PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SELJEVEIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Seljeveien 31, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 175, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 01.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26094 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZW4758

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Frydenberg/Hasle på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Overflatene består i hovedsak av parkettgulv og malte flater.

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Teglsteinsfliser på vegg over benk, lagt i 2014.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.
Brannslange (formstabil) er montert i servantskap.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Servant på laminat benkeplate.
Underskap med glatte, høyglans fronter.
innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med svindører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrte varmekabler.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

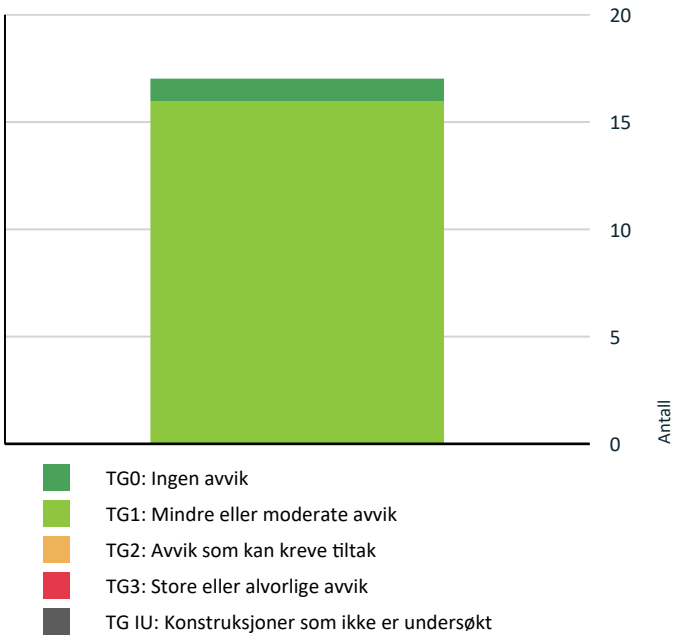
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong:

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED SYDVESTVENDT BALKONG:



Byggeår
2013

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 7 etasjer og garasjekjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2013.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2013.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plast på betongdekke.

Rekkverk i aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 118 cm.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Ellers malte vegger i felles trappegang.
Heis til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i armert betong antas tekket med papp/shingel.

Støpt såle, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

___

Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

___

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

___

Himlinger:
Aluminiumsplater på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

_____

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Skyvedører til det ene soverommet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde skap med glatte, folierte fronter i entréen.

Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter og speil på det ene soverommet.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Baderommet er bygget som en godkjent, prefabrikkert våtromsboks. Alle forhold med tettesjikt skal være ivaretatt.

_
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på laminat benkeplate.
Underskap med glatte, høyglans fronter.
innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med svindører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrte varmekabler.

Nye dusjdører, blandebatteri og regnfallsdusj er montert i 2021.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil.
Tilluft via spalte ved terskel.

___

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Teglsteinsfliser på vegg over benk, lagt i 2014.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.
Brannslange (formstabil) er montert i servantskap.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter som sørger for tett overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert over himling på bad.
Adkomst via luke.

Stoppekraner i fordelerskapet.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Anlegget er opplyst å være renset i mai 2024 i regi av sameiet.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré.
Automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
63 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Hovedsikringer og målere plassert i felles tavle.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Nei





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

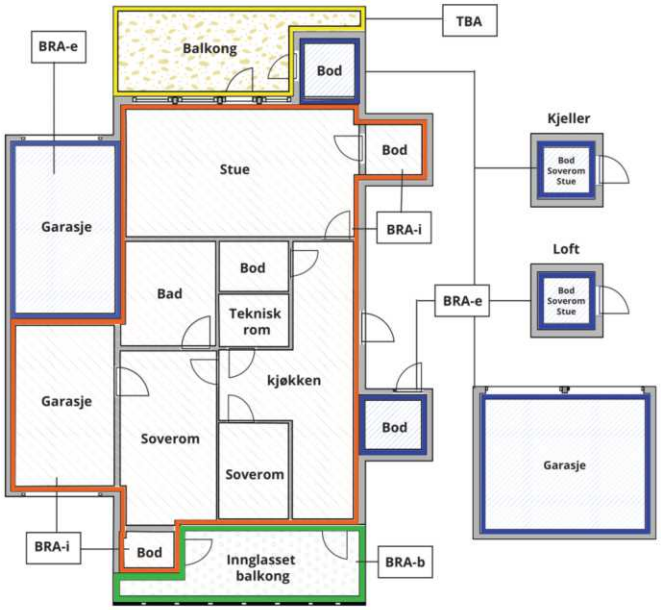
Hva er måleverdig areal?

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 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

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	9
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**9**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

2.etasje
Entré/gang, bad, kontor, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 5 m², merket med nummer H0202

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Aviaja Monique Møller Ringsholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	175	0	6	1126.9 m²	Arealbekreftelse plan- og bygningsetaten	Eiet

Adresse
Seljeveien 31

Hjemmelshaver
Ringsholm Aviaja Monique Møller

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0202

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seljeveien 31 Og 33 Sameie	54 / 3274	OBOS Eiendomsforvaltning AS	912564827

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Frydenberg/Hasle på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo. Sentral, attraktiv og stille beliggenhet. Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre servicetilbud. Gangavstand til Løren Torg, Hasle Torg og Økern senter samt Vinslottet. Kort vei til Carl Berner med blant annet caféer, treningssentre, butikker og et omfattende nettverk av kollektiv transport. I nærheten ligger både barne- og ungdomsskole og flere barnehager. God kommunikasjon med T-bane og busser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1126,9m², I henhold til Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Eier opplyser at der er mulig å leie/kjøpe garasjeplass når/om dette blir ledig.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består primært av næring, blokker og trehus.
Bygning oppført i 2013 i betongkonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 17.12.2018.

Sameiet består av 50 boligseksjoner.
Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål: https://vibbo.no/seljeveien-31-og-33/om

Fellesarealer ble malt i 2022.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

———

Eier opplyser at det tidligere er observert skjeggkre i kjeller og fellesarealer.
I leiligheten er det tidligere observert det som antas å være skjeggkre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Bank	479039			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260030

Selger 1 navn
Aviaja M M Ringsholm

Gateadresse
Seljeveien 31

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

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: 27260030

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er satt inn nye dusjdører, blandebatteri og regndusj i 2021 av tidligere eier
Arbeid utført av	Gundersen og Brokerud 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

Beskrivelse	Tidligere eier har notert: "Innerst ved listen i venstre hjørne i boden gir gulvet noe etter når man tråkker innerst i hjørnet."

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

Beskrivelse	Ikke mens jeg har bodd der, men jeg har følgende kommentar fra egenerklæringsskjemaet fra tidligere eier: Det er tidligere observert det som antas å være skjeggkre på soverom og i gang, uten at det ble gjort fangst i fellene som ble satt ut.

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

Beskrivelse	Rens av hele ventilasjonsanlegget og bytte av varmtvanns og energimålere i 2024 - arbeid utført i regi av sameiet av Aktiv Ventilasjon AS og Ecoguard Norge AS. Jeg har spurt sameiet om der foreligger samsvarserklæringer, men har per dags dato ikke fått svar.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks installert i 2019.

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

Document reference: 27260030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av fuger på sydveggen - arbeid gjort i regi av sameiet
Arbeid utført av	Vet ikke

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

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

Beskrivelse	Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. januar 2026. En del av årsaken er at det forventes en del omfattende vedlikeholdsarbeider, blant annet fasademaling, i løpet av de nærmeste årene. Sameiet ønsker derfor å hente inn ekstra kapital slik at det unngår å måtte ta opp lån når behovet for vedlikehold melder seg. Denne økningen utgjør ca 7%.

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

Beskrivelse	Ikke mens jeg har bodd der, men tidligere eier har skrevet dette i egenerklæringsskjemaet: Det er avdekket skjeggkre i garasjeanlegg og heissjakt.

Document reference: 27260030

Tilleggskommentar

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: 27260030

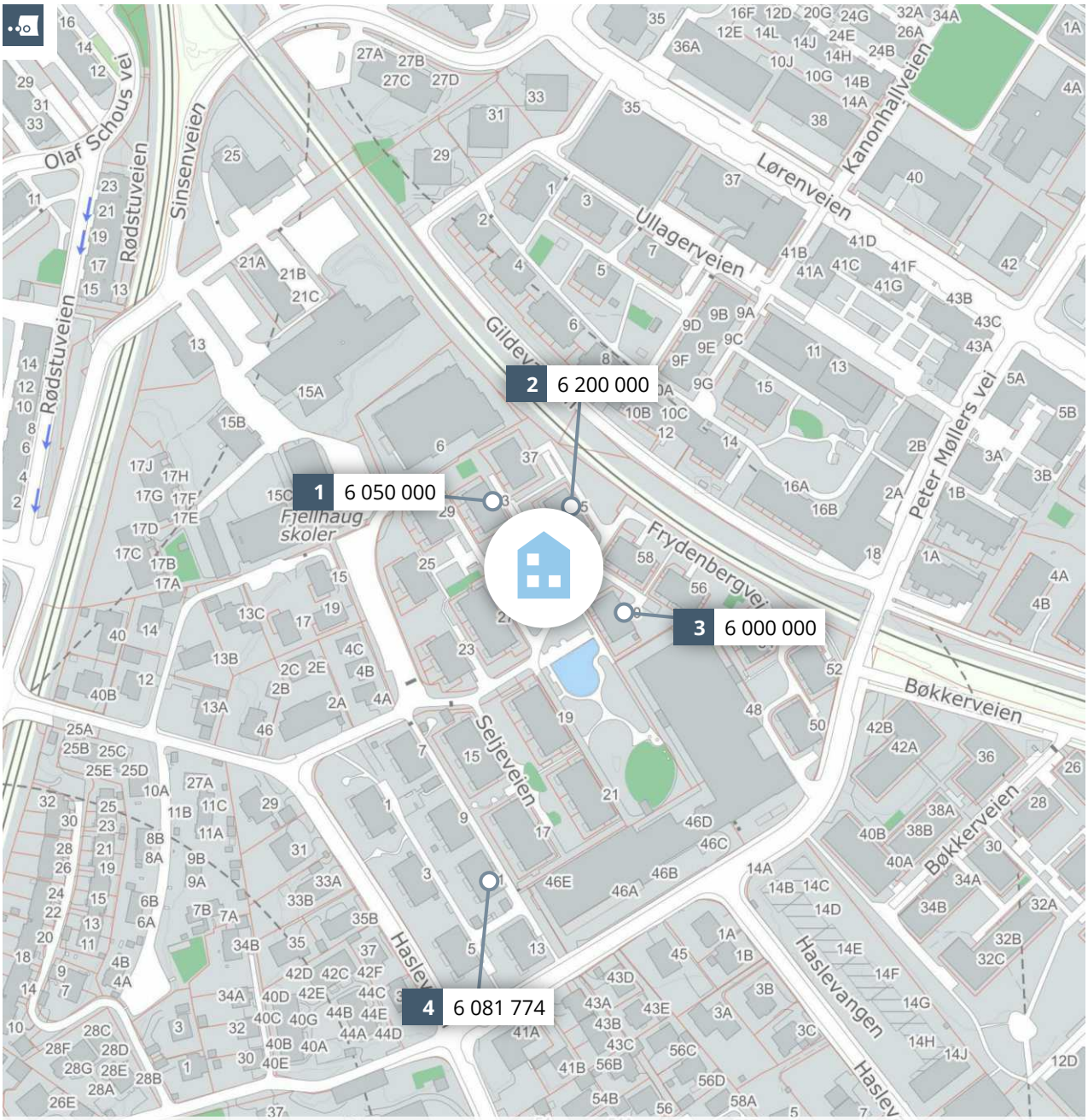
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aviaja M M Ringsholm	0593518f7af6f29559b2a0a0a9c07c7b9ecc6508	23.02.2026 07:23:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260030

