnevogner kan oppbevares under trappen i inngangspartiet etter avtale med styret.
- Sykler kan låses på anviste plasser utenfor inngangspartiet. Sykkelstativene på området skal være fri for sykler i tidsrommet 1. desember til 1. april for å gi plass til brøytemannskap og vårrengjøring av utearealer.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene eller rett utenfor inngangspartiet. Sneiper og annen søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, på fellesområder eller fra balkongene.
- Beboere med tilgang til utearealene (egen hage) har plikt til å vedlikeholde disse på vegne av Sameiet. Vesentlige endringer av utforming eller bruk skal legges fram for styret. Ved oppsetting av gjerde gjelder egne retningslinjer som kan fås fra styret på forespørsel. Gjerdet skal males i den fargen styret har bestemt .

7. ANTENNER, VARMEPUMPER, [TB1] PARABOL O.L.

- Det er ikke tillatt å montere antenner, varmepumper, parabol eller andre innretninger som virker skjemmende eller som er skadelige for bygningen. Styret kan gi pålegg om fjerning for sameiers regning.
- Bygningsfasaden er en del av fellesarealene. Det er ikke tillatt å montere markiser. Alle utvendige persienner skal godkjennes av styret.
- Utstyr og planter som er plassert høyere enn rekkverket, er ikke tillatt. Det er for å unngå at gjenstander løsner/blåser bort ved sterk vind. Det er ikke lov å ha blomsterkasser på utsiden av rekkverket. Møbler, utstyr og planter som er plassert på balkongen, må sikres godt mot sterk vind. Sameier er ansvarlig for skader de påfører eiendommen.
- Det er kun lov å benytte frostet glass som vindsperre på balkongen.
- Ved innglassing av balkongen skal Lumon[TB2] AS benyttes.

8. OPPBEVARING AV GJENSTANDER

- Som hovedregel skal bodene benyttes til oppbevaring av beboernes gjenstander.
- Det er ikke lov å sette inn varmeproduserende installasjoner (fryser e.l.) i boden.
- Det er ikke lov å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden, se Oslo Kommunes brannforskrifter. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.
- Det er ikke lov å henge utstyr eller plassere gjenstander på rør som går i taket over bodene. Sameier/beboer må være forsiktig rundt rør og kabler. Skader og hærverk som skyldes sameiers/beboers uaktsomhet, vil bli pålagt utbedring for

sameiers/beboers regning.Det er ikke lov å sette fra seg gjenstander i fellesrommene i kjelleren.
- Gjenstander som er plassert i strid med reglene kan fjernes uten varsel, og eventuelt for sameiers/beboers regning.
- Døren til boden skal alltid være låst.

9. AVFALLSBRØNNER

Vi har tre avfallsbrønner på området som er forbeholdt Seljeveien 31, 33, 35 og 37. To for mat-, plast- og restavfall og en for papir.

- Avfallet skal pakkes godt inn for å unngå lukt og søl.
- Avfall skal behandles etter reglene for renovasjonsetaten for Oslo. Det vil si at matavfall skal kastes i grønne poster og plastavfall i blå poser. Poser deles ut i matbutikkene.
- Avfall som kan skade dem som håndterer det, skal være forsvarlig innpakket.
- Papiravfall skal kastes i avfallsbrønn for papir. Pappesker skal brettes sammen eller deles opp.
- Dette er de eneste typene avfall som skal kastes i avfallsbrønnene.

- Det er ikke lov å sette fra seg hvitevarer, møbler, store gjenstander, bygningsmateriale i fellesarealene eller utenfor søppelbrønnene. Eieren må selv deponere dette f.eks. på Brobekk.
- Flasker skal ikke kastes i søppelbrønnen. Sameier/beboer har selv ansvar for å kaste dem i et glassmottak.
- Det er ikke lov å kaste kjemisk avfall, maling, batterier og annet spesialavfall i søppelbrønnen. Sameier/beboer har selv ansvar for å levere dette som spesialavfall f.eks. på miljøstasjonen på Løren.
- Reklamemateriell skal ikke kastes i inngangspartiet, men skal fjernes av den enkelte sameier/beboer.

10.KJØRING OG PARKERING PÅ FELLESOMRÅDET

- Boligområdet er planlagt bilfritt. Det er også viktig at nødetaten kommer fram dersom uhellet skulle være ute. Kjøring på gangveiene skal derfor begrenses til transport av store og tunge kolli.
- Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy inne på området. Parkerer noen gjentatte ganger inne på området, må styret kontaktes. Bileier vil få skrevet ut bot eller bli tauet bort. Eieren av kjøretøyet er økonomisk ansvarlig for bot eller kostnader ved borttauing.
- Håndverkere kan parkere på området på dagtid forutsatt at det ligger opplysning om telefonnummer synlig i frontruten slik at de kan nås ved behov. I tilfelle utrykning fra nødetaten, må kjøretøyet fjernes øyeblikkelig.
- Kjøretøy kan parkeres i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing forutsatt at det ligger opplysning om telefonnummer synlig i frontruten.

11.NØKLER

- Tap av nøkkelbrikke skal meldes til styret omgående. Nye brikker må bestilles hos styret på epost seljeveien31og33@styrerommet.net. Sameier/beboer må betale for nye brikker.

- Nøkkel til egen inngangsdør må bestilles igjennom styret. Sameier/beboer må betale for nye nøkler. Dersom sameier/beboer mister nøkkel til sin egen inngangsdør og ønsker å bytte sylinder, må det bestilles gjennom styret og betales av den enkelte sameier/beboer.

12. POSTKASSESKILT OG RINGETAVLE

- Hver enkelt sameier/beboer har plikt til å sørge for at postkassen og ringetavlen er merket med korrekt navn. Sameier/beboer kontakter styret for å få riktig merking på ringetavlen og postkassen.
- På postkassen skal navnet settes opp inne i kassen på merket plass. Det er ikke tillatt å merke med navn utenpå postkassen.

13.UTLEIE AV LEILIGHET

- En sameier kan kun unntaksvis ha regler som begrenser retten til fri utleie. Sameiet i Seljeveien 31 og 33 har ingen slike regler, og eierne av selveierleiligheter står derfor fritt til å leie ut egen leilighet.
- Utleie skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører, og sameier som vil leie ut, må kontakte styret for å få skjemaet som skal brukes og fylles ut. Skjemaet skal også brukes ved endringer i leieforholdene slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i hvilken enhet.
- Sameier skal legge vedtektene og husordensreglene ved leiekontrakten. Sameier er ansvarlig for at de som gis tilgang til eiendommen, blir informerte om, forstår og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Sameier er økonomisk ansvarlig for alle skader som følger av overtredelse av husordensreglene og annen mangel på aktsomhet fra leietaker. [TB3]

14. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- Brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger sameier plikt til å utbedre/reparere eventuelle skader.
- Advarsel om brudd på husordensreglene som sameier plikter å overholde, skal gis skriftlig og opplyse om at dette gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel, ikke overholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26[TB4]. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at sameieren flytter fra eierseksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13[TB5].

15.SÆRSKILTE REGLER

De særskilte instruksene som til enhver tid gjelder for bruk av eiendommen, er også en del av Ordensreglene. Sameier/beboer er også pliktig til å overholde dem.

FRA KOMMUNEN



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

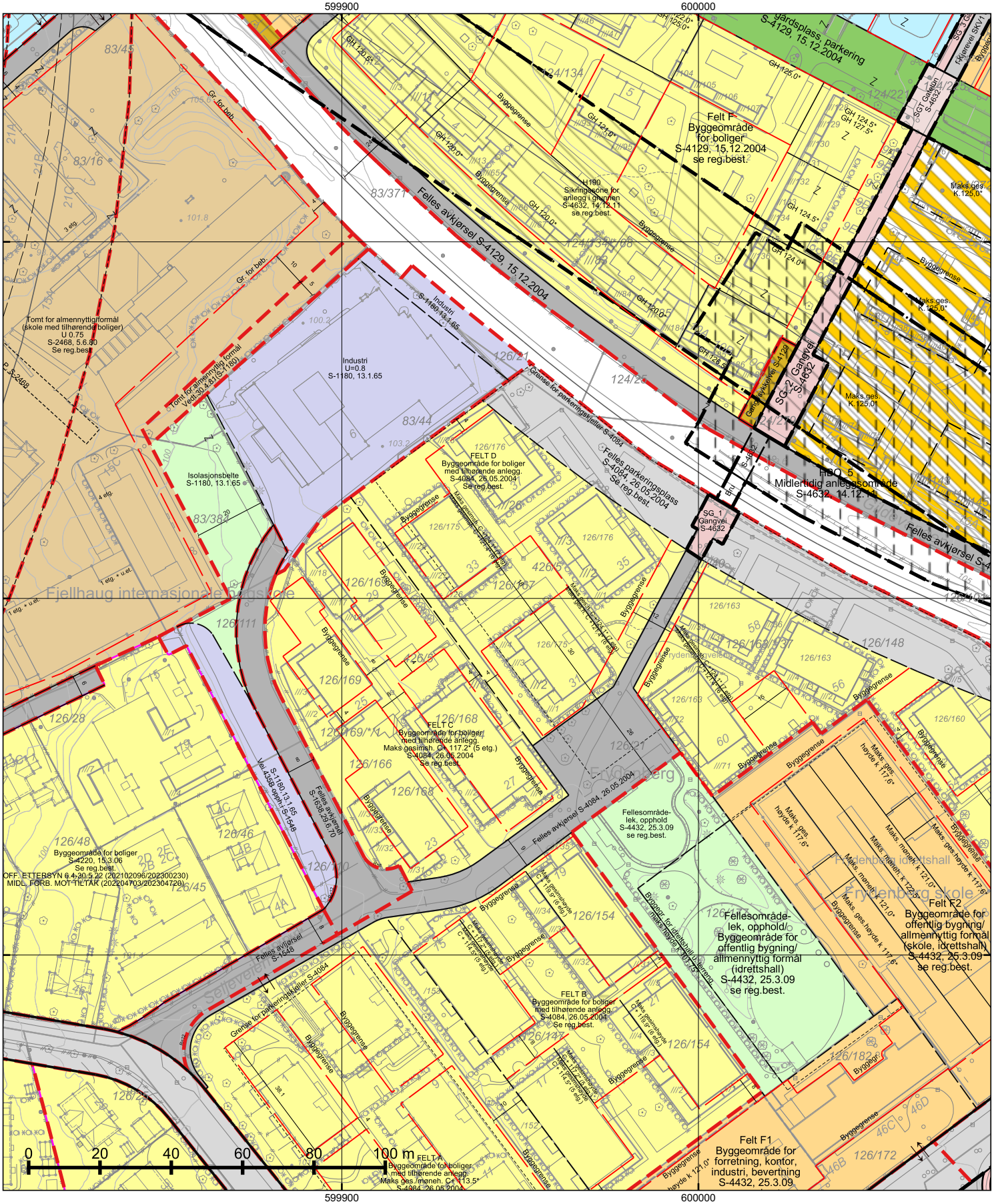
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142209/ 86511021
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: SELJEVEIEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/175

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

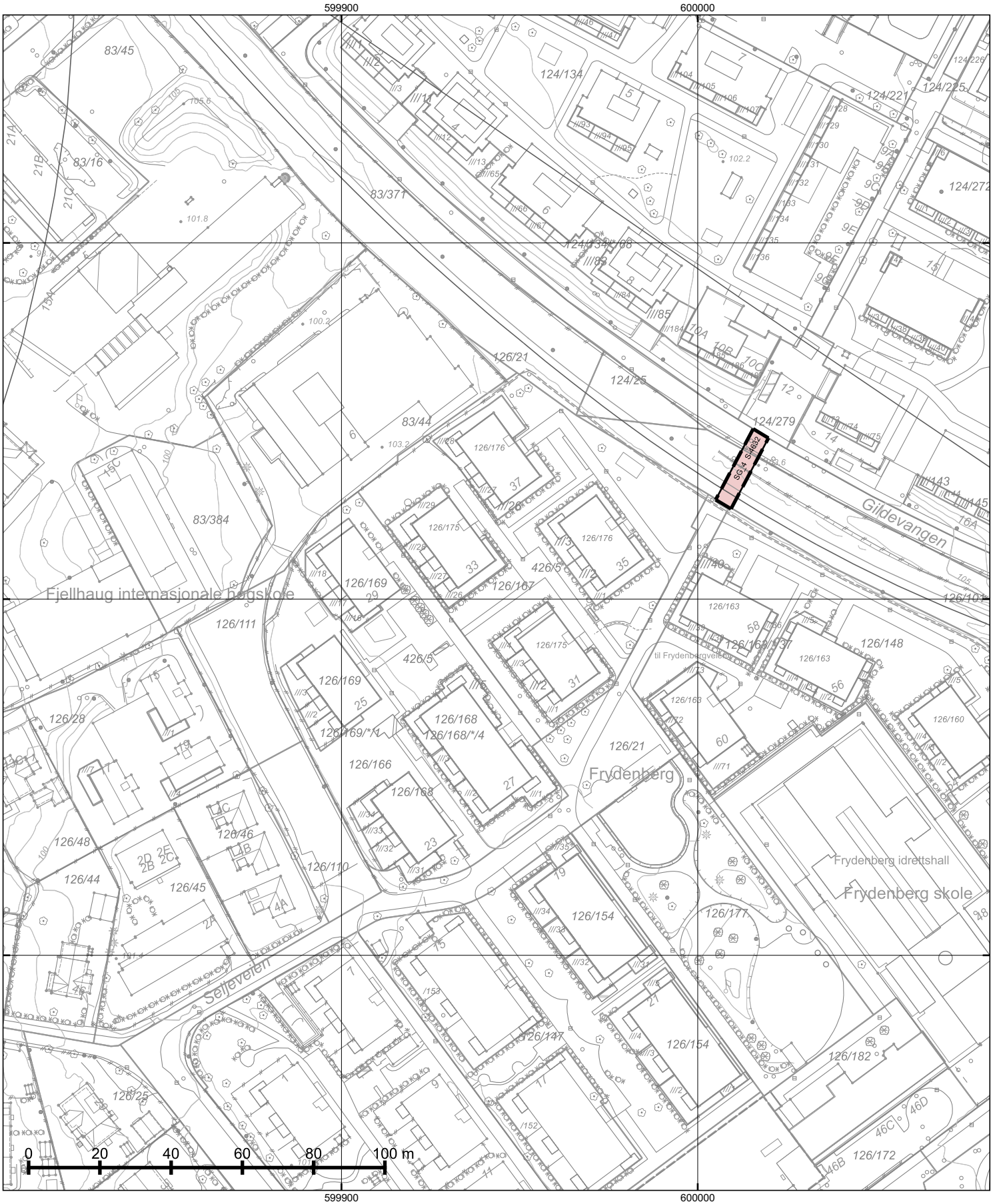
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142209/ 86511021
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: SELJEVEIEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/175

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142209/ 86511021
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: SELJEVEIEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/175

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

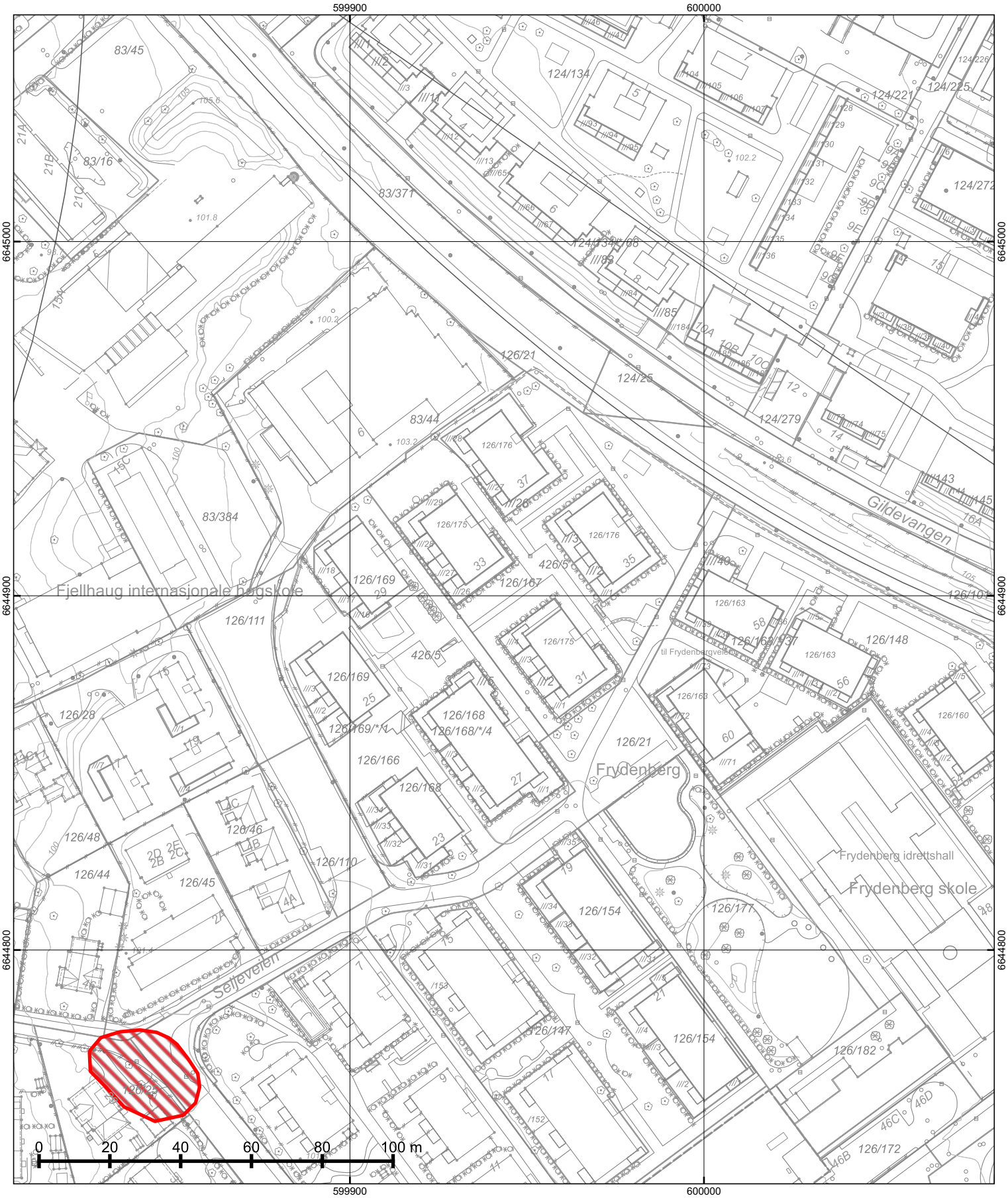
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

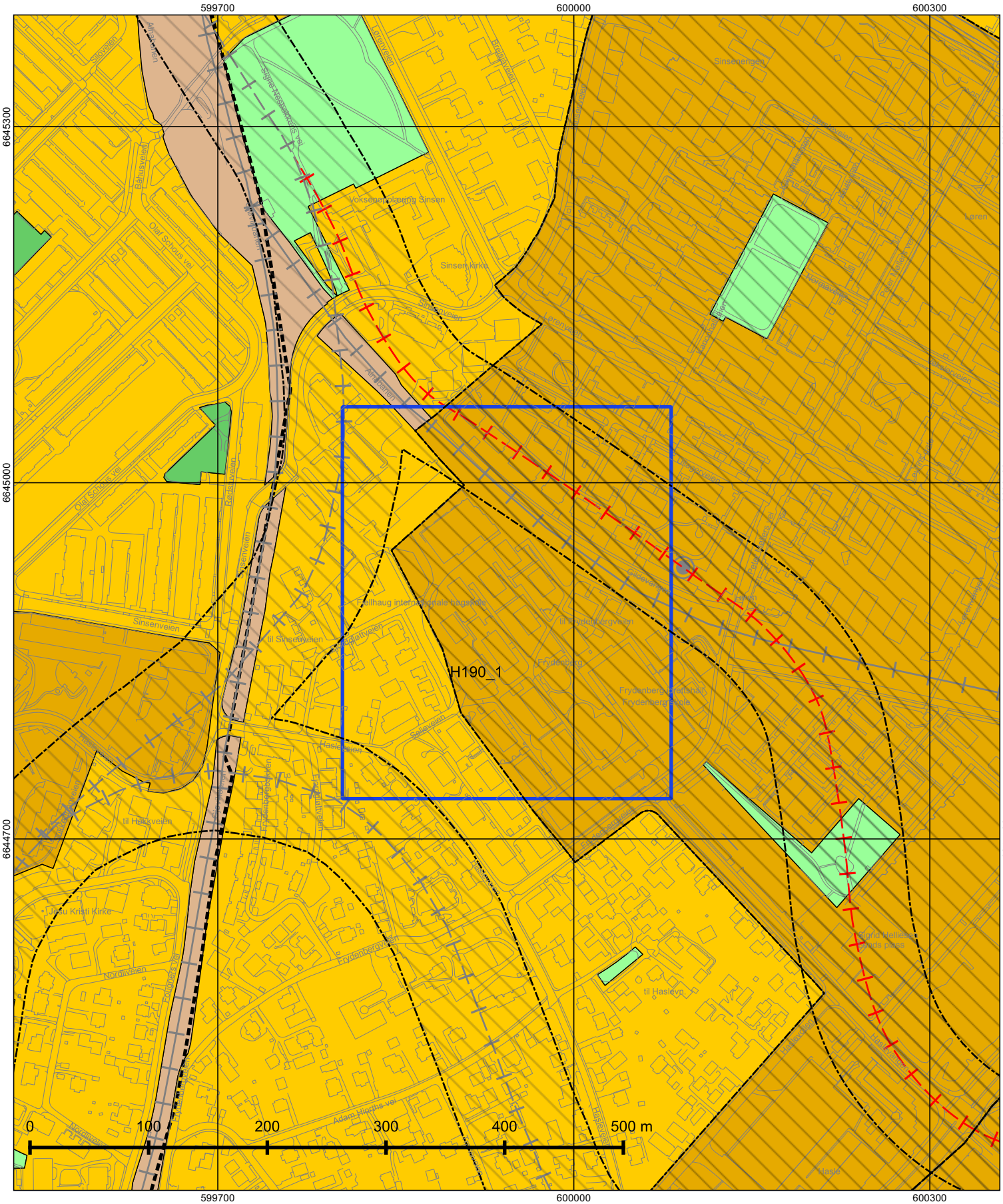
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142209/ 86511021
Adresse: SELJEVEIEN 33
Gnr/Bnr: 126/175