- 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



Meglers verdivurdering

SELJEVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 03.05.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeveien 31, 0575 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 126 BNR 175 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	109 245
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 830
Formue	42 164
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 33 54 m²	2013	2. etg	2 sov	11.08.2025	6 250 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**112 037**
2	Seljeveien 35 62 m²	2014	2. etg	2 sov	11.06.2025	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**100 000**
3	Frydenbergveien 60 54 m²	2010	3. etg	2 sov	08.08.2025	5 700 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**111 111**
4	Seljeveien 11 62 m²	2007	3. etg	2 sov	26.05.2025	5 950 000	**6 075 000**	6 774	6 081 774	**98 093**

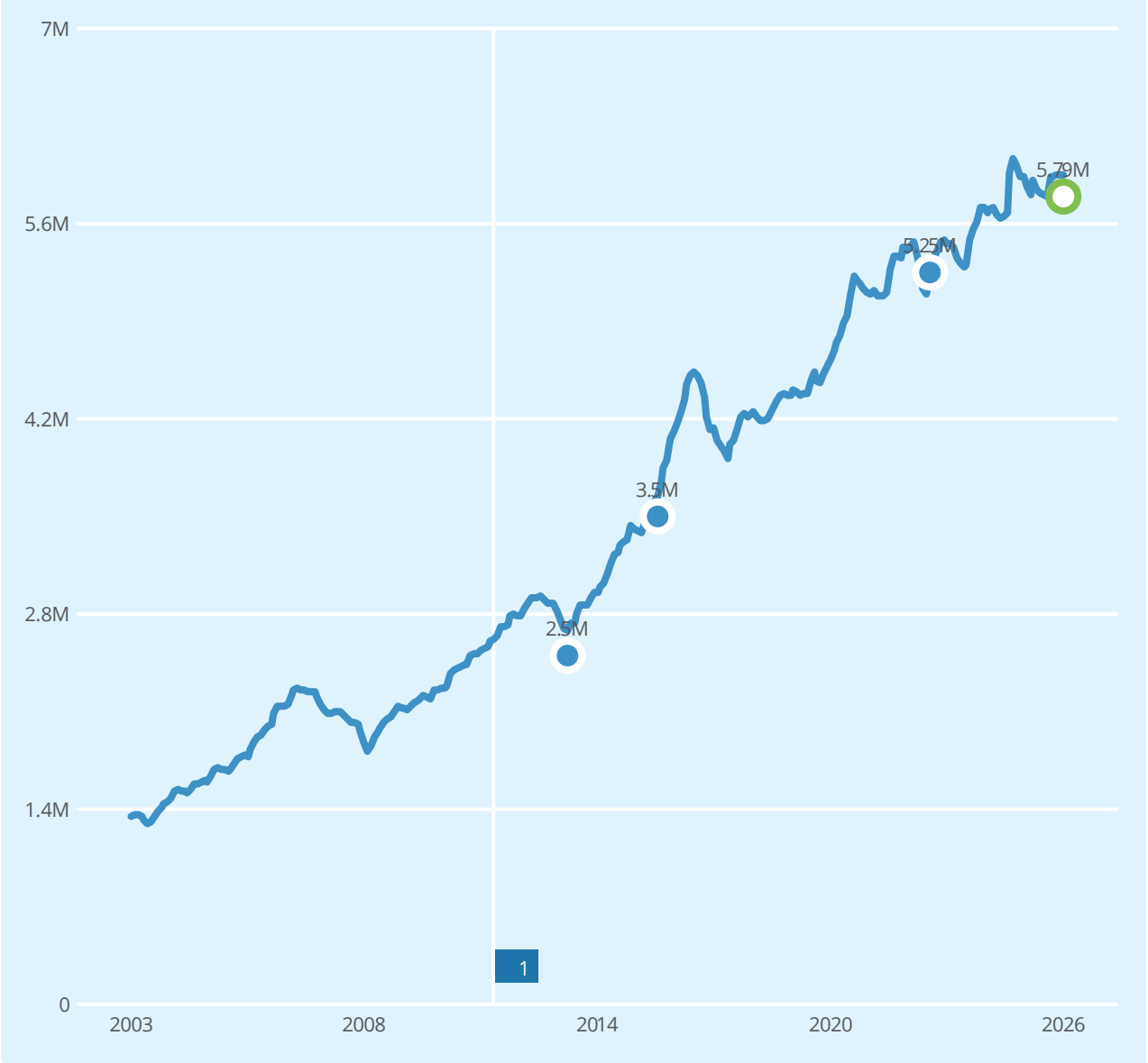
3-roms, heis, parkering, sydvendt balkong

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2023	17.01.2023	24.03.2023	5 300 000	5 250 000	0	5 250 000	
22.07.2019		22.07.2019	-	1 200 000	-	1 200 000	2
06.03.2016	15.03.2016	19.07.2016	3 200 000	3 500 000	0	3 500 000	
10.12.2013		10.12.2013	-	2 500 000	-	2 500 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 495 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

6.5M
6 296 000 Salgspris i snitt
6 156 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

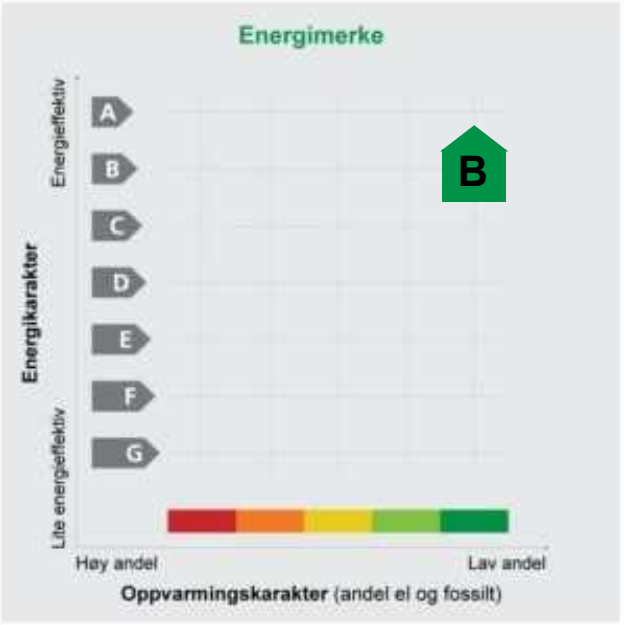
109 569 Frydenberg nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

109 245 Seljeveien 31 Totalpris 5 790 000

108 436 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Seljeveien 31
Postnr	0575
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	126
Bnr.	175
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	300259096
Bolignr.	H0202
Merkenr.	b9bfcc35-40a6-4d78-ae88-1382a0c042c5
Dato.	08.01.2023
Innmeldt av	KNUT ERIK HEIER



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seljeveien 31
Postnr/Sted: 0575 OSLO
Bolignr: H0202
Dato: 08.01.2023 15:07:23
Energimerkenr: b9bfcc35-40a6-4d78-ae88-1382a0c042c5

Gårdsnr: 126
Bruksnr: 175
Seksjonsnr: 6
Festenr: 0
Bygningsnr: 300259096

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Seljeveien 31

Nabolaget Løren - vurdert av 413 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	23 min
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Rosenhoff Linje 17	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Gregers barnehage	6 min
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	6 min 0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vinslottet	7 min
Apotek 1 Løren Torg	8 min
Vinmonopolet Carl Berner	9 min

SPORT

Frydenberg skole	2 min
Lindeberglia Ballbinge	7 min
STERK treningssenter	5 min
CrossFit Yggdrasil	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

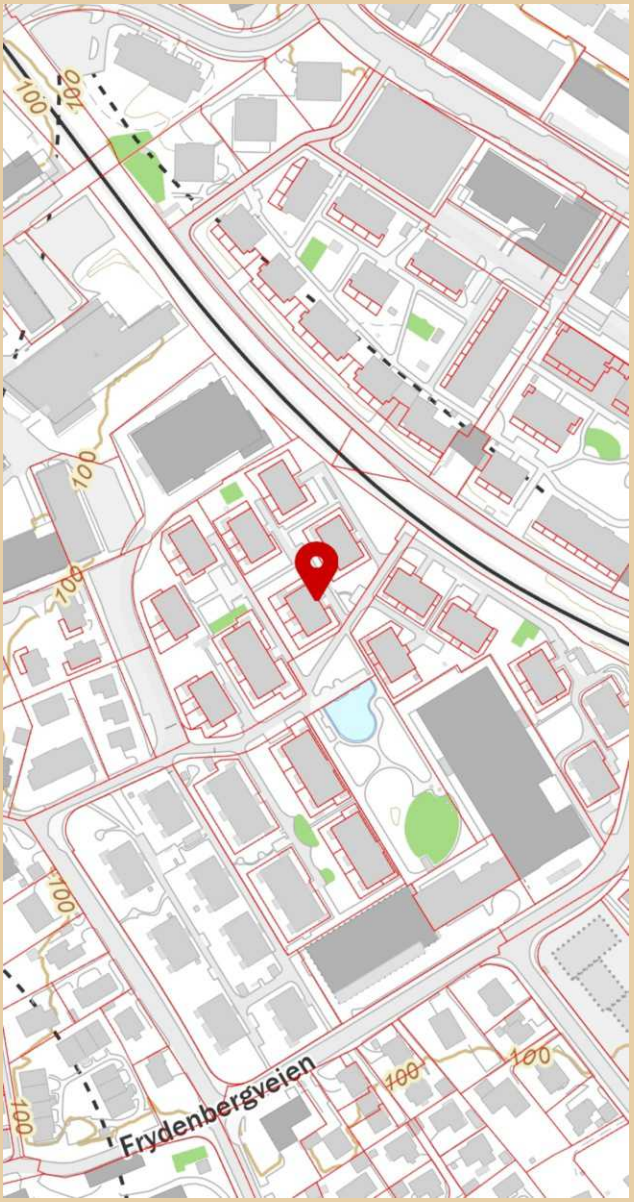
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260030 . Vår ref.: 7304-1-06 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie
Organisasjonsnr:	912564827
Seksjonseier:	Ringsholm, Aviaja Monique Møller
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Seljeveien 31, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	126
Bnr.	175

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank ASA- 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: 3 830,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
OBOS-Nøkkel	17,00	
Felleskostnader	3 303,42	
Canal Digital	510,00	345,00 fra 01.03.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 591,-
Fradragsberettigede kostnader:	31,-
Annen formue:	42 164,-
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: 22 89 62 84.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 branncelle 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.

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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

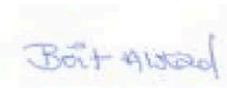
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 %**

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912564827
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Randen og Tore Igelkjøn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Igelkjøn (15 stemmer)
Einar Randen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Igelkjøn
Einar Randen

Ordensregler i Frydenberg Garasjesameie C og D

Vedtatt 20. april 2015. Endret på ordinært sameiermøte 20.april 2016 og 3. april 2018.

Innledning

Trivselen i garasjesameiet avhenger av at de som disponerer garasjeplass tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom sameierne.

Alle sameiere er forpliktet til å sette seg inn i ordensreglene.
Det oppfordres til å opplyse styret i sameiet om leietakers e-post. Evt. forventes det at utleier videreformidler fellesinformasjon til leietager.

Brudd på ordensregler kan føre til at styret pålegger utbedringsplikt overfor seksjonseier.

Nyttig informasjon, ordensregler og vedtekter blir publisert på sameiets nettside http://frydenberggarasjesameietfeltcogd.weebly.com/

Formål

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av sameierne mener bidrar til et godt miljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til garasjeanlegget vårt.

§ 1 Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

§ 2 Parkering

Parkering på andre p-plasser enn den/de p-plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.

P-plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy og sykler. Eieren av p-plassen må påse at kjøretøyet og sykler parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Det kan tillates å montere takheis eller veggoppheng til skiboks etter søknad til styret.