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142209/86511021
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4084

Frydenbergveien 48 m.fl. og Hasleveien 50 Gnr. 126, Bnr. 21

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYDENBERGVEIEN 48 OG HASLEVEIEN 50 GNR. 126 BNR. 21

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00249, datert 06.12.2002, revidert 04.07.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig med tilhørende anlegg (felt A - E)
  - forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2)
  - bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning /allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)
- fellesområde: felles avkjørsel, parkeringsplass, lek/opphold

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som er vist på plankartet.
Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA 67 450 m^2.
Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

3.2 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Det tillates opparbeidet parkering/ gjesteparkering for 20 plasser på terreng langs Alnabanen. Øvrig parkering skal være under terreng. Det tillates 20 parkeringsplasser på egen grunn til forretning langs Frydenbergveien.

3.3 Avkjørsel

Kjøreatkomster til området er vist med pil på plankartet.
Varelevering til kontor- og forretningsdelen skal være fra Frydenbergveien.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for de ubebygde delene av tomten i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer, lekearealer. Maksimal bredde på kjøreareal på interne veier i planområdet skal være 4m. Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

§ 4. Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt A – E)

Bebyggelsen kan for balkonger, heiser, trapper, ventilasjon og tekniske rom gå utenfor fastlagte byggegrenser og høyder ut fra en samlet estetisk og arkitektonisk vurdering.

4.1 Leilighetsfordeling

70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nordøstlige leiligheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

4.2 Utnyttelse og utforming

Felt A: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 000 m^2.
Felt B: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 700 m^2. Bebyggelsen skal trappes av i tre trinn.
Felt C: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 800 m^2.
Felt D: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2. Bebyggelsen skal oppføres som minimum to bygg med minimum 8 meters avstand.
Felt E: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 000 m^2. Bebyggelsen skal oppføres med inntil 6 enkeltstående bygg med minimum 8 meters avstand.

§ 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2) / Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)

5.1 Fellesbestemmelser

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 21 550 m^2. Eksisterende bygg i felt F2 og F3 tillates ombygd eller erstattet under forutsetning av at fasadene langs Frydenbergveien, Peter Møllers vei og mot

fellesareal beholder høyde og plassering. Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA = 1 500 m^2. Forretninger skal kun ligge i 1.etasje. Bevertning tillates i 1.etasje og mindre del av 2.etasje over bevertning i 1.etasje. Det tillates uteservering mot fellesareal.

5.2 Utnyttelse og utforming
Felt F1: Eksisterende bygg kan erstattes av nybygg med samme areal og høyder.

Felt F2: Det tillates en kontorandel på maksimum T-BRA = 1 800 m^2. Det tillates forretning/bevertning på maksimum T-BRA = 800 m^2.

Felt F3: Det tillates en boligandel på maksimum T-BRA = 7 400 m^2.
Det tillates barnehage i 1.etasje på maksimum T-BRA = 500 m^2. Det tillates bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (treningssenter) på maksimalt T-BRA = 2 200 m^2.

§ 6. Fellesområder
Fellesareal skal være felles for hele planområdet.

6.1 Fellesareal – lek opphold
Det tillates oppført grendehus maksimalt T-BRA = 200 m^2 med maksimalt gesims-/mønehøyde satt til c+108 meter.

§ 7. Forurensning, støy
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de lavest grenser i Miljødepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 8. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny byskole i området være sikret.

FERDIGATTEST OG TEGNING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 17.12.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 200908968-60 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELJEVEIEN 31 - 37	Eiendom:	126/167/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Seljeveien 31 - 37

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

(Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 11.02.2015. Ferdigattest har ikke kunne vært gitt grunnet avdekkede avvik jf tilsynsrapport av 11.03.2015. Tilsynet ble avsluttet 27.04.2017 der avvik anses lukket. Ved en inkurie har ikke dette blitt fanget opp av etatens byggesaksavdeling tidligere.)

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

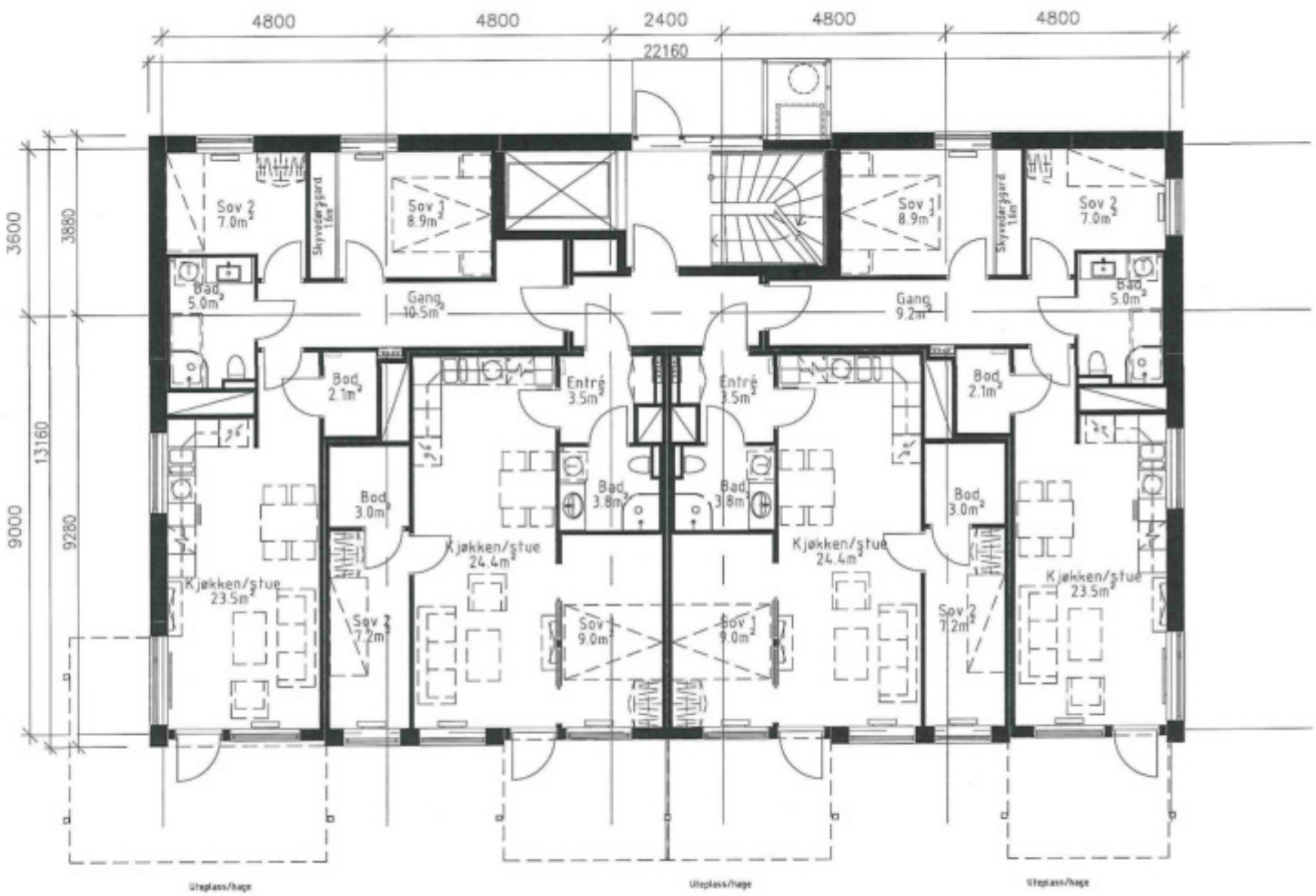
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2018 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

VEDLEGG E s 8 av 29



1.etg.

KOMPLETTERING RAMMESØKNAD
LEILIGHETSTYPER

SKANSKA | Skanska Bolig

Drammensveien 60
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

WDW Arkitekter AS
Rosenborggate 19 A
0356 Oslo Tlf.:22121850

WDW ARKITEKTER A/S

Frydenberg Felt D

Plan leilighet 1.etg
Hus D33

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontrollert:
09057	08.11.11	1:100	BF	JYN

Tegnings nr.: A-D33-PL01

Rev.: A

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0095 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3742253/26315770
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 81

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
152959	200	21.2.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	126	166	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 152959 Tinglyst: 21.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201202949-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 126/21, 166, 167, 175, 176 og 426/5, ~~8~~ 7

1. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL):
   Gnr. 126 bnr. 167 skal være til felles bruk for gnr. 126 bnr. 175 og gnr. 126 bnr. 176.

2. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
   Gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7 skal være til felles bruk for gnr. 126 bnr. 175 og gnr. 126 bnr. 176.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 126 bnr. 175 skal ha bruksrett til ~~67~~ 7 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 426 bnr. 5 og 26 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7
   Gnr. 126 bnr. 176 skal ha bruksrett til 8 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 426 bnr. 5 og 26 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 126 bnr. 175 skal ha bruksrett til 32 sykkelplasser på gnr. 126 bnr. 167.
   Gnr. 126 bnr. 176 skal ha bruksrett til ~~30~~ 32 sykkelplasser på gnr. 126 bnr. 167.

5. SPORTSBODER:
   Gnr. 126 bnr. 175 skal ha bruksrett til ~~48~~ 50 sportsboder i gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7
   Gnr. 126 bnr. 176 skal ha bruksrett til 50 sportsboder i gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 126 bnr. 167, gnr. 126 bnr. 175, gnr. 126 bnr. 176 og gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 126 bnr. 175 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 126 bnr. 166, gnr. 126 bnr. 167, gnr. 426 bnr. 5 og gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7 frem til hovedledninger på gnr. 126 bnr. 21.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

8. AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 126 bnr. 176 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 126 bnr. 167 og gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7 frem til hovedledninger på gnr. 126 bnr. 21.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Rett kopi bekreftes
Sign: Inge-Dyås 20/2-2013
Plan- og bygningsetaten

9. VANNANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 126 bnr 175 og gnr. 126 bnr. 176 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger på gnr. 126 bnr. 167 gjennom gnr. 126 bnr. 167 og gnr. 426 bnr. ~~8~~ 7

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
126	21, 166, 167, 175, 176
426	5, ~~8~~ 7

org.nr. 958 935 420

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ~~v/Plan- og bygningsetaten~~.

Underskrifter: * ihht fullmakt Tore Hulberg Mjaavatn

For eiend. 126/21, 166, 167, 175, 176 og 426/5, ~~8~~ 7:

Oslo 21/9-12 Birgitte Dahl

Birgitte Dahl

Sted	Dato	Hæslekollen AS Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
			979 476 256*

* påført av Inger Dyås 11/1-2013

426/6 er rettet til 426/7 av Inger Dyås 15/2-2013

Rett kopi bekreftes

Sign: Inger Dyås 20/2-2013

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0095 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3742254/26315775
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 80

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
250968	200	26.3.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	126	175	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/250968/200
Utheftet 2025-05-05 12:36

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601435217
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976463129	HASLEKOLLEN AS		c/o Centennial ASA, Postboks 1428 Vika, 0115 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	126	175

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	126	175	0	1	62 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	2	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	3	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	4	63 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	5	62 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	6	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	7	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	8	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	9	62 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	10	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	11	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	12	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	13	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	14	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	15	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	16	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	17	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	18	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	19	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 250968 Tinglyst: 26.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	126	175	0	20	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	21	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	22	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	23	119 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	24	118 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	25	119 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	26	62 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	27	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	28	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	29	63 / 3274	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	126	175	0	30	62 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	31	54 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	32	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	33	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	34	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	35	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	36	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	37	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	38	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	39	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	40	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	41	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	42	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	43	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	44	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	45	74 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	46	73 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	47	43 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	48	119 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	49	118 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	126	175	0	50	119 / 3274	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/250968/200
Uthentet 2025-05-05 12:36

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	126	175		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
976463129	Haslekollen AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Birgitte Dahl

Birgitte Dahl

TRUN MIKKELSEN

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

3.Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	62	G	21	B	73		41	B	74	
2	B	54	G	22	B	43		42	B	73	
3	B	54	G	23	B	119		43	B	43	
4	B	63	G	24	B	118		44	B	43	
5	B	62		25	B	119		45	B	74	
6	B	54		26	B	62	G	46	B	73	
7	B	43		27	B	54	G	47	B	43	
8	B	74		28	B	54	G	48	B	119	
9	B	62		29	B	63	G	49	B	118	
10	B	54		30	B	62		50	B	119	
11	B	43		31	B	54					
12	B	74		32	B	43					
13	B	73		33	B	74					
14	B	43		34	B	73					
15	B	43		35	B	43					
16	B	74		36	B	43					
17	B	73		37	B	74					
18	B	43		38	B	73					
19	B	43		39	B	43					
20	B	74		40	B	43					
SUM BRØK		1165		SUM BRØK		1330		SUM BRØK		779	
SUM BRØK (TELLERE)		3274		ER LIK NEVNER I SAMEIEBRØK							

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
OSLO 25 sept 2012	Birgitte Dahl	Birgitte Dahl
OSLO 25 sept 2012		Tron Mikkelsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 25/9-12	Birgitte Dahl	Birgitte Dahl	
— 11. —		Tron Mikkelsen	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
126	175		1-50	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.3.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


83/44
126/21
124/25
X 6644950
6
102.8
102.5
P.08.02.10
126/176
126/167
37
Støyskjø
P.08.02.10
126/175
33
426/7
P.08.02.10
126/176
35
126/169
X 6644900
29
17
1026
P.08.02.10
126/175
31
426/5
til
25
5
162
3
126/166
X 6644850
126/168
27
1
2
126/168
34
33
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
18.03.2013
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

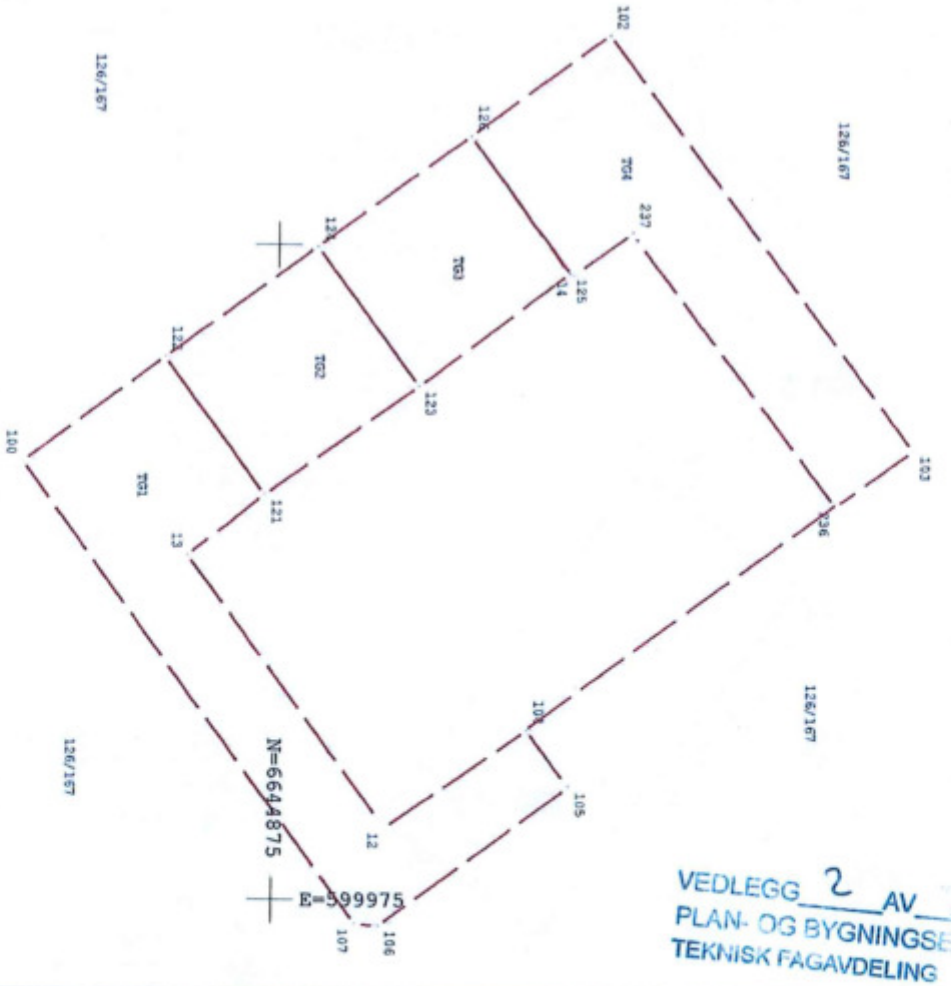
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Målestokk: 1 : 250

Gnr.: 126 Bnr.: 175
Adr.: SELJEVEIEN 31-33
Saksnr.: 201212770-9 08.03.2013

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
122	6644870.69	599954.33	6.50	
121	6644874.56	599959.56	3.71	
13	6644871.67	599961.89	12.85	
12	6644879.31	599972.22	6.58	
104	6644884.70	599968.45	2.70	
105	6644886.31	599970.62	8.97	TG1
106	6644879.11	599975.97	0.90	
107	6644878.21	599975.40	21.80	
100	6644865.25	599958.37	6.78	
124	6644876.48	599950.06	6.61	
123	6644880.41	599955.38	7.20	TG2
121	6644874.56	599959.56	6.50	
122	6644870.69	599954.33	7.20	
126	6644882.27	599945.78	6.49	
125	6644886.13	599951.00	7.20	
123	6644880.41	599955.38	6.61	TG3
124	6644876.48	599950.06	7.19	
102	6644887.56	599941.87	19.64	
103	6644899.28	599957.63	3.65	
236	6644896.33	599959.79	12.96	
237	6644888.51	599949.44	2.79	TG4
14	6644886.26	599951.09	6.64	
126	6644882.27	599945.78	6.58	



Oslo kommune

Eurefig

VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

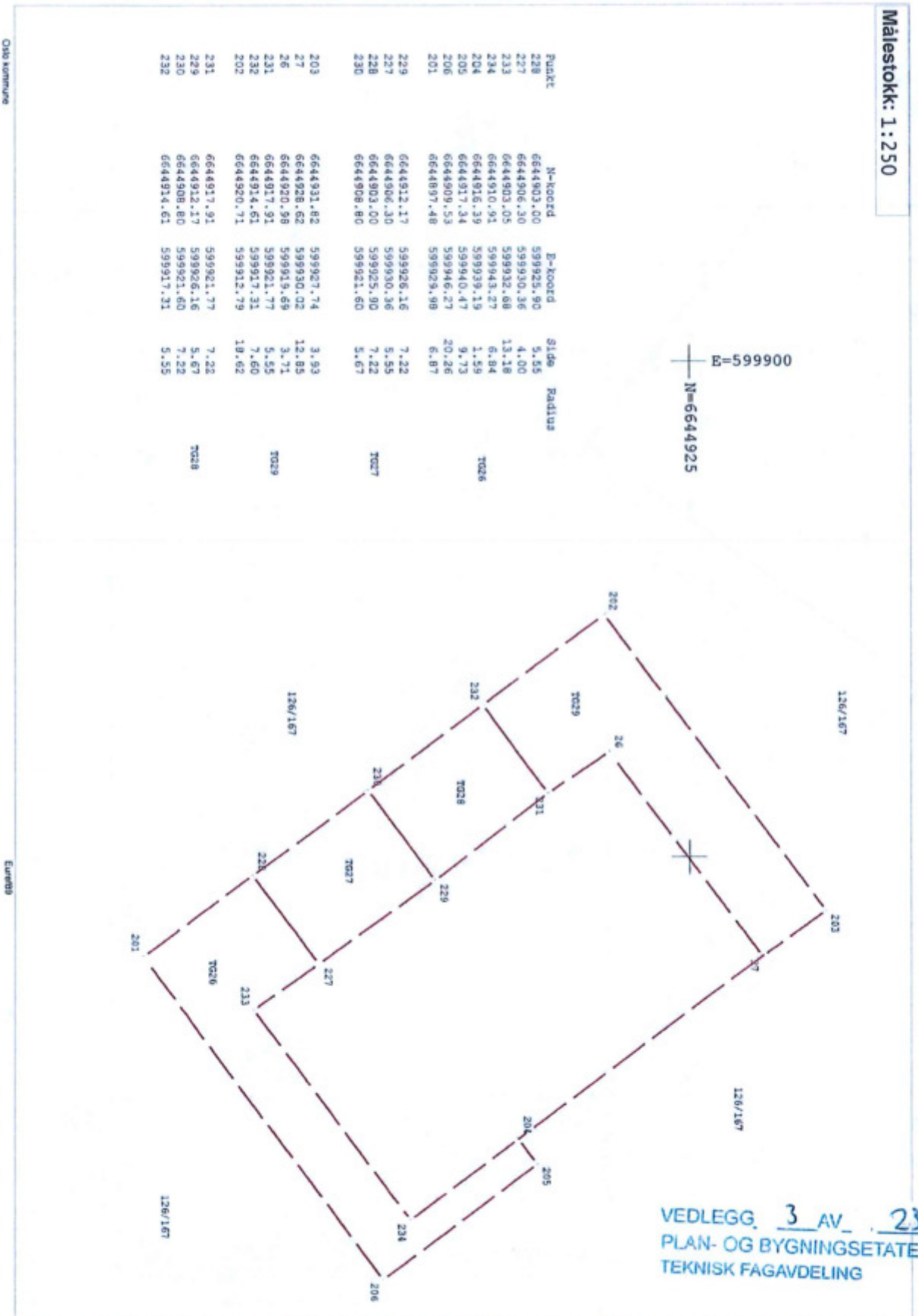
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