P-plassene er merket med sidelinjer, felt bokstav og nummer. Vis hensyn slik at andre eiere av kjøretøy er i stand til å komme seg inn og ut etter endt parkering. Parkering utenfor anviste plasser og feilparkerte biler og tilhenger blir fjernet uten forvarsel.

Ved hovedrengjøring er det eierens plikt å påse at plassen er helt tømt.

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Garasjeport
For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjøring.

§ 4 GSM-Key til garasjeporten
Styret administrerer registrering og sletting av mobilnumre i GSM-keyen. Det er kun sameieren som kan bestille registrering/sletting av mobilnummer.

Det er anledning til a registrere inntil 4 mobilnummer pr. plass.

§ 5 Orden i garasjeanlegget
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spylervæske og lignende). Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Det skal ikke monteres eller settes opp noe på veggene eller i taket. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig.

Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

§ 6 Ladestasjoner
Enkelte p-plasser er utstyrt med ladestasjoner. Disse er forbeholdt eiere av plassen, og skal brukes til opplading av elektrisk kjøretøy.

Det er ikke tillatt å sette opp ladestasjoner med tilkobling direkte til hovedtavlen (strømskapet). Eiere som ønsker å montere ladestasjon, må ta kontakt med styret for å kjøpe tilkobling til underfordelingsskap.

Lading av motorkjøretøy skal kun skje fra ladestasjoner montert for dette formålet.

§ 7 Vask av kjøretøy
Det finnes ikke sluk i felt C og D. Bruk av vann, kjemikalier eller andre vaskemidler er ikke tillatt på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjen.

Det er ikke tillatt å bruke brannslange til noe privat formål.

§ 8 På- og avlessing
Det er tillatt å parkere utenfor oppmerkede p-plasser i en kort periode ifm. på- og avlessing av bil eller tilhenger. Kjøretøy eller tilhenger skal ikke parkeres til hinder for andre kjøretøy. Eieren skal være lett tilgjengelig slik at kjøretøyet eller tilhengeren kan fjernes ved behov.

§ 9 Tomgangskjøring
Det er strengt forbudt å la kjøretøyet stå på tomgangskjøring i garasjeanlegget. Kjøretøyets motor skal skrus av ved parkering eller stans.

§ 10 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.

Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

Skader, som er forårsaket av eieren av p-plassen, vil bli utbedret for eieren av pplassens regning.

§ 11 Borttauing
Ved ulovlig parkering vil styret kunne rekvirere borttauing av kjøretøyet. Eier av kjøretøyet står selv økonomisk ansvarlig for borttauings- og tilleggsavgifter, og evt. skader som måtte oppstå på kjøretøyet ifm. borttauing

§ 12 Røyking
Det er ikke tillatt å røyke i garasje- og bodområdet.

§ 13 Utleie/lån
Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter.

Vesentlig mislighold av ordensregler og vedtekter fra leietakers side kan føre til at styret pålegger seksjonseier å si opp leieavtalen.

VEDTEKTER

FOR FRYDENBERG GARASJESAMEIE C og D

0

Gnr. 426, bnr. 5 i Oslo kommune
Rev1/8.05.25

§ 1
Navn

Sameiets navn er Frydenberg Garasjesameie C og D.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426, bnr. 5 i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

126 andeler for p-plass for bil, hver utgjørende 28/5.688	3.528
1 andel for boder og spesialrom tilh gnr.126, brn.168, Seljeveien 23 og 27 Boligsameie	520
1 andel for boder og spesialrom tilh gnr.126, brn.169, Seljeveien 25 og 29 Boligsameie	480
1 andel for boder og spesialrom tilh gnr.126, brn.175, Seljeveien 31 og 33 Boligsameie	580
1 andel for boder og spesialrom tilh gnr.126, brn.176, Seljeveien 35 og 37 Boligsameie	580
Til sammen	**5.688**

3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjekt Frydenberg.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eieseksjon eller sammen med borett i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borett som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Sameiet har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) i Frydenberg Garasjesameie A og B sin eiendom for adkomst til sin eiendom. Sameiet skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og til kjøre- og adkomstarealet på Frydenberg Garasjesameie A og B som det har adkomstrett over.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Eieren er ansvarlig for at leietager legges inn på Vibbo, om ikke så skal det varsles endring av leietager til styret
- Beboere i det sameie som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår, dernest beboere i de øvrige sameier/borettslag på frydenberg,
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. Boligsameiene har stemmerett for èn andel. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse /eierseksjonssameier rett til å delta
med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Budsjett for kommende kalenderår
4. Valg av styre
5. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal legges ut på sameiets portal, Vibbo, en uke før ordinært sameiermøte. Disse dokumentene sendes ut med post til sameiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter andelsbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter andelsbrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Forslag til vedlikehold/budsjett for eiendommen skal gå frem av årsberetning/budsjett.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

1. Følgende kostnader skal fordeles mellom alle sameierne etter sameiebrøken:.
   a. Eiendomsforsikring § 17
   b. Revisorkostnader
   c. Styrehonorar og relatert arbeidsgiveravgift
   d. Forretningsfører
   e. Konsulenthonorar
   f. Andre administrasjonskostnader, brev, porto, trykksaker, sms, bankkostnader

   Kostnader knyttet til egenandel ved bruk av garasjesameiets forsikring skal dekkes av det sameiet som benytter seg av forsikringen. Dvs. i lokaler som bodrom, gang, heisrom og spesialrom skal boligsameiet dekke egenandelen

2. Kostnader som gjelder parkeringsplasser skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer at kostnader som gjelder området med parkering kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

3. Kostnader som gjelder bodområdene/spesialrom fra og med inngangsdør til boligsameiet fra garasjen dekkes av boligsameieiene. Disse kostnadene inngår ikke i garasjesameiets kostnader.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

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.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

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

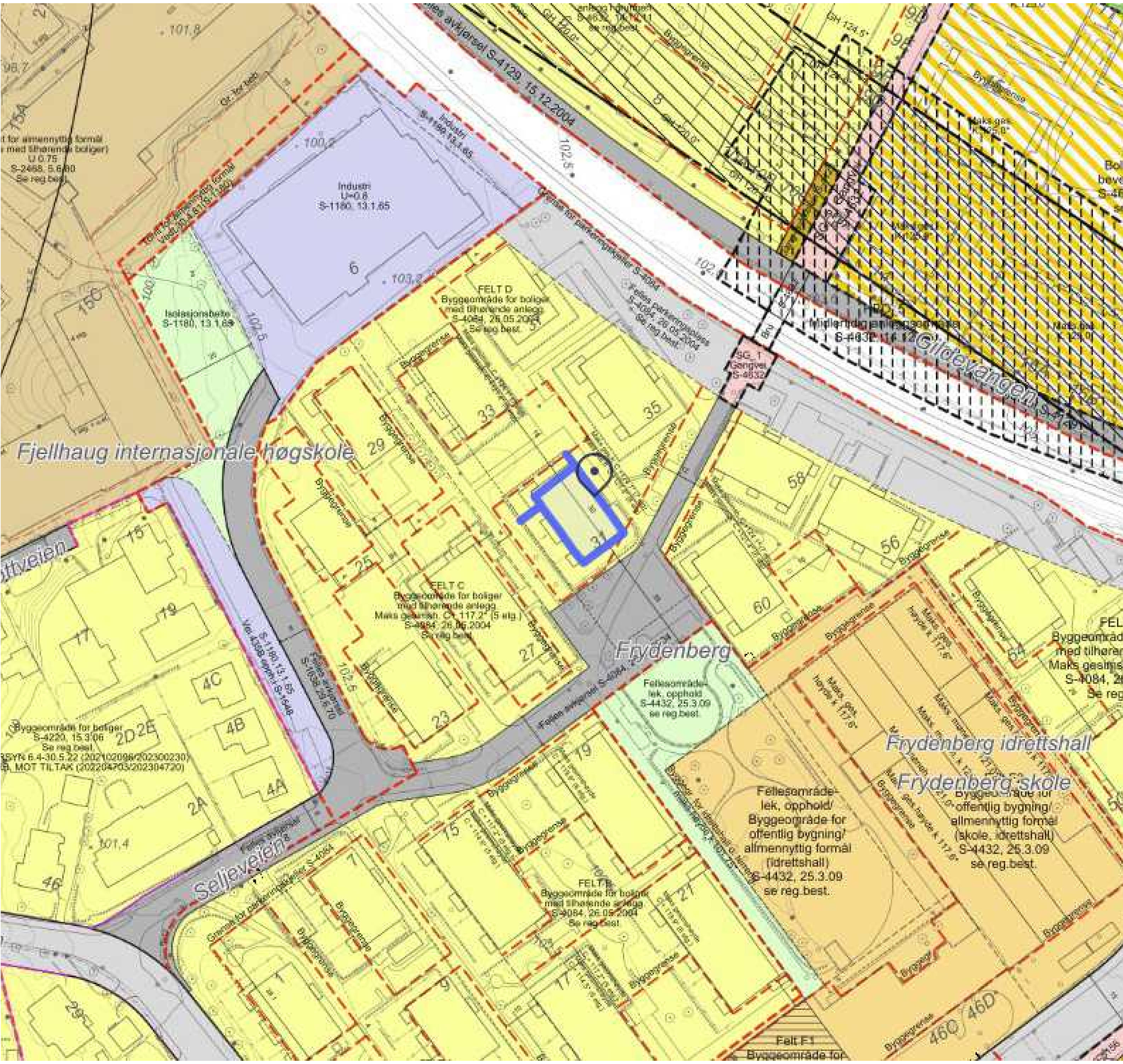
- En sameier kan kun unntaksvis ha regler som begrenser retten til fri utleie. Sameiet i Seljeveien 31 og 33 har ingen slike regler, og eierne av selveierleiligheter står derfor fritt til å leie ut egen leilighet.
- Utleie skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører, og sameier 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.


Fjellhaug internasjonale høgskole
Industri
U=0.8
S-1180. 13.1.65
Isolasjonsbelte
S-1180, 13.1.65
FELT D
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
FELT C
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg
Maks gesimsh. C+ 117.2" (5 etg.)
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Frydenberg
Fellesområde-
lek, opphold
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Fellesområde-
lek, opphold/
Byggeområde for
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(idrettshall)
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Frydenberg idrettshall
Frydenberg skole
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(skole, idrettshall)
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
SG_1
Gangvei
S-4632
Gildevangen
Seljeveien
Felt F1
Byggeområde for
FELT B
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Byggegrense
29
33
35
31
25
27
23
19
15
7
1
9
17
21
58
56
60
46C
46D
4A
4B
4C
2A
2D 2E
46
6
101,8
100,2
103,2
102,5
101,4

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201409651-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Marit Vagstein

Dato: 17.07.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELJEVEIEN 31 - 33	Eiendom:	126/175/0/0
Tiltakshaver:	Seljeveien 31 og 33 boligsameie	Adresse:	Seljeveien 31, 0575 OSLO
Søker:	Lumon - Norge AS	Adresse:	Asktunet, 2022 GJERDRUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL TILTAK - SELJEVEIEN 31 - 33

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 14. 07. 2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte illustrasjoner, tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Det foreligger ikke naboprotester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29. 06. 2010.