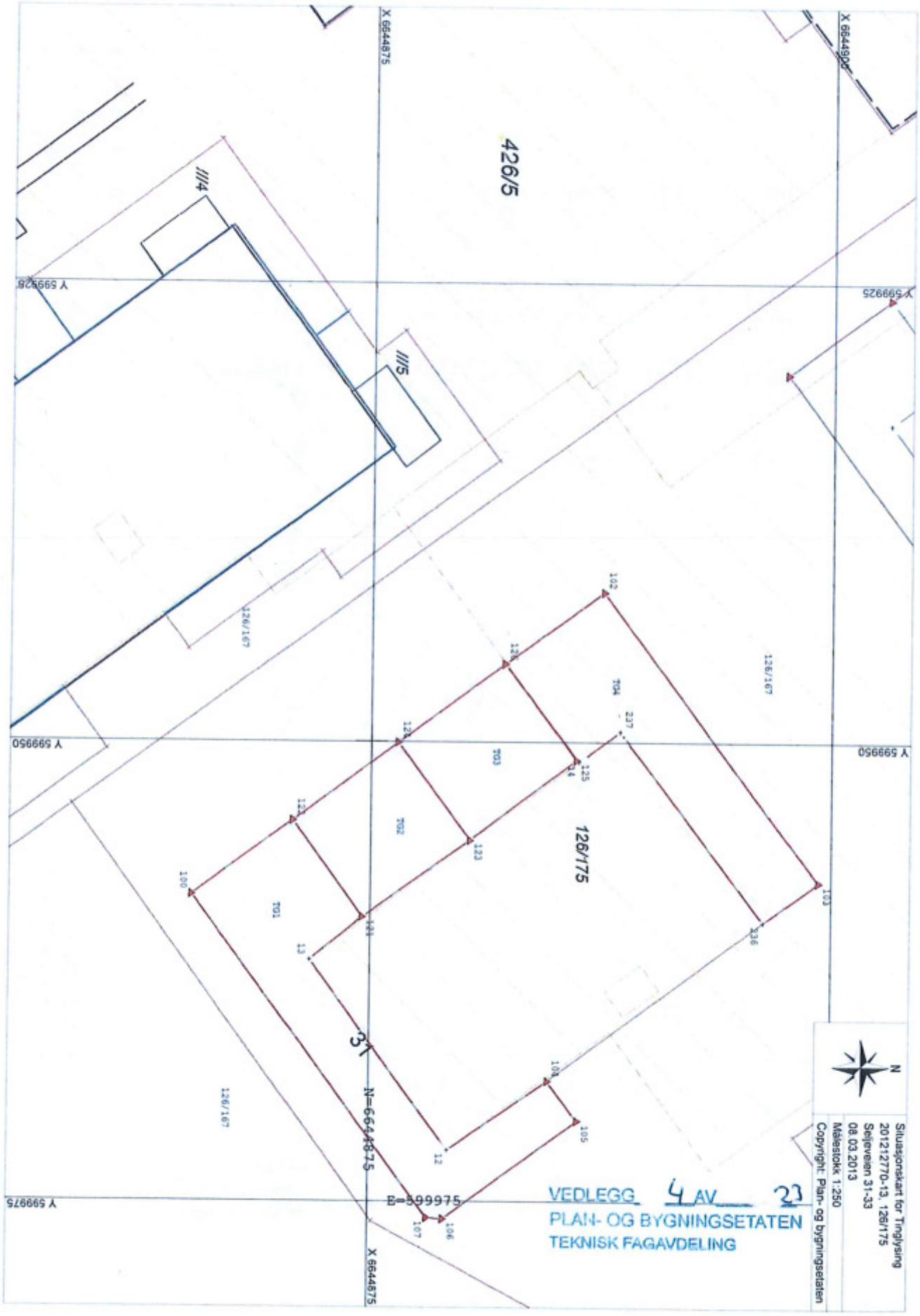
Målestokk: 1:250

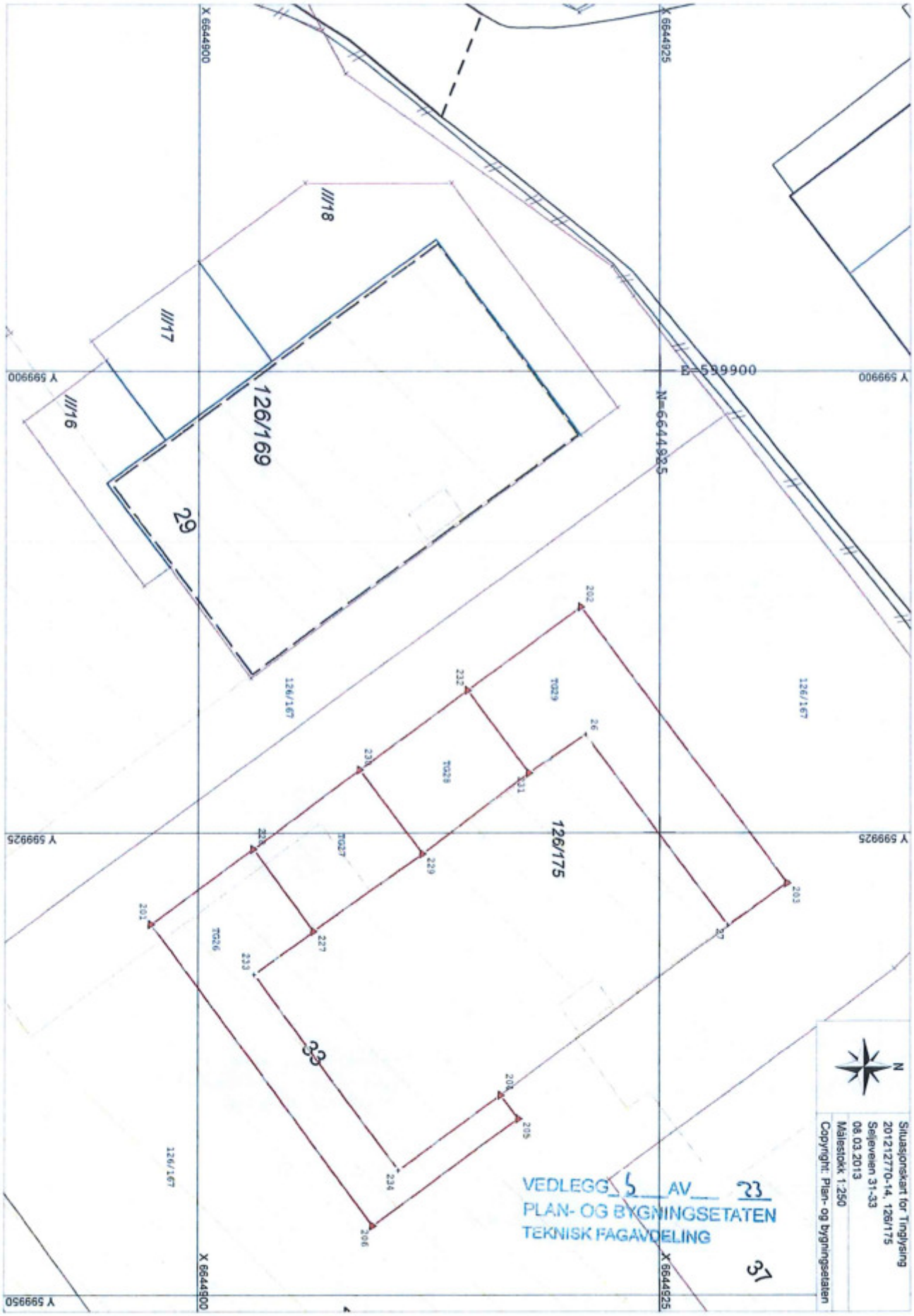
Gnr.: 126 Bnr.: 175
Adr.: SELJEVEIEN 31-33
Saksnr.: 201212770-10 08.03.2013

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
228	6644903.00	599925.90	5.55	
227	6644906.30	599930.36	4.00	
233	6644903.05	599932.68	13.18	
234	6644910.91	599943.27	6.84	
204	6644916.39	599939.19	1.59	TG26
205	6644917.34	599940.47	9.73	
206	6644909.53	599946.27	20.26	
201	6644897.48	599929.98	6.87	
229	6644912.17	599926.16	7.22	
227	6644906.30	599930.36	5.55	
228	6644903.00	599925.90	7.22	TG27
230	6644908.80	599921.60	5.67	
203	6644931.82	599927.74	3.93	
27	6644928.62	599930.02	12.85	
26	6644920.98	599919.69	3.71	
231	6644917.91	599921.77	5.55	TG29
232	6644914.61	599917.31	7.60	
202	6644920.71	599912.79	18.62	
231	6644917.91	599921.77	7.22	
229	6644912.17	599926.16	5.67	TG28
230	6644908.80	599921.60	7.22	
232	6644914.61	599917.31	5.55	

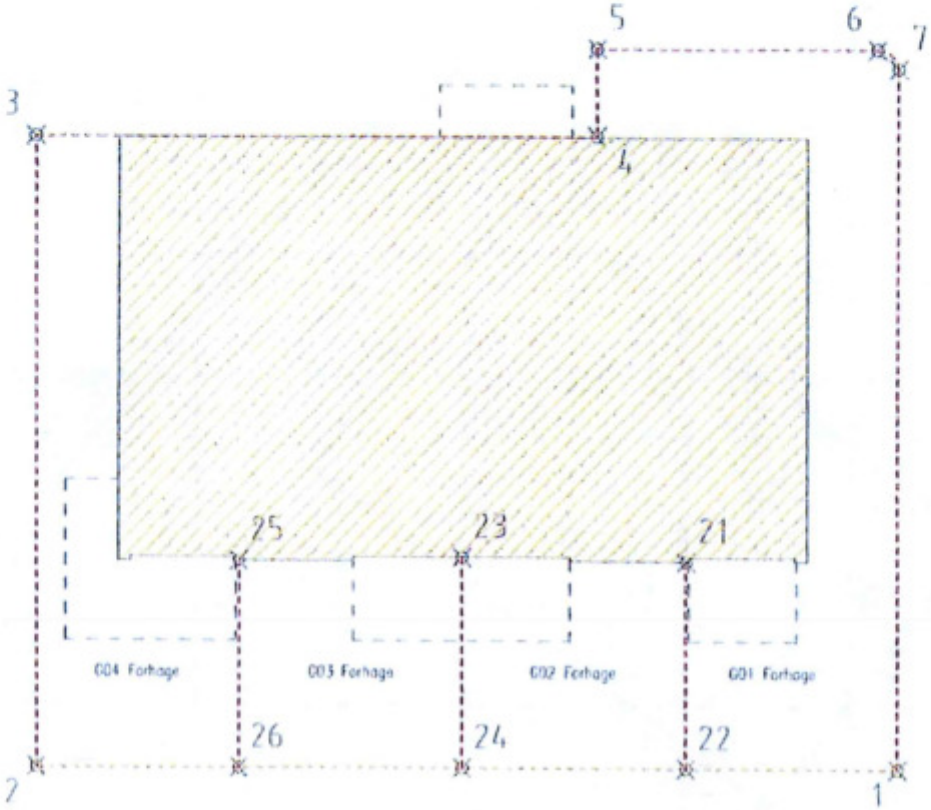


VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


426/5
////4
////5
126/167
126/175
TG1
TG2
TG3
TG4
N=6644875
E=599975
X 6644875
Y 599975
Y 599950
Y 599925
VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Situasjonskart for Tinglysing
20121277O-13, 126/175
Seljeveien 31-33
08.03.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten


X 6644900
X 6644925
Y 599900
Y 599925
Y 599950
E=599900
N=6644925
126/169
126/175
126/167
29
33
///18
///17
///16
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
TG26
TG27
TG28
TG29
N
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
37
Situasjonskart for Tinglysing
201212770-14, 126/175
Seljeveien 31-33
08.03.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 10



HUS D31

Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
1	3931,859	1693,849
2	3910,723	1726,355
3	3917,393	1737,830
4	3942,232	1778,804
5	3944,442	1824,567
6	3949,084	1817,291
7	3943,574	1806,398

21	3933,879	1813,940
22	3937,751	1803,350
23	3929,067	1787,614
24	3923,630	1785,291
25	3924,822	1824,882
26	3919,502	1823,761

S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 8 av 9

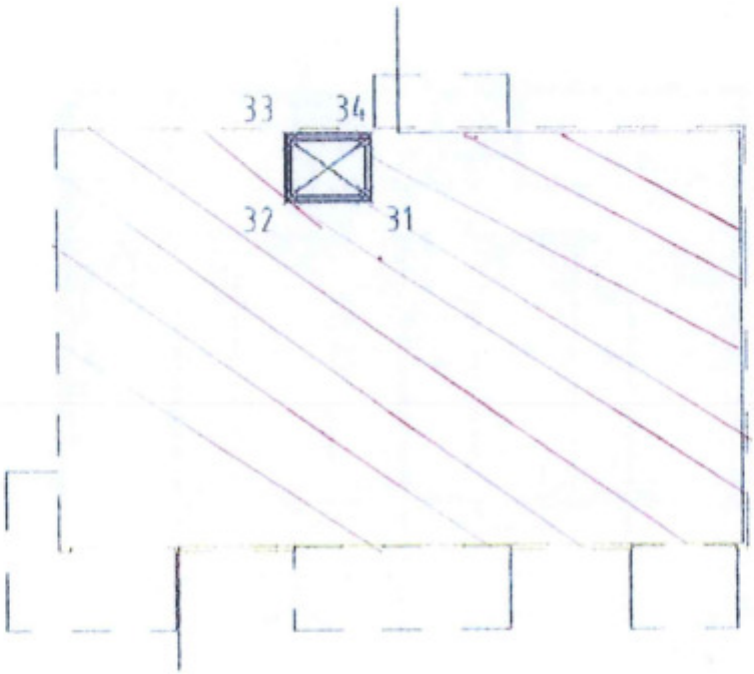
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 69
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22824000 Fax 22824001

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Situasjonsplan Hus D31
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-PL08	-	26100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 10



Anlegg vannbåre innganger i sekkerader

GARKJELLER - D

VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

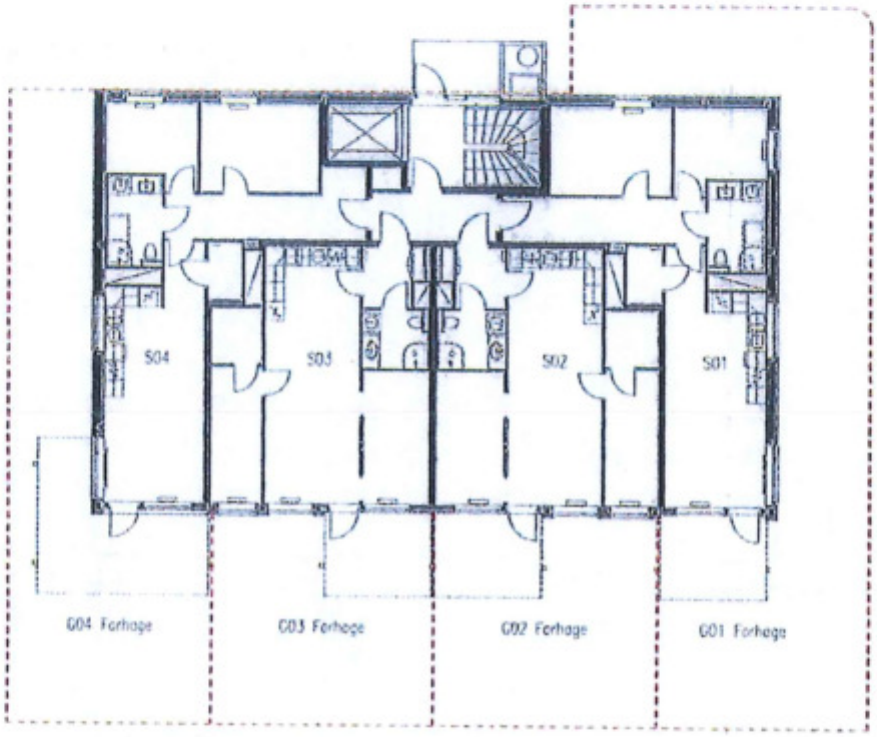
S 9 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Seksjoneringstegning Hus D31 kjeller
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollert
A-D31-PL09		36100	05 09 12	1:200	BH	KD

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 1 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

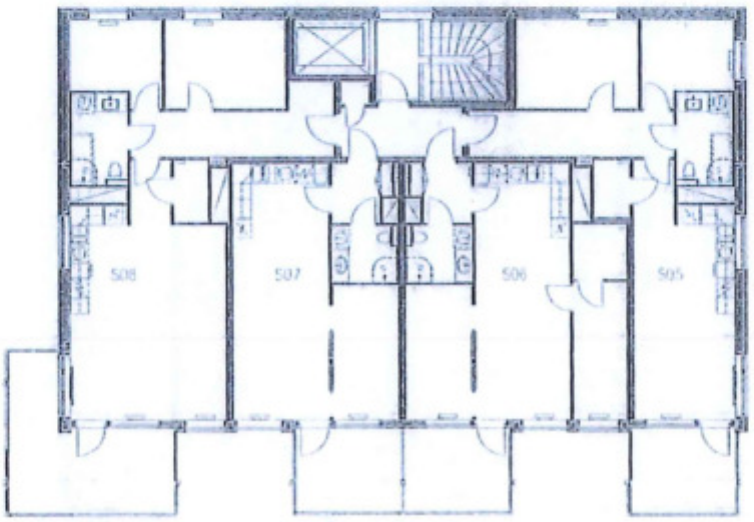
Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D31 plan 1
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D31-PL01	-	36103	05 01 12	1:200	BF	AO

Fabrikk

Vedlegg 10



508=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 2 av 9

SKANSKA | Skanska Norge
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22030400 Fax. 22030440

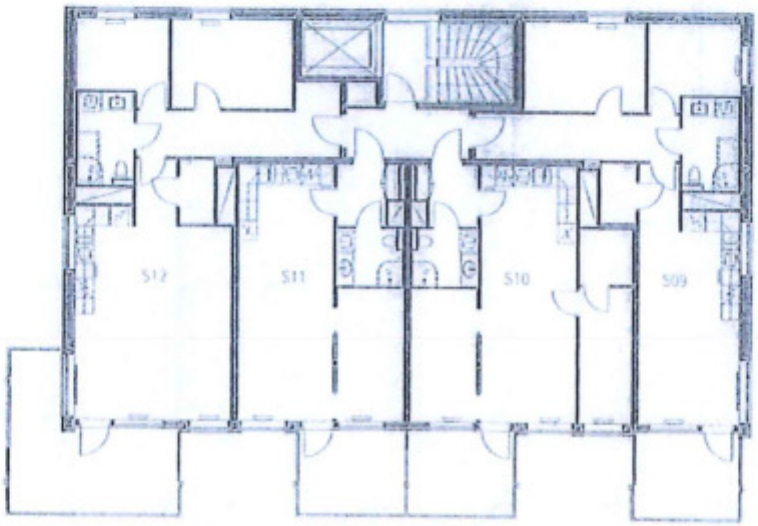
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus 031 plan 2
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-031-PL02		96100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Fildata:				

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 3 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