Søknaden
Omsøkte eiendommer ligger i bydel Grünerløkka, i et boligområde mellom knutepunktene Sinsen og Økern. Søknaden gjelder vindskjerming / innglassing av balkonger og terrasser med ett lags uisolerte sprossefrie glass på to boligblokker.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til «Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg» gjennom reguleringsplan, S-4084, vedtatt 26. 05. 2004.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse
Størrelsen på glassfeltene følger åpningene i fasadene. Glassfeltene festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn, og kan åpnes/skyves til side. Forskjellig materialer på balkongene har en brytende effekt på fasadene. Installasjon av klarglass/ vindskjerming mellom eksisterende rekkverk og overbygg / tak vil videreføre den estiske effekten på fasadene. Innglassing innebærer at terrasser og balkonger kan brukes i større utstrekning uavhengig av været.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nabovarsler
Naboene er varslet i henhold til SAK 10 § 5-2. Varslene ble sendt rekommandert til berørte naboer den 23-06-2014 og det er ikke innkommet noen naboprotester.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Boligblokkene har rektangulære volumer. Balkongene gir variasjon og dybde til fasadene. Det er ikke alltid tilrådelig med innglassing av balkonger. Denne type tiltak medfører blant annet at leilighetens oppholdsrom mister direkte utsyn og balkongen er ikke lenger et uterom. Til gjengjeld kan en innglasset balkong i større grad anvendes uavhengig av vær og årstid. Økt bruksverdi kan gi økt bokvalitet. Det eksisterende trepanelet på fasaden tilrettelegger for en estetisk tilfredsstillende innglassing av balkongene.

Visuelle kvaliteter:
Jfr. pbl § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201409651	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
981888863 LUMON NORGE AS	SØK - sentral godkjenning ansvarlig søker PRO - sentral godkjenning ansvarlig prosjekterende, konstruksjoner, innglassing, tiltaksklasse 1 UTF - sentral godkjenning ansvarlig utførende montering av glasskonstruksjoner, tiltaksklasse 1

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409651			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	23.06.2014	1/13
Snittegning som viser løsning for innglassing	502	23.06.2014	1/14
Fasade sørvest og sørøst	501		1/15
Fasade nordvest og nordøst	502	23.06.2014	1/16

Plassering
Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

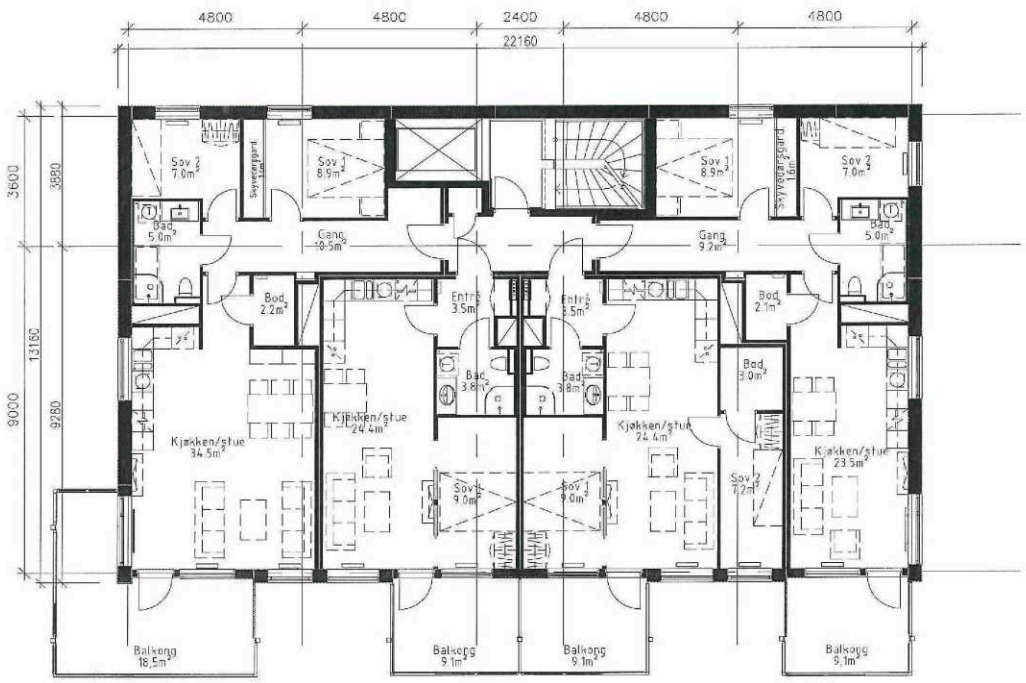
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.07.2014 av:

Anne Marit Vagstein - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Seljeveien 31 og 33 boligsameie, Seljeveien 31, 0575 OSLO, lisbeth@partnerrevisjon.no

VEDLEGG E s2 av 30



2.etg.

KOMPLETTERING RAMMESØKNAD
LEILIGHETSTYPER

SKANSKA | Skanska Bolig

Brynsveien 14
Postboks 1175 Sandvika, 0107 Oslo Tlf: 67 80 90 00 Faks: 22 27 17 34

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

WDW ARKITEKTER A/S

Frydenberg Felt D

Gnr: 72
Bnr: 21

Plan leilighet 2.etg
Hus D31

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontrollt:
09037	08.11.11	1:100	BF	ITN

Filarkiv: F:\FELTER\Felt Fyrbo (Gnr 72 Bnr 21 Arbeidsområde\Tegninger\Arkitekt\Hus D\Leilighet hus D\Leilighet hus D.dwg

Tegnings nr.: A-D31-PL02

Rev: -

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 126 Bnr.: 175 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):

Gateadresse:	Seljeveien 31
Gatenr:	16295
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0575 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.04.2026 kl. 12.06

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/317875-1/200 24.03.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 5 250 000 Omsetningstype: Fritt salg RINGSHOLM AVIAJA MONIQUE MØLLER F.NR: GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/197494-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke

overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2023/317922-1/200 24.03.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 250 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551
2026/197494-1/200 19.02.2026 14:15	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 7 500 000 Panthaver: NOROPPGJØR AS ORG.NR: 986 956 204 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/197494-2/200 19.02.2026 14:15	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: NOROPPGJØR AS ORG.NR: 986 956 204 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2013/152959-11/200 21.02.2013	ERKLÆRING/AVTALE Gjensidig bestemmelse om reparasjon og vedlikehold Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 175

GRUNNDATA

2013/250968-1/200 26.03.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3274

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2017/741516-1/200 07.07.2017 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 177
Bestemmelse om fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

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
	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/250968/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:17

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
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:17

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
TRON 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	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	
— " —		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:

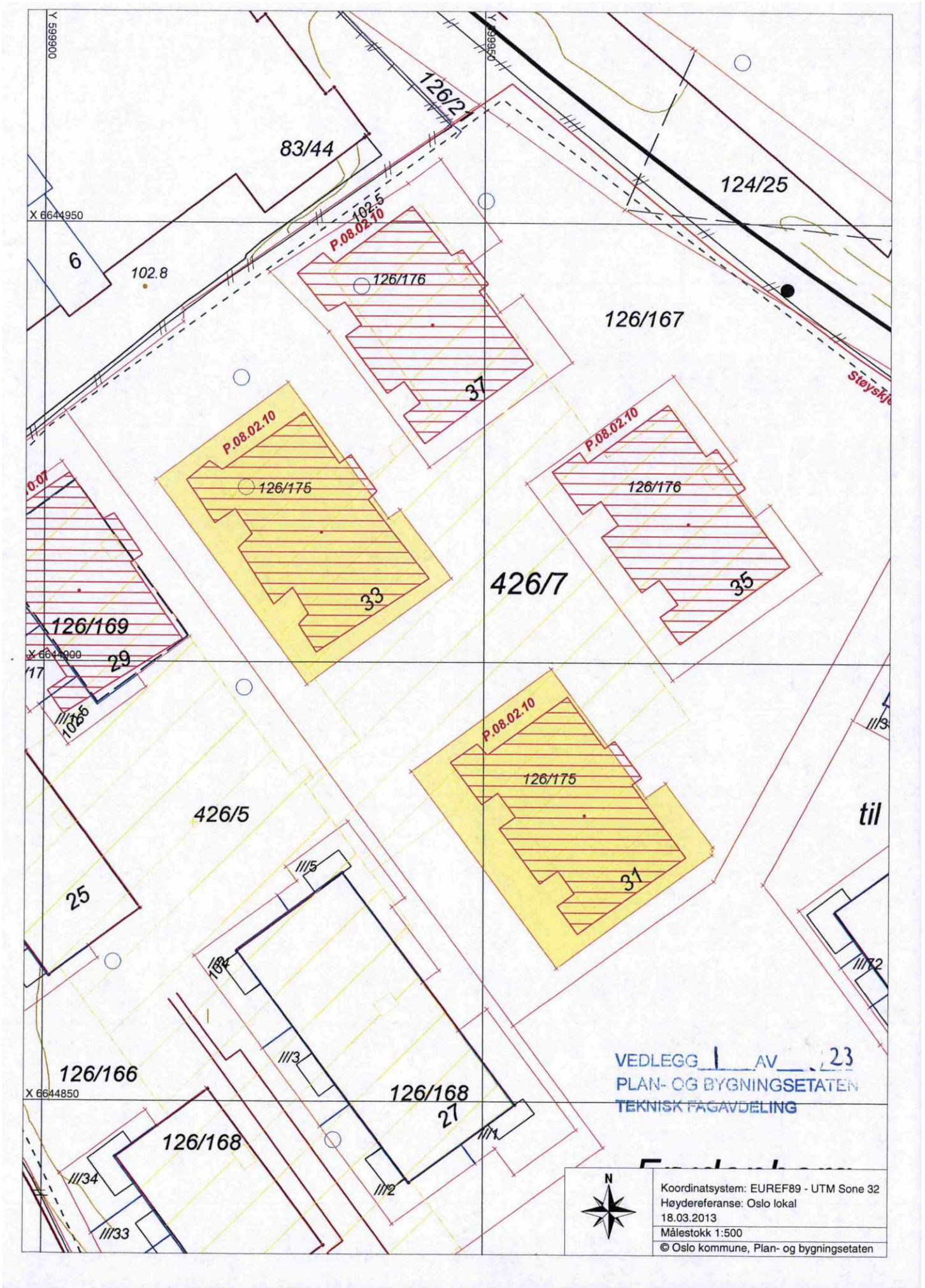
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
126	175		1-50	**i Oslo kommune**

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.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Y 599900
Y 599950
126/21
83/44
124/25
X 6644950
102.5
P.08.02.10
6
102.8
126/176
126/167
37
Støyskje
P.08.02.10
126/175
33
426/7
P.08.02.10
126/176
35
126/169
29
X 6644900
17
102.6
P.08.02.10
126/175
31
426/5
til
25
///5
102.4
///3
126/166
X 6644850
126/168
27
///1
126/168
///34
///2
///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

Attestert kopi av dok.nr. 2013/250968/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:17
Kartverket

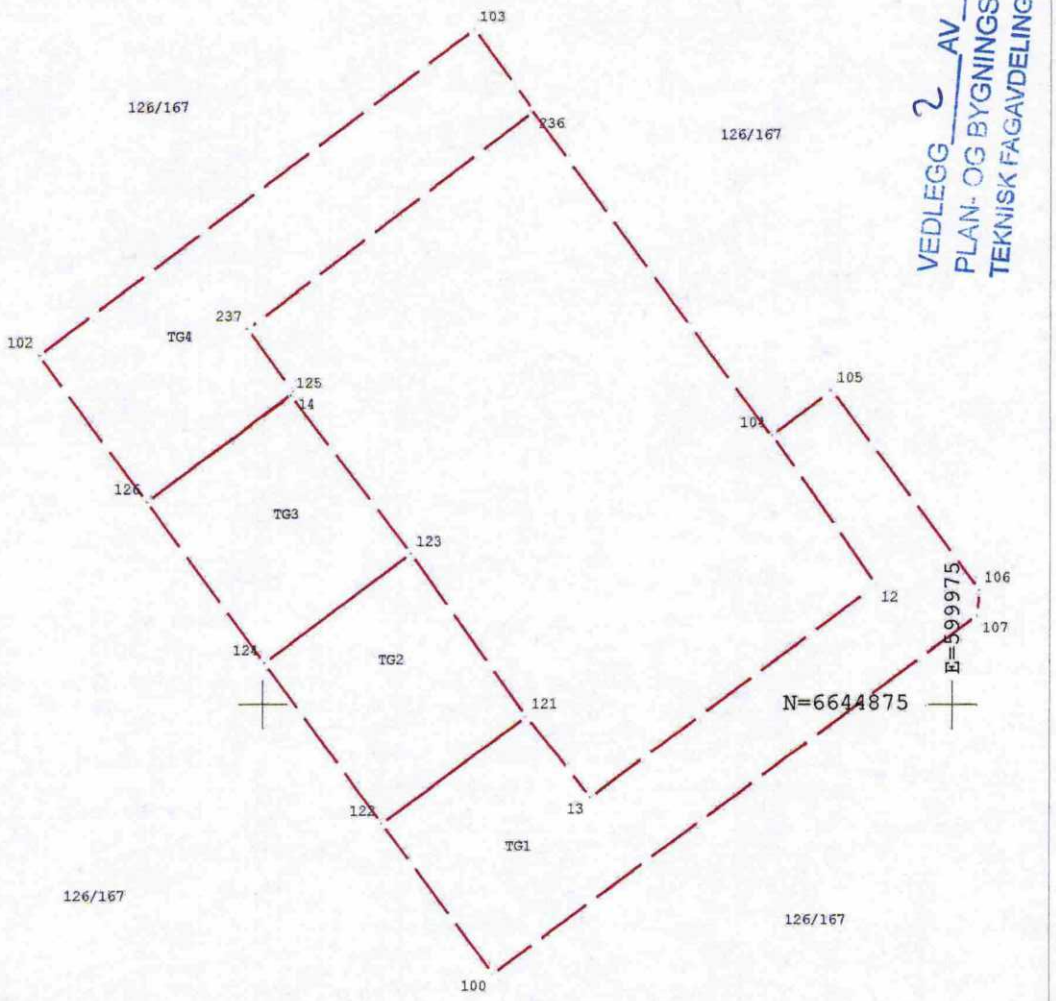
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

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

Målestokk: 1:250

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		TG1
105	6644886.31	599970.62	8.97		
106	6644879.11	599975.97	0.90		
107	6644878.21	599975.90	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		TG3
123	6644880.41	599955.38	6.61		
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		TG4
237	6644888.51	599949.44	2.79		
14	6644886.26	599951.09	6.64		
126	6644882.27	599945.78	6.58		



VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Euref89

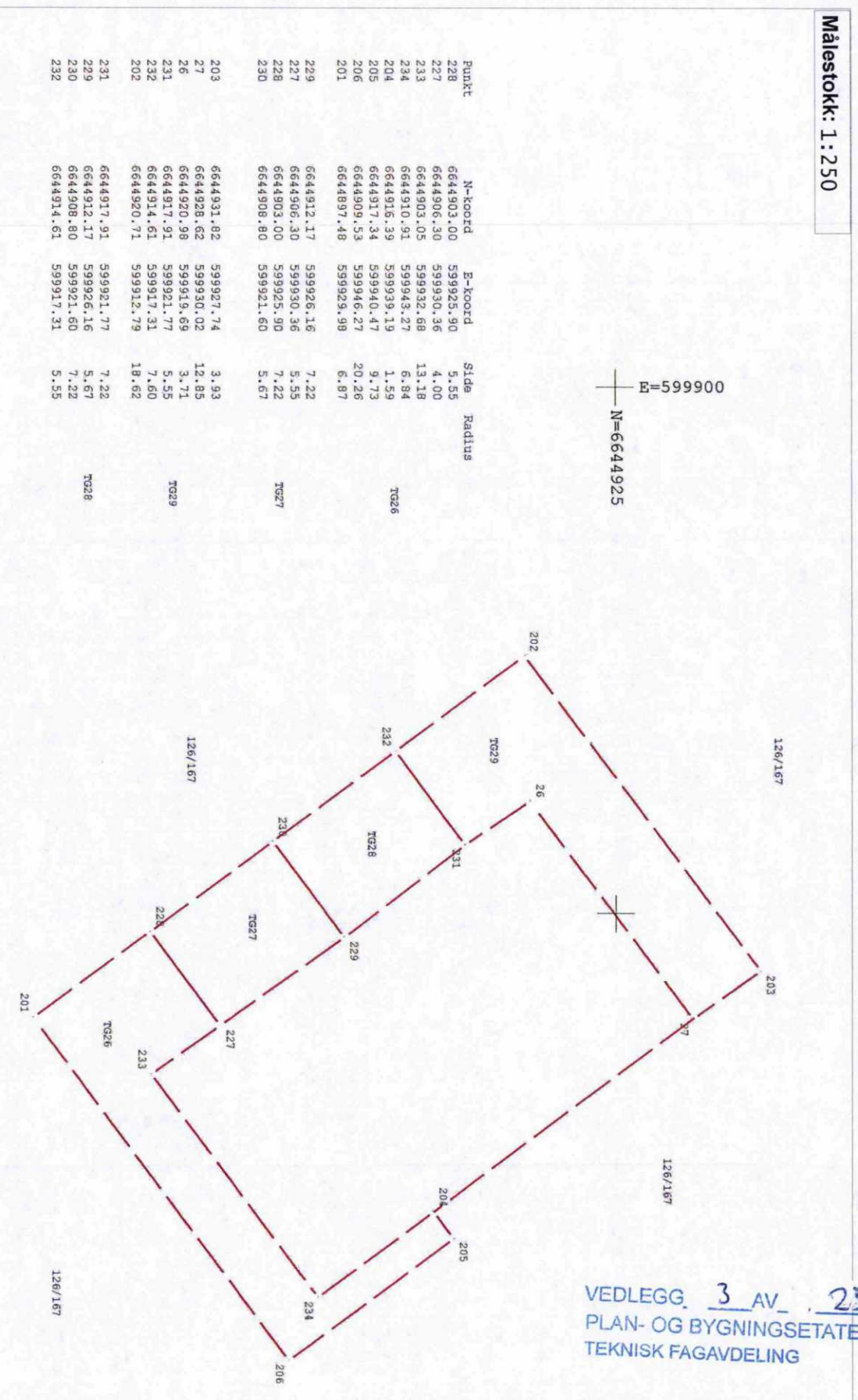
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

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

Målestokk: 1:250

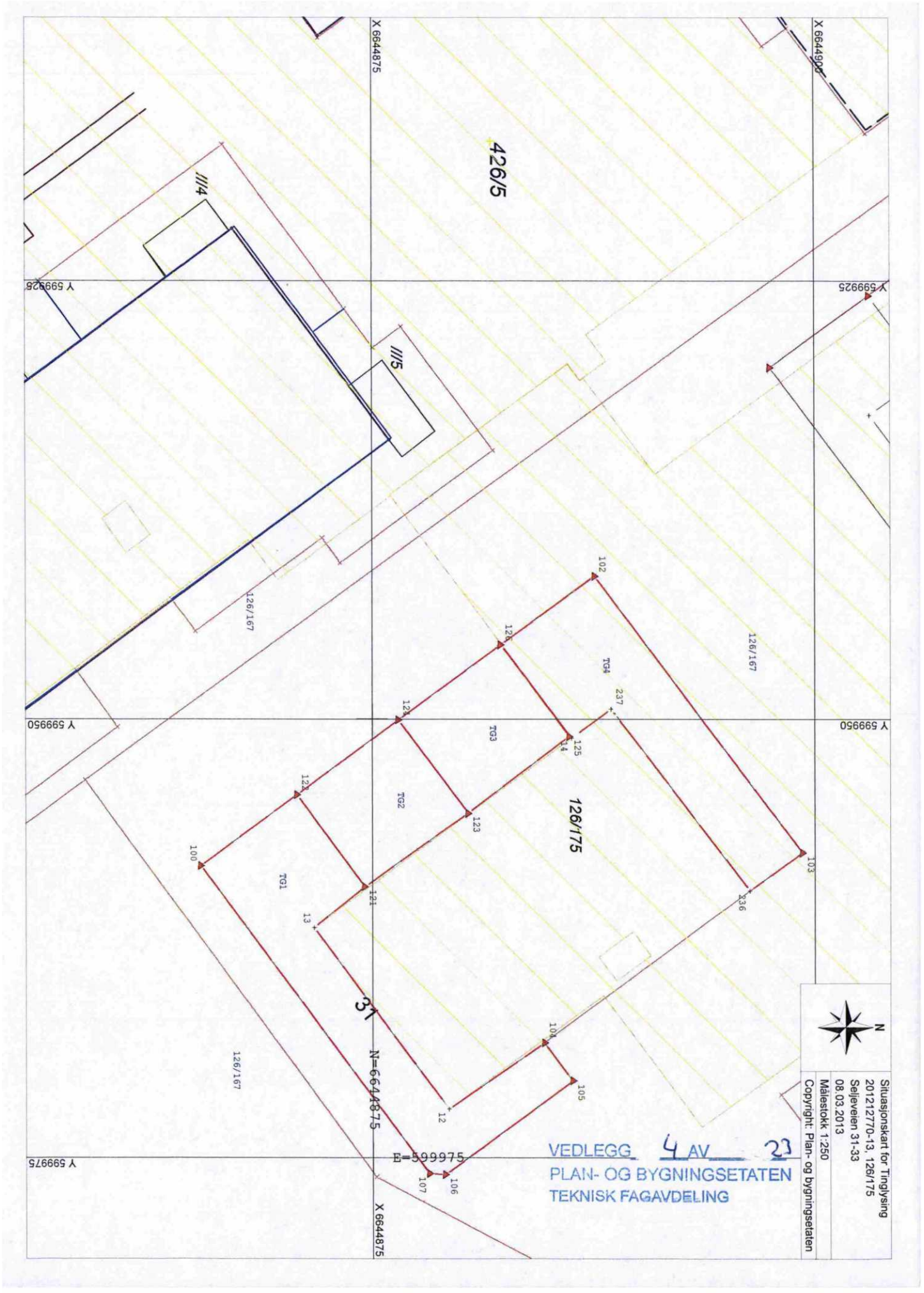
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
228	6644903.00	599925.90	5.55		
227	6644906.30	599930.36	4.00		
233	6644903.05	599932.68	13.18		
234	6644910.91	599943.27	6.84		
204	6644916.39	599939.19	1.59		TG26
205	6644917.34	599940.47	9.73		
206	6644909.53	599946.27	20.26		
201	6644897.48	599929.98	6.87		
229	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		TG29
231	6644917.91	599921.77	5.55		
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		

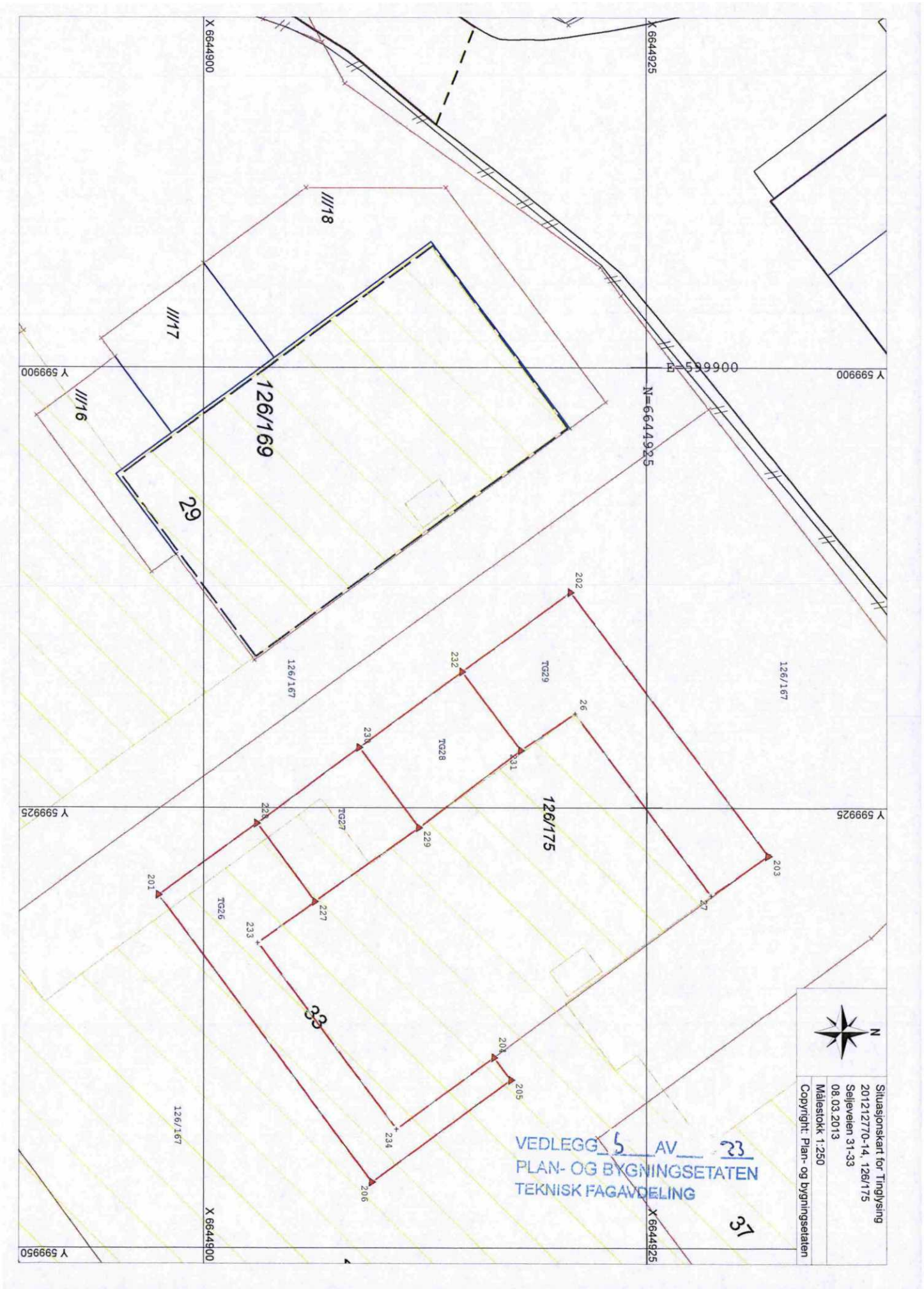


VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

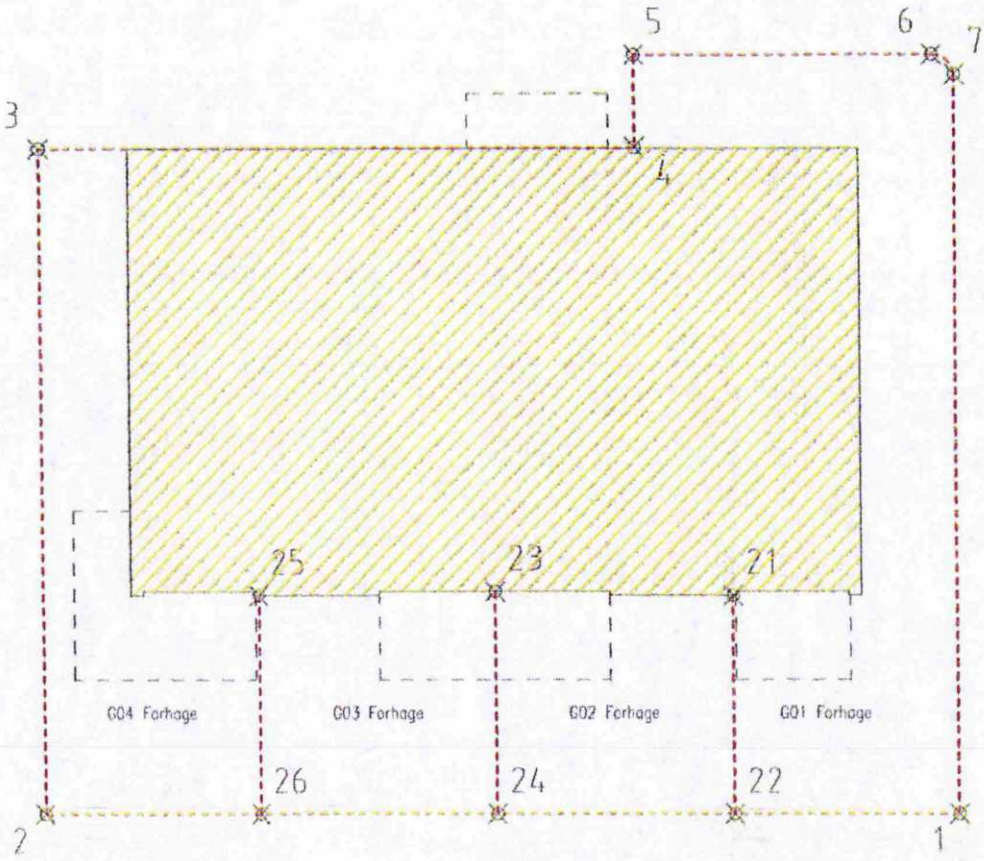
Oslo kommune

Eure/89


426/5
///4
///5
126/167
126/175
TG1
TG2
TG3
TG4
100
102
103
104
105
106
107
121
122
123
124
125
126
12
13
237
236
31
N=6644875
E=599975
X 6644875
X 6644900
Y 599926
Y 599925
Y 599950
Y 599975
N
Situasjonskart for Tinglysing
20121270-13, 126/175
Seljeveien 31-33
08.03.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


X 6644900
X 6644925
Y 5999900
Y 5999925
Y 5999950
E=599900
N=6644925
126/169
126/175
126/167
29
33
37
TG29
TG28
TG27
TG26
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
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	3931,650	1807,809
2	3915,723	1826,555
3	3931,793	1837,856
4	3942,232	1823,004
5	3944,442	1824,557
6	3949,684	1817,211
7	3941,514	1816,318

21	3933,879	1813,990
22	3927,751	1809,359
23	3929,847	1819,854
24	3923,630	1815,261
25	3926,822	1824,882
26	3919,502	1823,157

S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 8 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22030400 Fax: 22030432

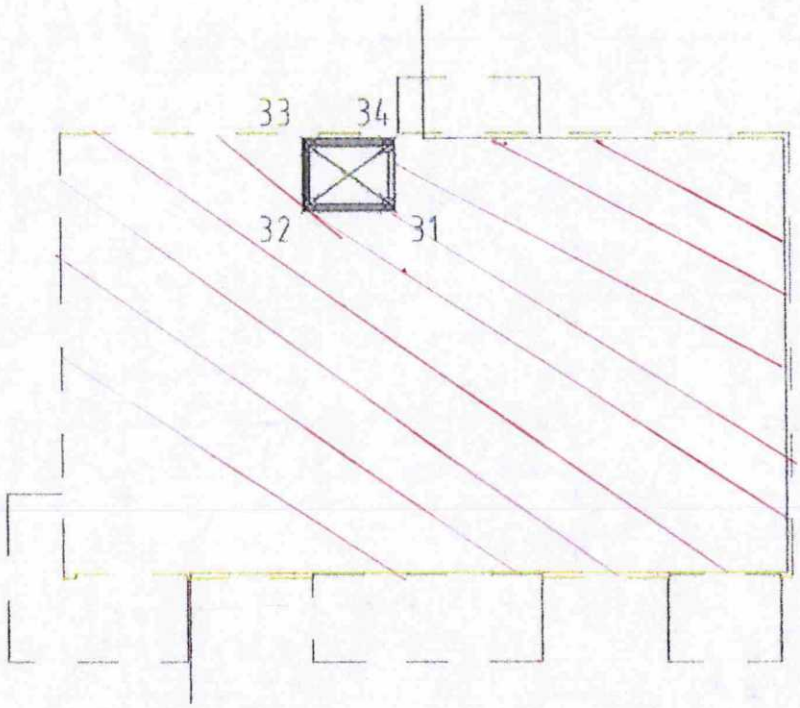
wdw arkitekter

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	-	06100	05 01 12	1:200	BF	KO
		Filarkiv				

Vedlegg 10



Anleggsrammen kommer ikke i sekkende

GAR KJELLER - D		
Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
31	3937,411	1825,239
32	3936,035	1828,386
33	3937,423	1829,161
34	3938,804	1827,195

VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 9 av 9

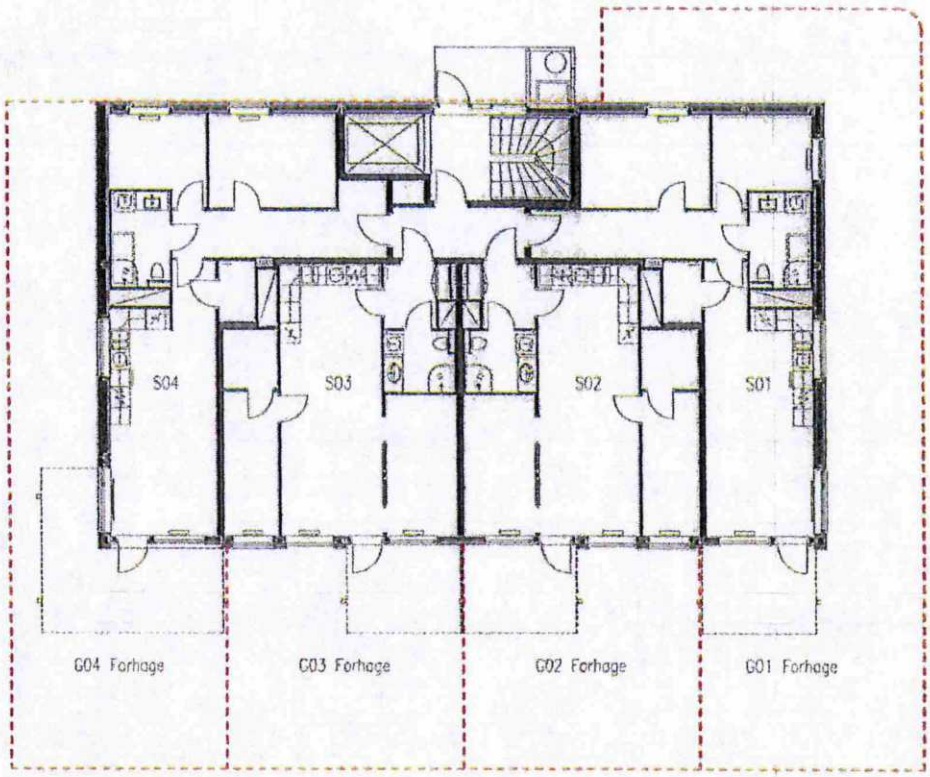
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22030400 Fax: 22030402

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		06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 1 av 9

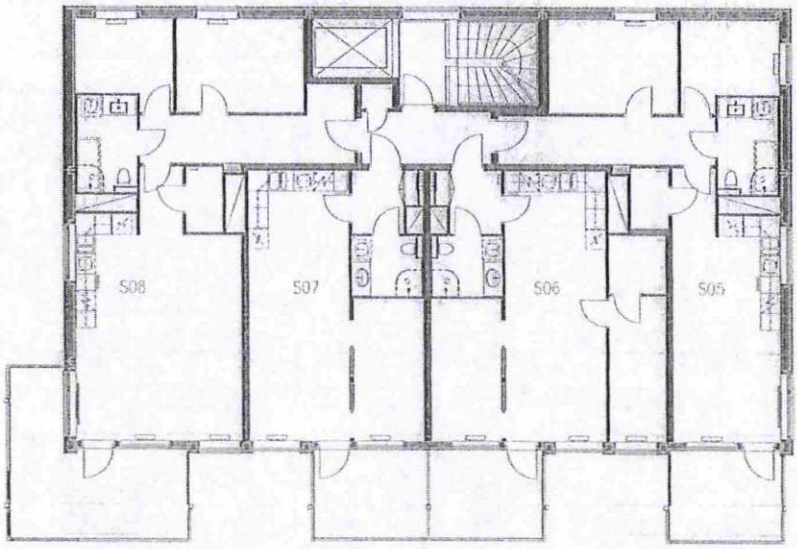
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22030400 Fax: 22030492

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	-	06100	05 01 12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 2 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22030400 Fax: 22030402

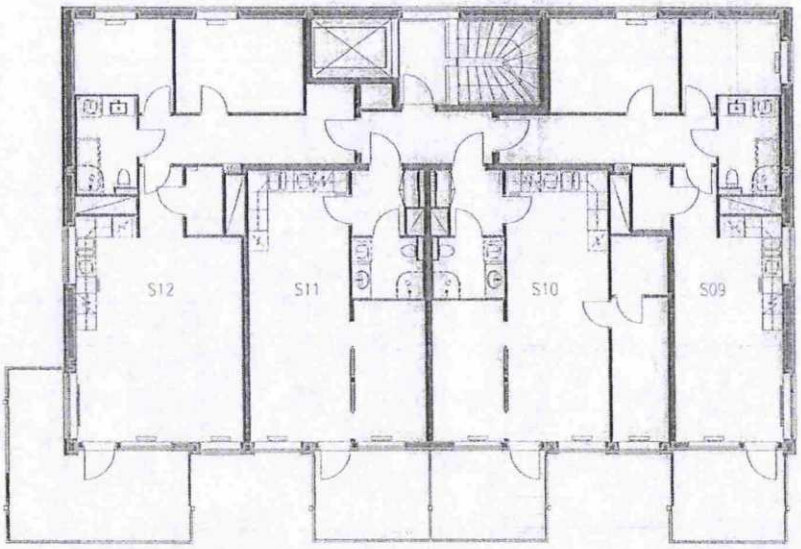
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D31 plan 2
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-PL02	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

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
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22030400 Fax 22030492

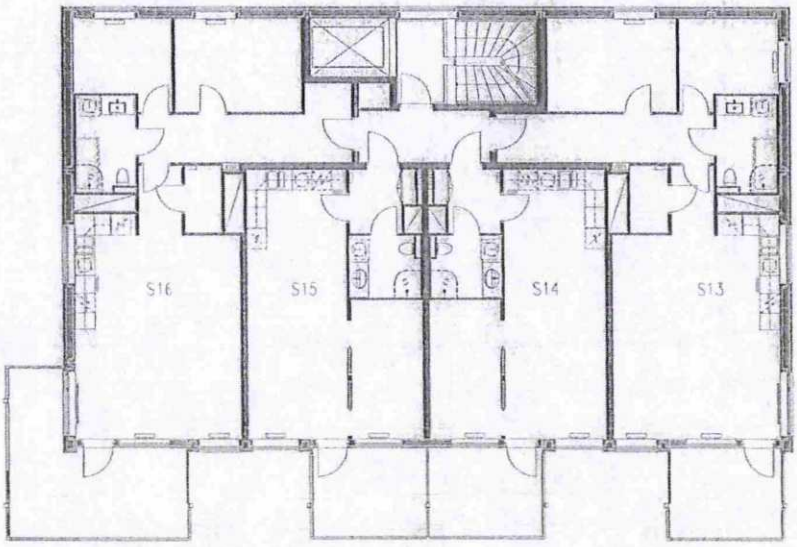
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-PL03	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 4 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 80
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22930400 Fax 22930492

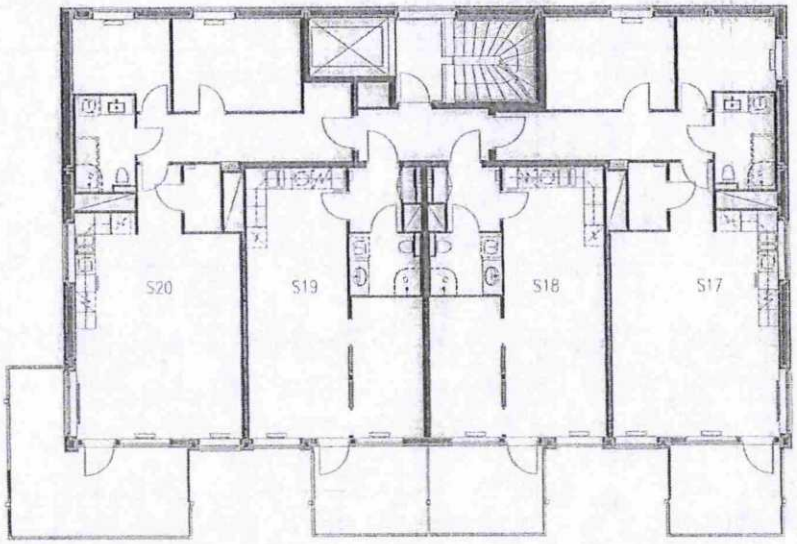
wdw arkitekter

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-PL04	–	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		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. 22030400 Fax 22030492

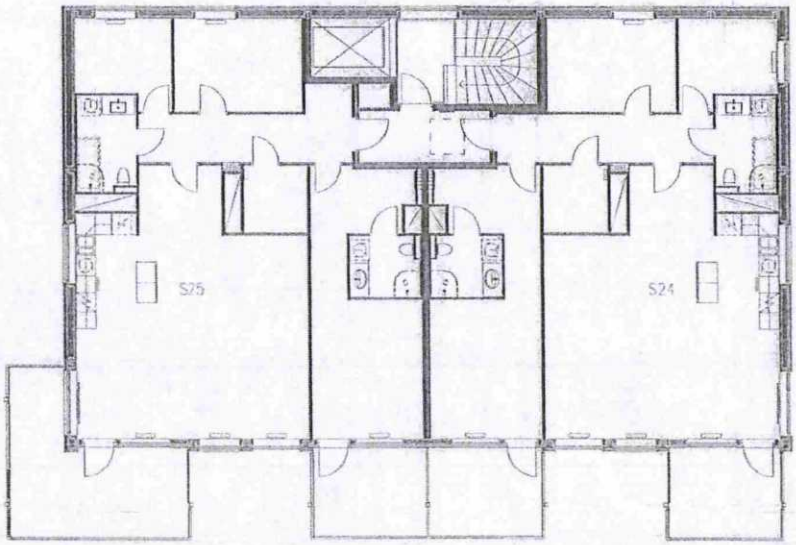
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D31 plan 5
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 31 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D31-PL05	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 10



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 7 av 9

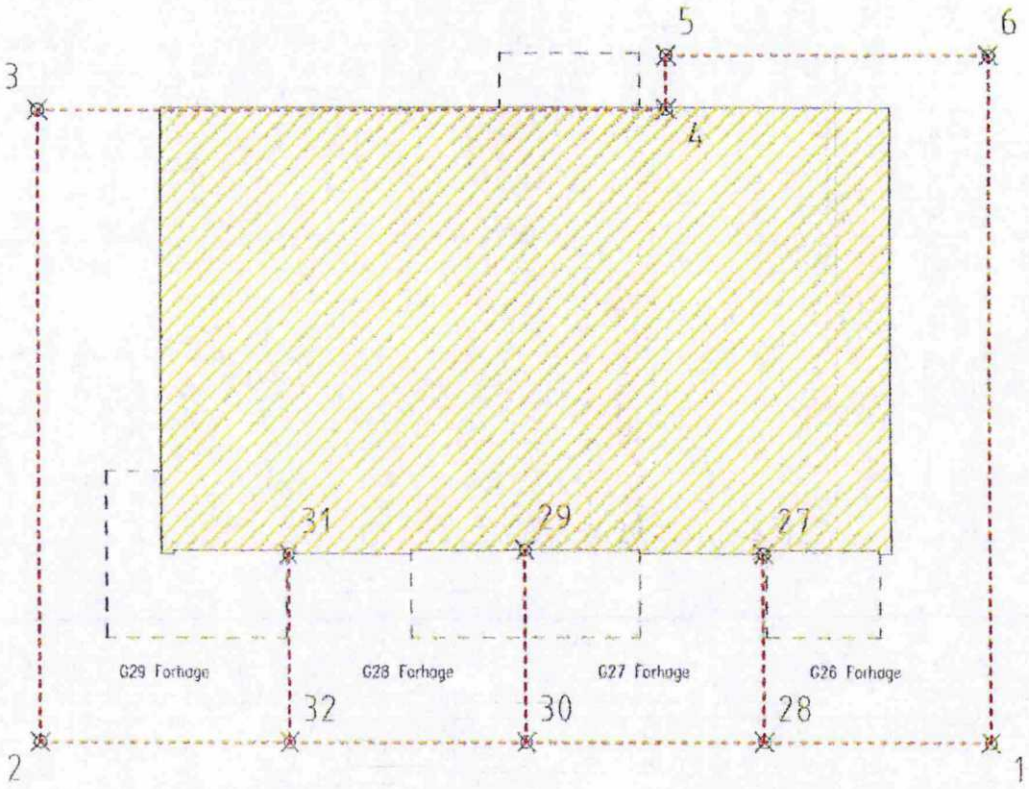
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22030400 Fax 22030402

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	–	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11



HUS D33

Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
1	3934,097	1836,782
2	3887,517	1860,461
3	3902,751	1871,373
4	3917,800	1855,457
5	3915,101	1854,371
6	3920,698	1848,407

27	3904,704	1845,599
28	3900,157	1842,409
29	3900,660	1833,575
30	3895,076	1828,324
31	3896,428	1852,422
32	3891,875	1856,238

S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 8 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 80
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22030400 Fax: 22030402

wdw arkitekter

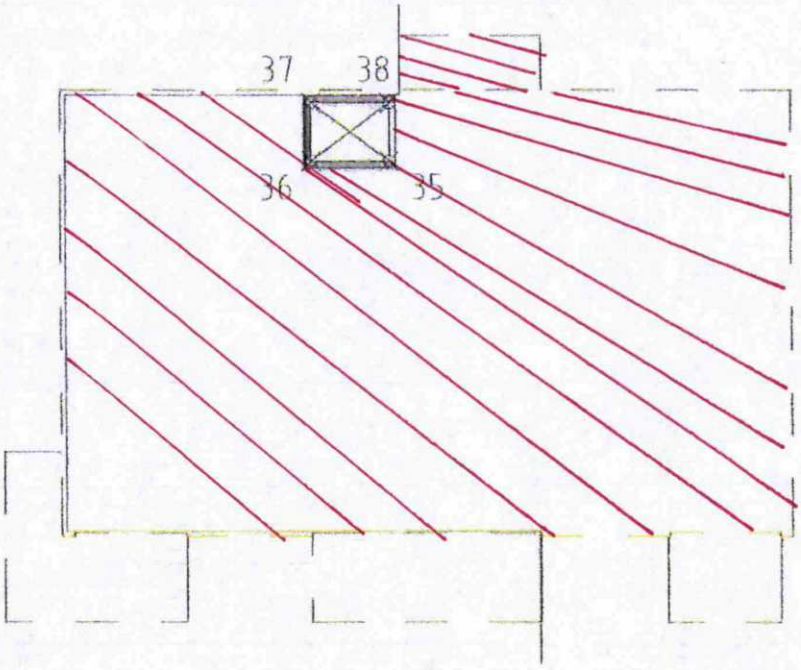
Frydenberg Felt D

Situasjonsplan Hus D33

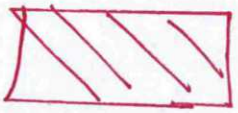
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

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

Vedlegg 11



GARKJELLER - D		
Punkt	Y-koordinat	X-koordinat
35	3909,833	1858,723
36	3907,660	1860,689
37	3909,953	1861,664
38	3910,430	1859,698



Inngang sykkel i kjeller

VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 9 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 80
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22936400 Fax.: 22936402

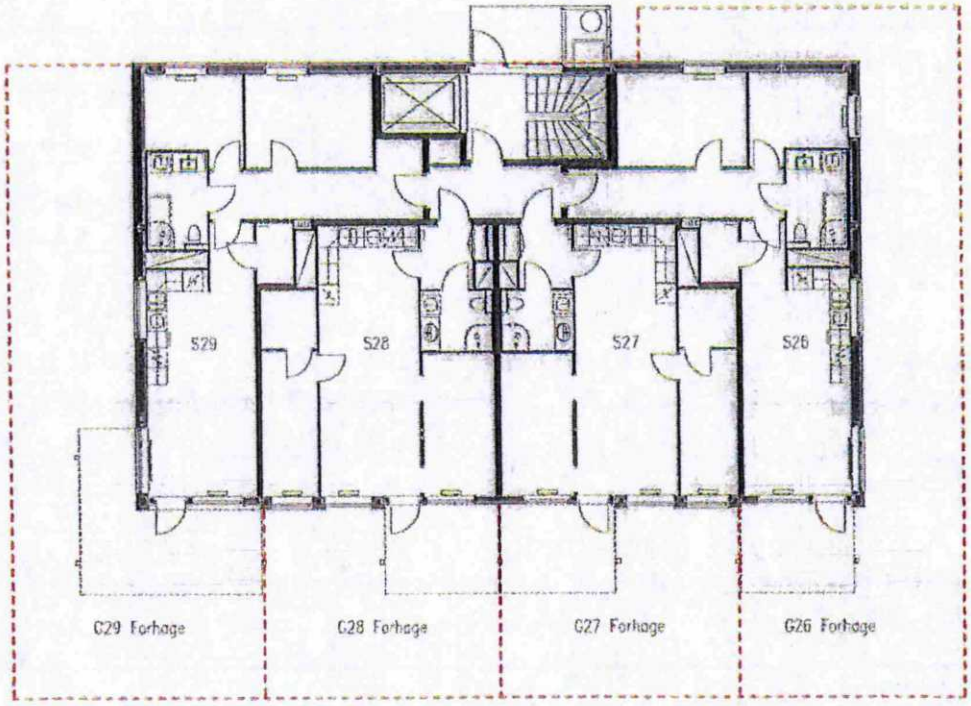
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
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: 22053400 Fax: 22053422

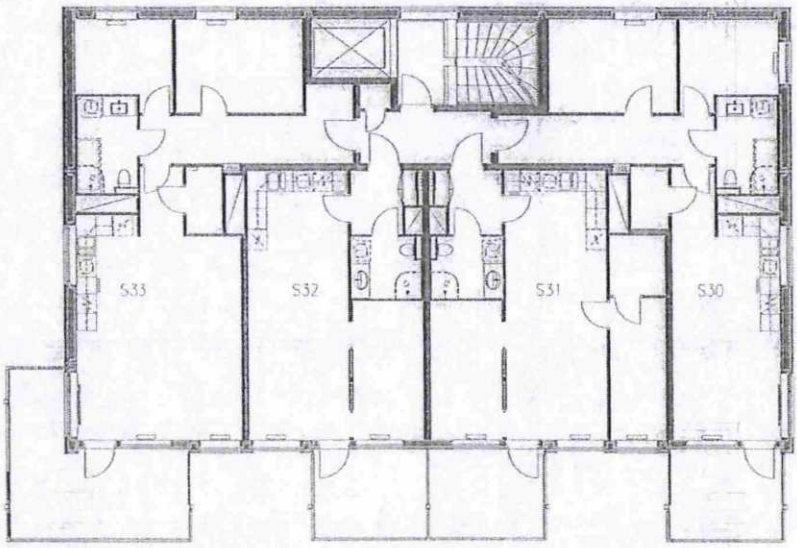
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL01	–	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 2 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22030400 Fax. 22030402

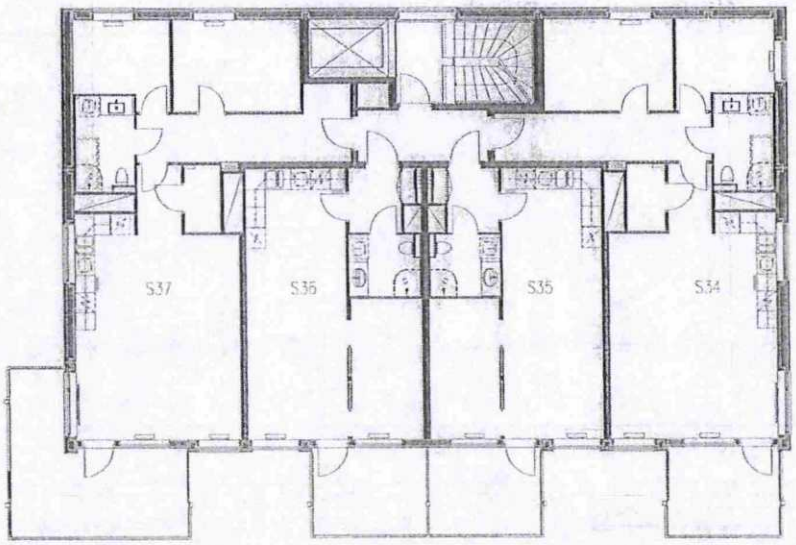
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL02	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Vedlegg 11



S00=Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes
Forhager

VEDLEGG 19 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S 3 av 9

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22030400 Fax: 22030492

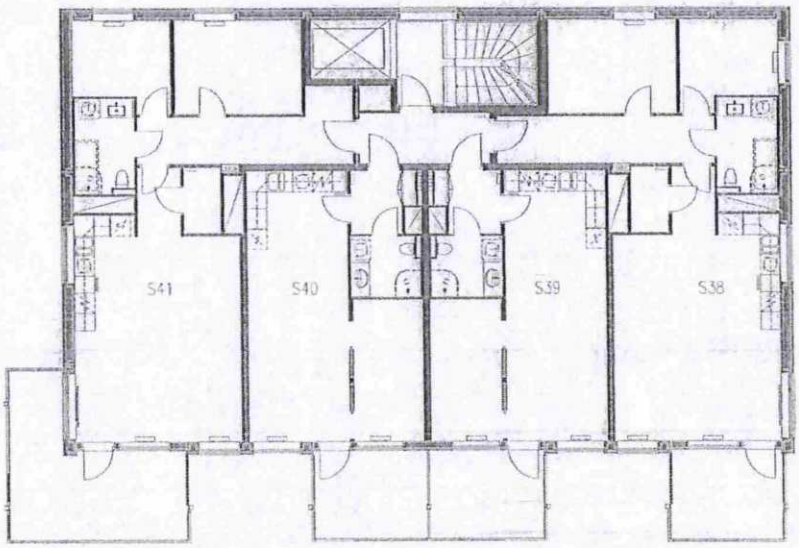
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D33 plan 3
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontrollt
A-D33-PL03	–	06100	05.01.12	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
Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22030400 Fax 22030492

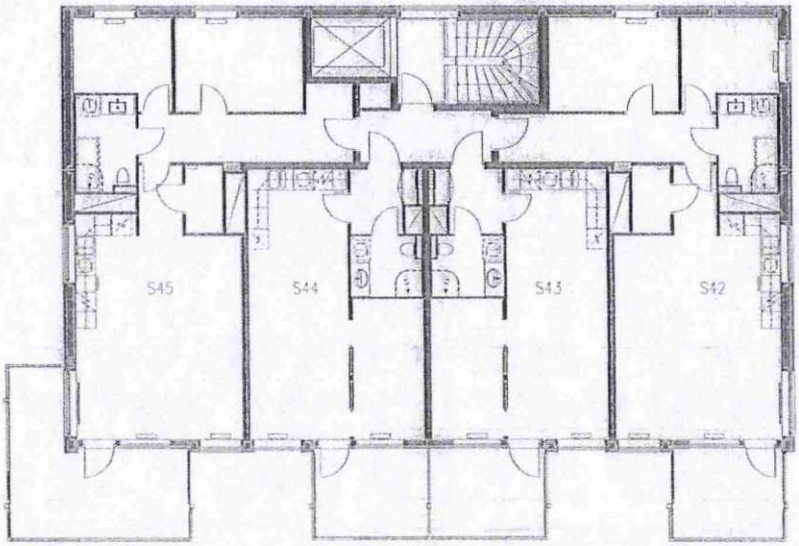
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL04	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

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
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf 22030400 Fax 22030420

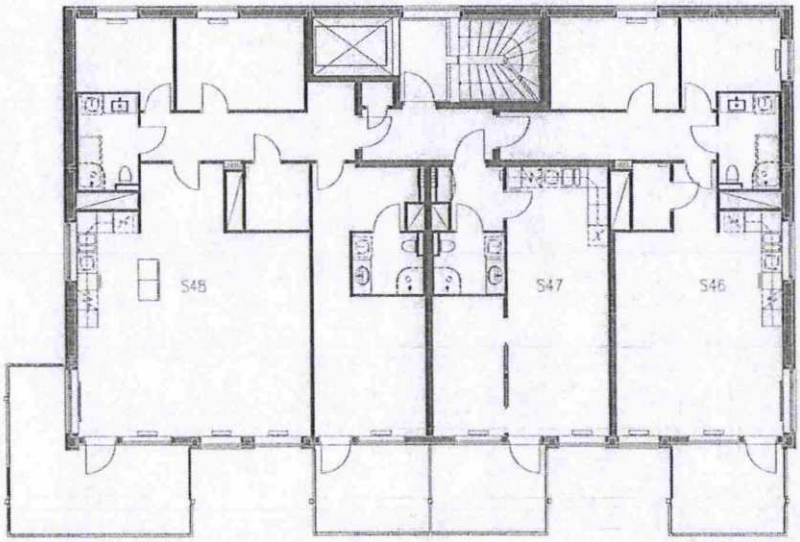
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL05	-	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

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. 22030400 Fax 22030402

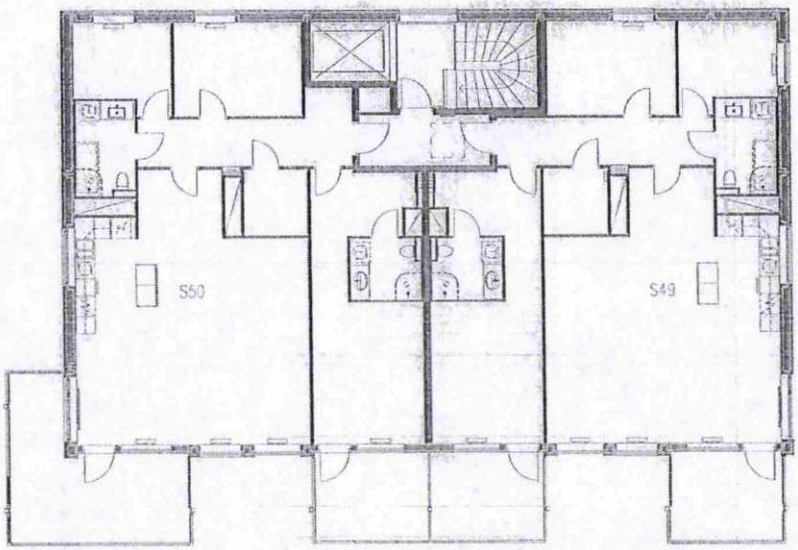
wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

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

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL06	–	06103	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

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
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf. 22030400 Fax. 22030402

wdw arkitekter

Frydenberg Felt D

Seksjoneringstegning Hus D33 plan 7
Gnr.: 126 Bnr.: 175 Seljeveien 33 0575 Oslo

Tegnings nr	Rev	Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontroll
A-D33-PL07	–	06100	05.01.12	1:200	BF	KD
		Filarkiv				

Skatteetaten

Dato
16.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 126 Bnr 175 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Seljeveien 31, 0575 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 395 102
Som sekundærbolig:	kr 5 580 407

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Seljeveien 31, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 175, Snr. 6 og Gnr. 426, Bnr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260030

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