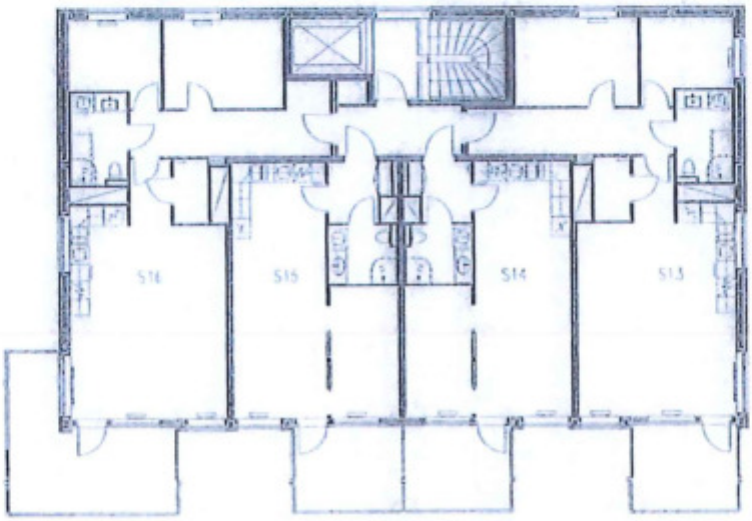
Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D31 plan 3
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Sejevelen 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D31-PL03	-	06103	05.01.12	1:200	BF	KD

Fil-navn

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 4 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

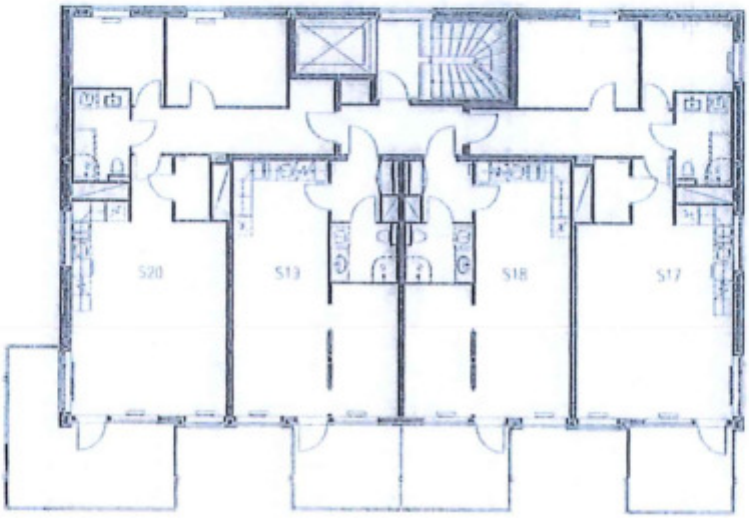
Seksjoneringstegning Hus D31 plan 4

Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-Pl.04		36103	05.01.12	1:200	BF	KO

Filarkiv

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 5 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22536000 Fax. 22536100

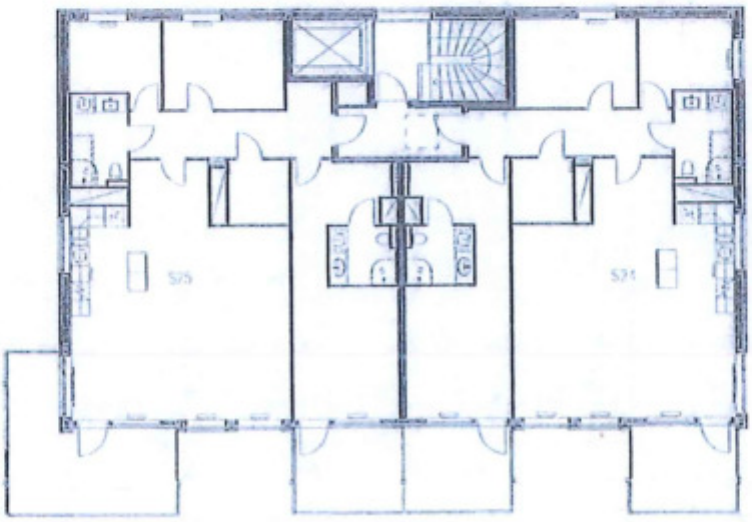
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Seksjoneringstegning Hus D31 plan 5
Gnr.: 126 Brn.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D31-PL05	-	36103	05.01.10	1:200	BF	KO

Endring

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

5 / av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

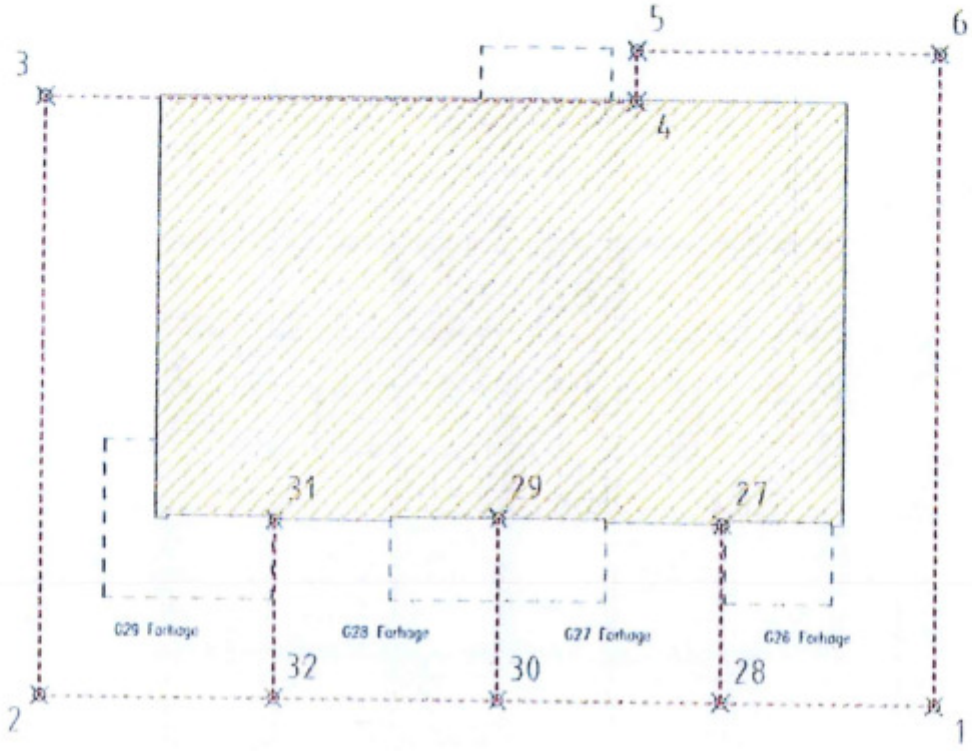
Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D31 plan 7

Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-PL07	-	08103	05.01.12	1:200	BF	KØ

Vedlegg 11



HUS D33

Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
1	6554,693	1838,782
2	6557,577	1842,661
3	6551,751	1871,726
4	6548,830	1855,457
5	6545,159	1854,371
6	6520,658	1848,401

27	6534,784	1845,588
28	6530,157	1842,499
29	6530,660	1853,575
30	6536,876	1858,324
31	6536,439	1853,477
32	6537,875	1854,218

S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

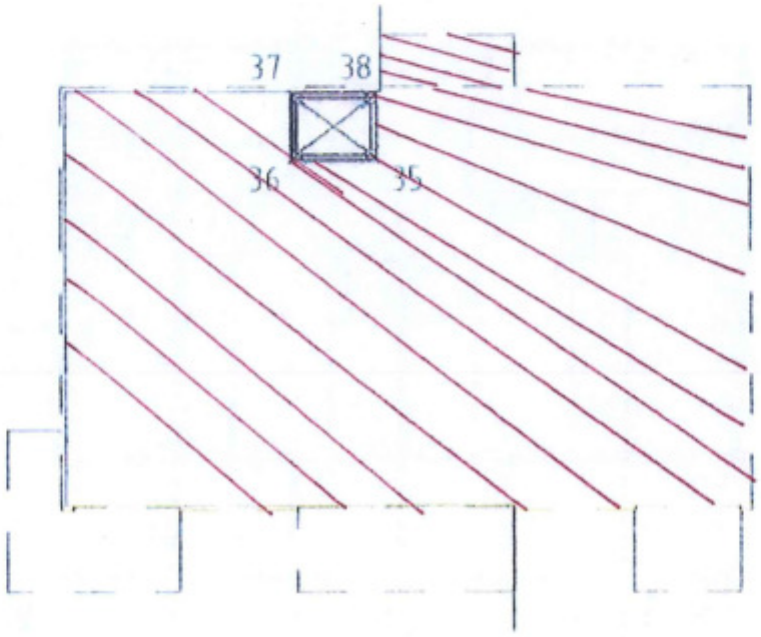
S 8 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Situasjonsplan Hus D33
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D33-PL08		06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11


37
38
36
35

GARKJELLER - D

Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
35	3109.831	1258.723
36	3107.640	1260.089
37	3109.953	1264.564
38	3112.434	1263.455



kjøreplan ikke i kjelleren

VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 9 av 9

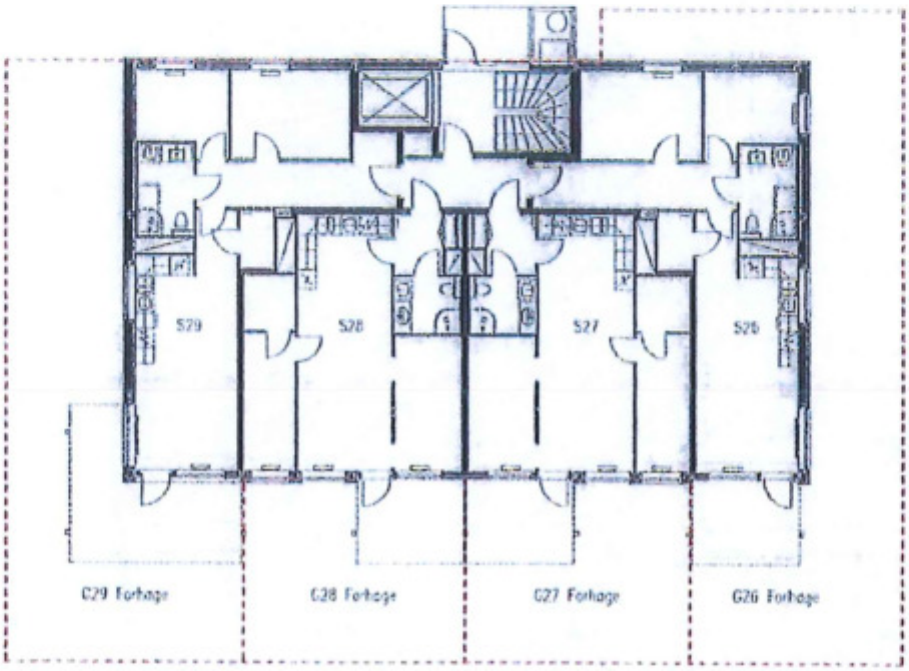
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 80
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22036000 Fax. 22036030

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Seksjoneringstegning Hus D33 kjeller
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollert
A-D33-PL09	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 1 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 02052400 Fax 22824400

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

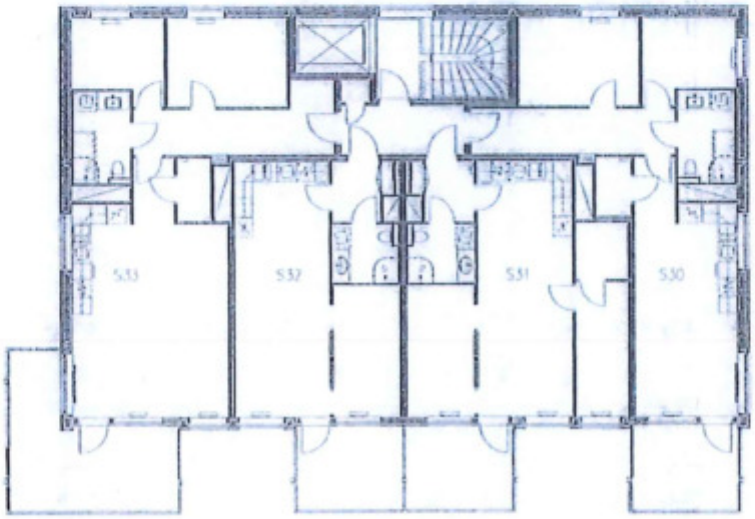
Seksjoneringstegning Hus D33 plan 1
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev
A-D33-PL01	-

Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
05100	05.01.12	1:200	BB	KD

Fdarkiv

Vedlegg 11



S00= Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S 7 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

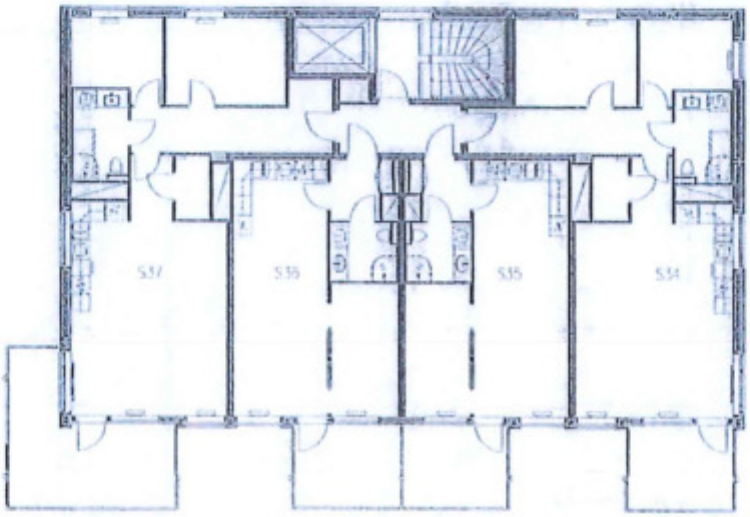
Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D33 plan 2
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrol.
A-D33-P102	-	36103	05.01.12	1:200	BF	KO

Fil arkiv

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 3 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22036400 Fax 22036442

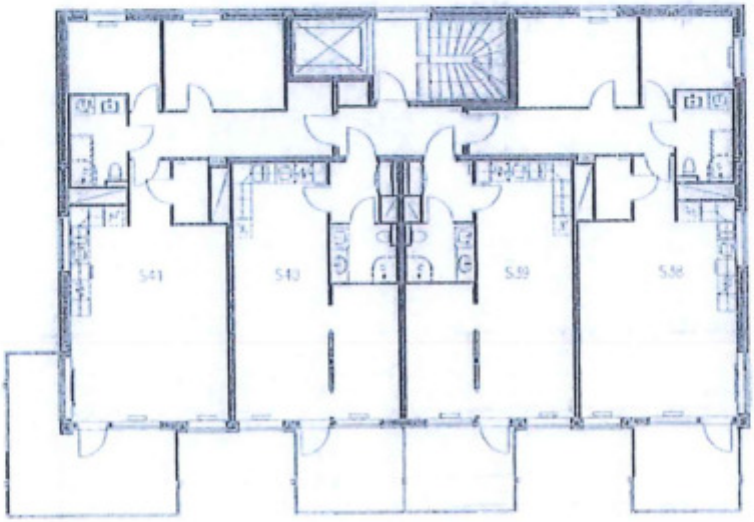
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus 033 plan 3
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollert
A-033-PL03		26103	05.01.14	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 4 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

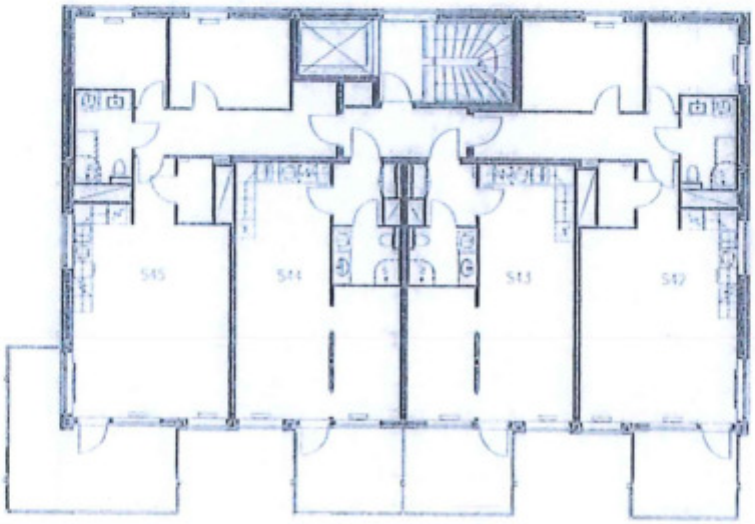
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D33 plan 4
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegningsnr	Rev	Prosjektnr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollert
A-D33-PL04	-	06103	05.01.12	1:100	BF	KE
		Fagkode				

Vedlegg 11



S00 - Leilighetens seksjonsnr

Som tilleggsareal regnes
Forhager

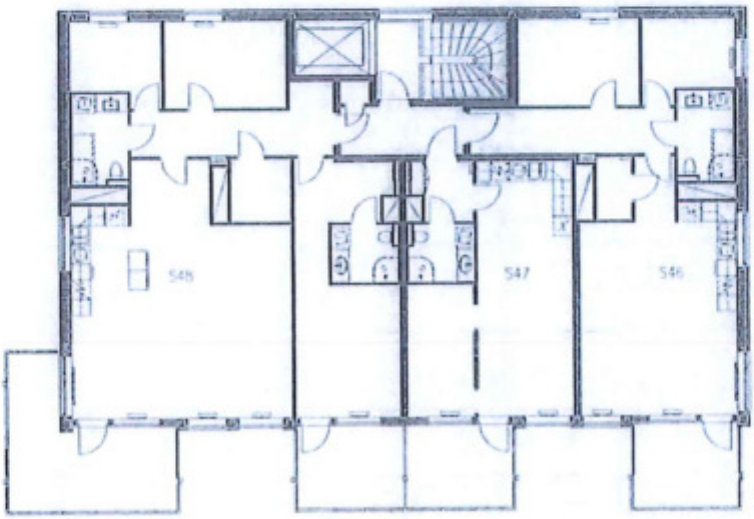
VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S 5 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Seksjoneringstegning Hus D33 plan 5
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrol
A-D33-PL05	-	06103	05.01.12	1:200	ef	KO

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S 6 av 9

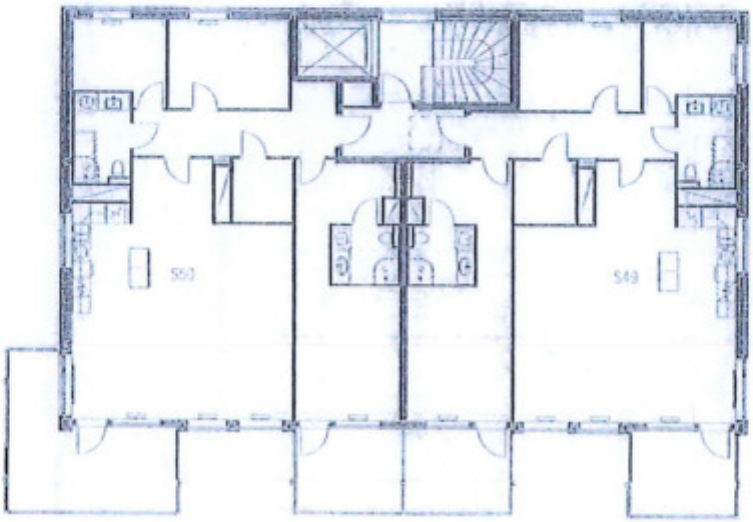
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum 0103 Oslo Tlf. 22036400 Fax 22036402

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D
Seksjoneringstegning Hus D33 plan 6
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D33-PL06	-	06103	05.01.12	1:200	BF	KO
		Fil arkiv				

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S 7 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus 033 plan 7
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegningsnr	Rev	Prosjektnr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollert
A-033-PL07	-	06103	05.01.12	1:200	BF	KE

Filarkiv

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0095 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3742255/26315780
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 77

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
741516	200	7.7.2017	ERKLÆRING/AVTALE URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	126	177	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

KOPI

Doknr: 741516 Tinglyst: 07.07.2017
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201416392-2

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 126/21, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 156, 158, 159, 160, 163, 166, 167, 168, 169, 172, 175, 176, 177 og 426/8, 9.

1. FELLESAREAL:
   Gnr. 126 bnr. 177 skal være til felles bruk for gnr. 126 bnr. 146, 147, 148, 152, 153, 154, 156, 158, 159, 160, 163, 166, 167, 168, 169, 172, 175, 176.

2. SAMMENSLÅING:
   Gnr. 426 bnr. 8 og gnr. 426 bnr. 9 forutsettes sammenslått til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 426 bnr. 8 og gnr. 426 bnr. 9. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
126	**177**
426	**8, 9**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Punktet om sammenslåing kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenslått.

Underskrifter:

For eiend. 126/177 og 426/8:

Oslo, 16/3-15 — 976 463 129

Sted | Dato | Haslekollen AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

OLE BÅRD JACOBSEN

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 191 Sentrum
0103 OSLO
Tlf: 02 180

For eiend. 426/9:

Oslo 2/6-15

Sted | Dato | Oslo kommune v/Eiendom- og byfor- ~~v/ Undervisningsbygg Oslo KF~~ nyelses- etaten Hjemmelshaver | Org.nr. 958 935 420 9 siffer

Rett kopi bekreftes

Sign: _____
HÅKON GLENNE
5/7-2017

Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Seljeveien 33
Postnr	0575
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	126
Bnr.	175
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	300259125
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-968353
Dato	02.02.2019



Innmeldt av	Steinar Birkeland

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seljeveien 33
Gnr. 126 Bnr. 175 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0095

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater