PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SELJEVEIEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

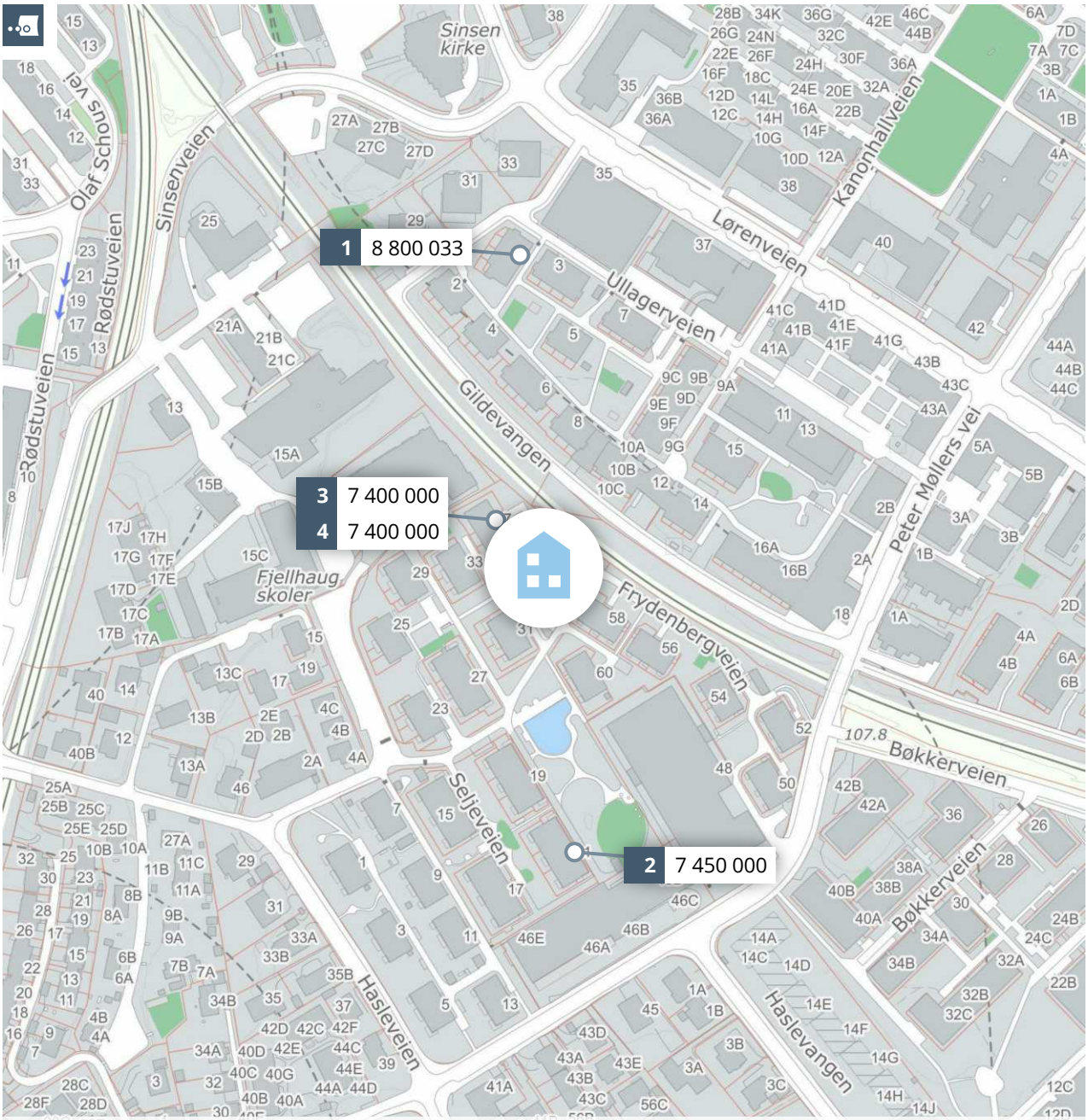
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SELJEVEIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 25.02.2026

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: Sarvajuthan Mahalingam.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeveien 35, 0575 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 126 BNR 176 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	5 200
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullagerveien 1 88 m² 2014 3. etg 3 sov	31.03.2025	8 500 000	**8 800 000**	33	8 800 033	**100 000**
2 Seljeveien 21 77 m² 2012 2. etg 2 sov	27.05.2025	7 000 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**96 753**
3 Seljeveien 37 72 m² 2014 4. etg 2 sov	16.05.2025	7 200 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**102 778**
4 Seljeveien 37 74 m² 2014 5. etg 2 sov	25.08.2025	7 300 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**100 000**

Lys og romslig 3-roms selveier med endebeliggenhet i byggets 3.etasje. Leiligheten består av kjøkken og stue med åpen løsning, pent flislagt bad med gulvvarme, og to soverom av god størrelse. Det er også innvendig bod på ca. 3 kvm.

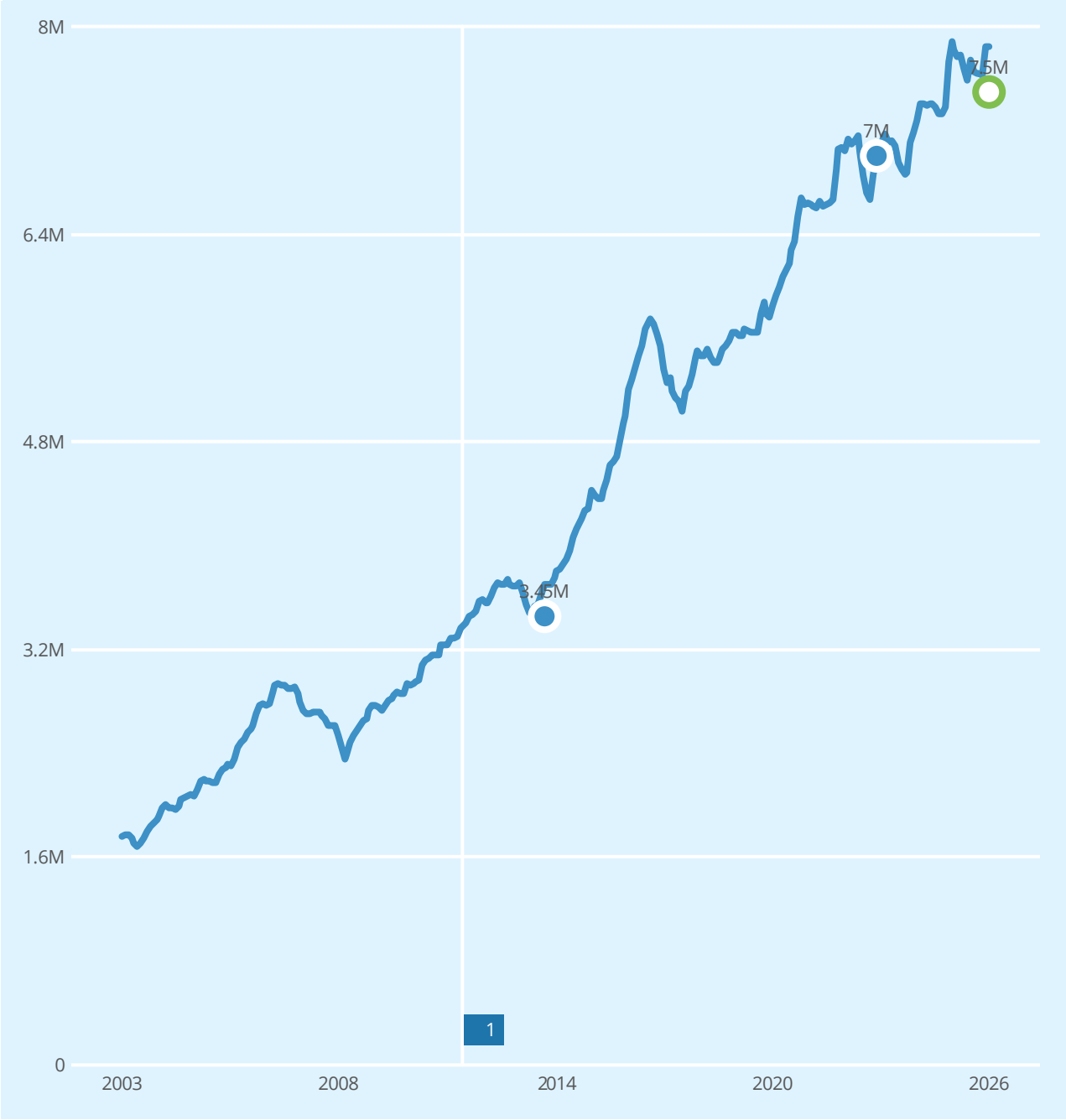
Diverse:
- Garasjeplass med el-lader
- Heisadkomst fra garasje til leilighet
- Ekstern bod på ca. 5 kvm
- Hjørnebalkong på ca. 18 kvm

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

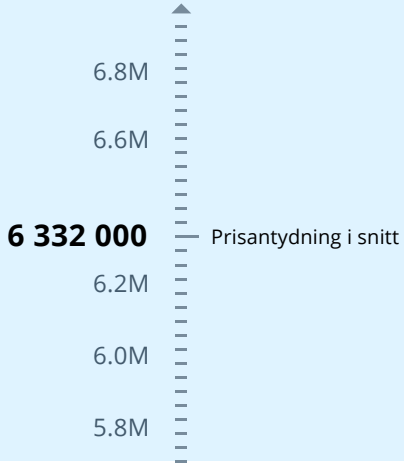


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.02.2023	14.02.2023	08.06.2023	6 600 000	7 000 000	0	7 000 000
10.04.2014		10.04.2014	-	3 450 000	-	3 450 000

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

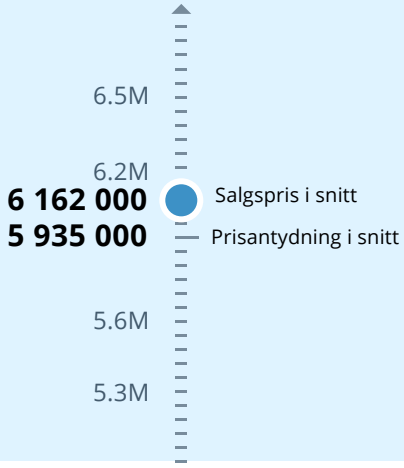
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

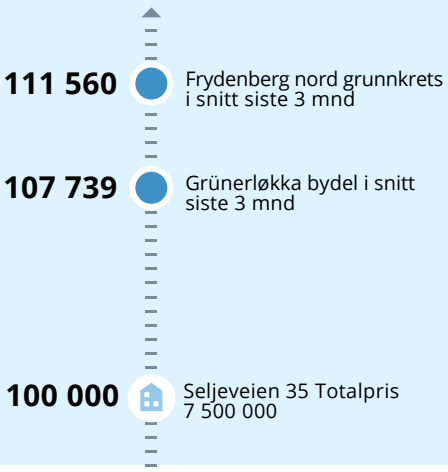
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Seljeveien 35 , 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 176, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2673 **Eiendomsverdi ref nr:** JI9657

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon fra 2014 med sentral og attraktiv beliggenhet på Løren.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Overbygget sydvestvendt balkong med utsikt på 18 m².

Boligen er en endeleilighet med vinduer på 3 sider.

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Varmekabler på badet.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

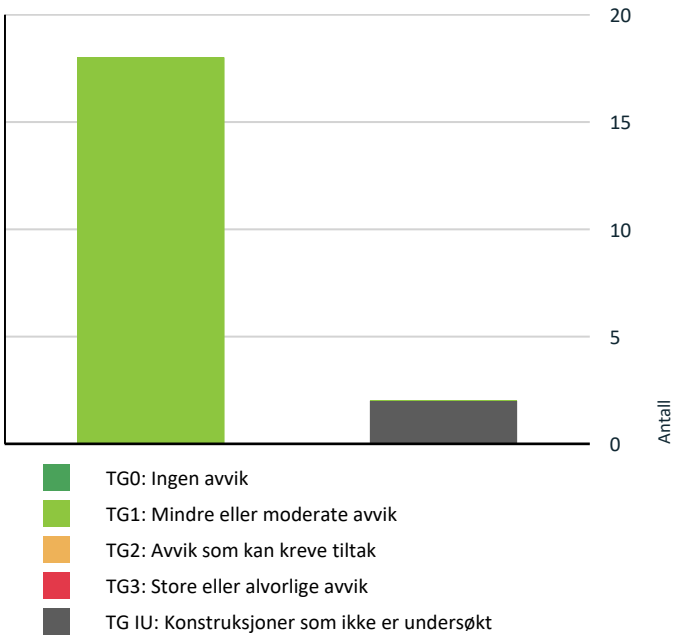
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2014 over 7 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av plater og panel.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og produksjonsår 2013.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.
Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong på 18 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys og stikkontakter.
Flislagt gulvoverflate.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og porselenvask.
- Innmurt speil.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i entgrè/gang.
Det er i tillegg eget rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann over himlingen på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i entrè/gang.
Det er 3 radiatorer i stue/kjøkken og en på hvert soverom.

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 7 fordelingskurser.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.

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

Tilstandsrapport

Nei



Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra boligen var ny.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

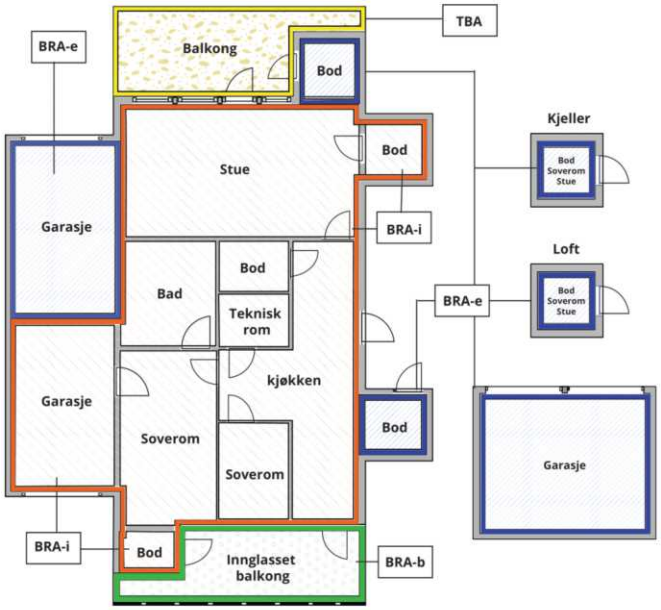
Hva er måleverdig areal?

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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	73			73	18
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**18**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	71	2

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Hannah Ulrikke Nilsen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	176		11	579 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Seljeveien 35, 0575 OSLO

Hjemmelshaver

Zeinalzadeh Ashkan, Nilsen Hannah Ulrikke

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Løren.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 579 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260079
Addresse	Seljeveien 35		
Postnr.	0575	Sted	OSLO
Selgers navn	Ashkan Zeinal Zadeh		
Selgers navn	Hannah Ulrikke Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.06.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30297763

Våtrom

Initialer selger:
A Z
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe riper i flis på badetromsgulvet - normal bruk slitasje.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rensing av avløpsrør i 2024 for hele sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TT-Teknikk-AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

EcoGaurd Norge AS - Faglært gjennom sameiet i 2024

Initialer selger:
A Z
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Byttet varmtvann og energi måler i leiligheten, måleren er installert i skap med stenge kraner for forbruksvann.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny fuging av yttervegg på fasade som ble utført av faglærte i 2025. Nødvendig utbedring og utskiftning av fugene for hele bygget via sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fugemesteren AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av ventilasjon i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aktiv ventilasjon AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
A Z
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sett 2 sølvkre ila 3 år. Sist sett i 2025.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen fremstår som pent brukt, noe slitasje etter normal bruk, ikke utført noe arbeid på leiligheten utenom utbedringen som nevnt i rapporten i regi av sameiet.

Initialer selger:
A Z
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	13.04.2026
Signert av	*Ashkan Zeinal Zadeh*
Signert av	*Hannah Ulrikke Nilsen*

Initialer selger:
A Z
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Seljeveien 35

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 0.5 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	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 å... 78 barn	6 min 0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	3 min
Joker Løren Stasjon	4 min

FINN

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	3 min
Lindeberglia Ballbinge	7 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	7 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

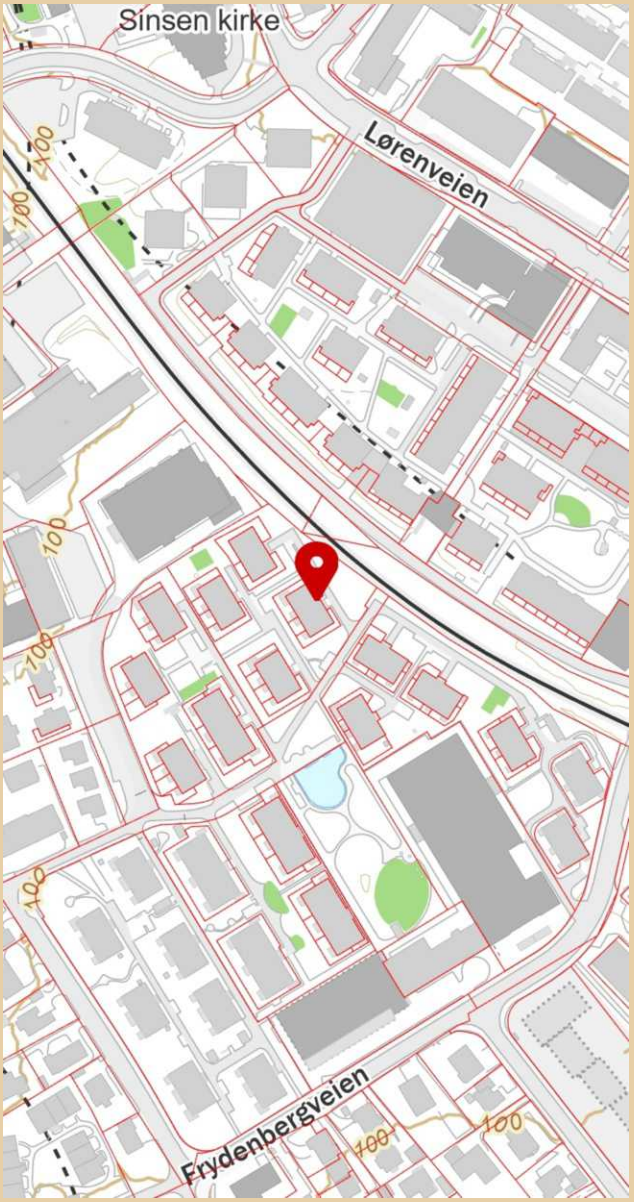
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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

enova

Energiattest



Adresse **Seljeveien 35, 0575 OSLO**	
Dato for energimerking **11.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280002**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300259127**
Gårdsnummer **126**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **120,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 063 kWh**



Seljeveien 35, 0575 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Seljeveien 35, 0575 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER
for
SELJEVEIEN 35 og 37 BOLIGSAMEIE
PÅ FRYDENBERG

Adresse: Seljeveien 35 og 37, 0575 OSLO

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret på årsmøte 26. april 2018

§ 1
Navn

Sameiets navn er Seljeveien 35 og 37 Boligsameie.

§2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 126, bnr 176 (skilles ut fra bnr 167) i Oslo kommune, med påstående bygninger.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder og uteareal. Balkonger inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Del av uteområder på gnr. 126 bnr. 167 skal organiseres som et utomhussameie (Utomhussameie felt D). Utomhussameiet skal eies av Seljeveien 31 og 33 Boligsameie og Seljeveien 35 og 37 Boligsameie med en ideell andel hver. Sameiet forplikter seg til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhussameiet.

Det skal etableres garasjesameie som skal eies av eierne av parkeringsplassene, Seljeveien 23 og 27 Boligsameie, Seljeveien 25 og 29 Boligsameie, Seljeveien 31 og 33 Boligsameie og Seljeveien 35 og 37 Boligsameie (jamfør reguleringsplan S4084),

med en ideell andel hver. Sameiet forplikter seg til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet.
Det skal etableres et sameie som skal eie utearealer (park, interne veier m.m.) som er til felles bruk for alle eiendommer i boligprosjektet Frydenberg, Frydenberg skole og for næringseiendom i Frydenbergveien 48. Sameiet forplikter seg til å delta i, og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for dette sameiet.

§3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6
Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiemøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiemøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiemøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

§7
Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to 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 sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf. §6.

§8
Sameiemøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiemøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiemøtet.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11
Ordensregler

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiemøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiemøtet for godkjennelse.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. §17.
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar.
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
d) kostnader til vaktmestertjenester.
e) strøm og fjernvarme i fellesarealer og felles kommunale avgifter.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiemøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til drift og vedlikehold av utomhussameie, garasjesameie samt øvrige uteområder som er felles for boligprosjektet Frydenberg, Frydenberg skole og for næringseiendom i Frydenbergveien 48, jfr. §2.

§15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles-forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§21
Midlertidige bestemmelser i byggetiden (for området)

Det må påregnes at enkelte leiligheter kan benyttes som visningsleilighet av Skanska Bolig, inntil området er fullført. Dette kan medføre skilting, og noe økt aktivitet i trappegang/heis i sammenheng med visning.

§ 22
Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Styret har 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.

Husordensregler – Seljeveien 35 og 37

Sist endret på sameiermøte 26. mars 2021

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensregler

De regler som fastsettes på sameiermøte og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom sameierne.

Beboer er ansvarlig for å følge husordensreglene og for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Samtlige sameiere er ansvarlig til å sette seg inn i husordensreglene, være oppdatert på siste nytt og ordensregler fra styre.

Brudd på husordensregler kan føre til utbedringsplikt ovenfor seksjonseier.

§ 2 Ro og orden

§ 2-1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

§ 2-2 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være ro i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.

§ 2-3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-20:00 og lørdag kl. 09:00-17:00.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

§ 2-4 Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det kan henges notat / skriv på oppslagtavla i første etasje.

§ 2-5 Støyende arbeid som er ment å pågå utover 4 timer, skal meldes på felles plattform for sameiet (pr. i dag er dette styretavla) minst én dag i forveien med leilighetsnummer, telefonnummer og beregnet varighet på det arbeidet som forårsaker støyen. Dette kan i tillegg henges opp som ordinært oppslag utenfor den leiligheten der det skal arbeides.

§ 3 Kjøring og parkering på Frydenberg parken

§ 3-1 Boligområdet er planlagt bilfritt og tilegnelig for nødetaten å komme lett fram. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og tunge kolli.

§ 3-2 Utover det tillatelse det ikke til å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped og lignende) inne på området.

§ 3-3 Kjøretøy som benyttes av håndverker skal merkes med telefonnummer i frontruten for å kunne nås ved behov. Ved utrykning av nødetaten må kjøretøyet fjernes øyeblikkelig.

§ 3-4 Kjøretøy som parkeres i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing skal merkes med telefonnummer i frontruten.

§ 3-5 Merk at Frydenbergparken er driftet av mange sameier og driftsforeninger. Det er viktig å ta hensyn til oppgitt regelverk på oppgitte plasser. Vårt regelverk gjelder kun veien fra utgangsdøra til Seljeveien 37 og ned til skiltet (merket Seljeveien 35 og 37) foran Seljeveien 35.

Eventuell kontrollavgift eller borttauing vil eier av kjøretøyet stå økonomisk ansvarlig for.

§ 4 Dyrehold

§ 4-1 Det er viktig å ta hensyns til andre beboere og spesielt mennesker med helseplager før anskaffelse av husdyr. For hjelp til å undersøke kan styret bistå.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§ 5 Antenner, varmepumper, aircondition, parabol og lignede

§ 5-1 Det tillates ikke å montere parabol eller andre innretninger som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene. Styret kan pålegge fjerning for eierens regning.

§ 5-2 Bygningenes fasader er en del av fellesarealene. Det er tillatt installasjon av terassemarkiser og vertikalmarkiser på balkongene. Duken må være i fargen mellomgrå (kode 94/97) og aluminiumsskrog i RAL9006. Ved montering / innkjøp av andre skjermer skal disse ha samme farge. Alle utvendig persienner og montering av markiser skal godkjennes av styret før de monteres.

§ 5-3 Utstyr og planter som er plassert høyere enn rekkverket er ikke tillatt. Dette for å unngå at gjenstander løsner/blåser bort ved sterk vind. Møbler, utstyr og planter som er plassert i balkongen må sikres godt mot sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen.

§ 6 Søppel

§ 6-1 Det står tre avfallsbrønner på uteområdet til sameiet som beboere har tilgang til. To for restavfall og en for papir. I avfallsbrønner skal kun papir og restavfall kastes. De er forbeholdt Seljeveien 31, 33, 35 og 37.

§ 6-2 Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige

gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor brønner.

§ 6-3 Dersom det blir oppdaget at noen plasserer store gjenstander på fellesareal eller utenfor avfallsbrønner, vil dette bli fjernet for den ansvarliges regning (kr 500,- til 1 000,-).

§ 7 Fellesarealer

§ 7-1 Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for utførelse av generelle vaktmestertjenester.

§ 7-2 Det er ikke tillatt med plassering av barnevogner, sykler, ski, sportsutstyr og andre gjenstander i fellesarealene og trapperom. Området er regnet til å være rømningsvei ved brann.

§ 7-3 Sykler kan låses på anviste plasser utenfor inngangspartiene. Sykkelstativer foran sameiet skal være fri for sykler i tidspunkt første desember til første april. Dette for å gi plass til brøytemannskap og vårrengjøring av utearealet. Oppstilte sykler vil bli fjernet for eierens regning.

§ 7-4 Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

§ 7-5 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, på fellesområdene eller fra balkonger.

§ 7-6 Fellesområdene, inklusive kjelleområder, skal alltid holdes fri for avfall og skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre.

Dersom det blir oppdaget brudd på disse punktene vil det blir fjernet for den enkeltes regning (kr 500,- til 1 000,-)

§ 7-7 Tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepotet skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

§ 7-8 Det er heller ikke tillatt med plassering av avfallsposer med innhold i fellesarealene eller utenfor inngangsdørene til sameie. Gjentagelse av plassering vil føre til at beboere blir belastet for fjerning avfallsposer. (kr 250,- per gang).

§ 7-9 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7-10 Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang som ikke blir utbedret, eller vil klage på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

§ 8 Nøkler

§ 8-1 Tap av nøkler og/eller elektronisk brikker skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler og/eller elektronisk brikker.

§ 8-2 Nøkler til sameiet Seljeveien 35 og 37 bestilles gjennom styre.

§ 8-3 Elektronisk brikker til sameiet Seljeveien 35 og 37 bestilles hos leverandøren etter nærmere retningslinjer.

§ 8-4 Nøkkel til garasjeanlegget må rettes til Frydenberg garasje sameiet felt C og D.

§ 9 Boder

§ 9-1 Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

§ 9-2 Det oppfordres til ikke å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

§ 9-3 Døren til boden skal alltid være låst.

§ 9-4 I taket over flere av bodene går det rør og kabler som tilhører sameiet. Oppheng av utstyr eller plassering av gjenstander frarådes. Seksjonseier må utøve ekstremt forsiktighet rundt rør og kabler. Skader eller hærverk som blir påvist som skyldes seksjonseieres uaktsomhet vil bli pålagt utbedring for seksjonseiers regning.

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 10 Postkasseskilt og ringetablå

§ 10-1 Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringetablå er merket med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier kontakter styret for merking av riktig navn på ringetablå og postkasse.

§ 11 Utleie av leilighet

§ 11-1 Et eierseksjonssameie kan kun unntaksvis ha regler som begrenser retten til fri utleie. Sameiet i Seljeveien 35 & 37 har ingen slike regler, og eier av selveierleilighet står derfor fritt til å leie ut egen leilighet til andre.

§ 11-2 Utleie skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører. Eget skjema for utfylling kan fås ved henvendelse til styret.

§ 11-3 Eier plikter å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Henvendelse rettes til styret.

Vedtekter og husordensregler skal følge leiekontrakten, og eier er ansvarlig for at leietakere, og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

§ 12 Endring av husordensreglene

§12-1 Husordensreglene kan endres under generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 13 Mislighold og fravikelse

§13-1 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 14 Felles utforming av gjerdet for seksjonseier i første etasje

§14-1 Seksjonseier i første etasje kan bygge gjerde rundt sin private tomt. Utformingstype er impregnert stakitt gjerde.

Maks høyde på selve gjerdeplankene er 1,05 meter.

Det gis tillatelse til maks høyde på 1,5 meter på gjerdet fra levegg som går mot nabo og ut mot grensen til utomhussameiet sin tomt.

Gjerdeport monteres etter eget ønske. Beplanting og hekk på felles uteområde som blir ødelagt må seksjonseier utbedre selv.

Gjerdet må beises med samme farge som levegg etter 1,5 – 2 år.

Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innkjøp, montering og vedlikehold av gjerdet. Utbygger av gjerdet må undersøke grunnhøyde før arbeidet starter. Dette på grunn av liten jordmasse mellom jordmassen og garasjeanlegget. Styre kan ved mislighold pålegge seksjonseier vedlikeholdsplikt. Viser til vedtekter § 12 vedlikehold.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Sarvajuthan Mahalingam
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: Sarvajuthan.mahalingam@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260079 . Vår ref.: 7305-1-11 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljeveien 35 Og 37 Boligsameie
Organisasjonsnr:	913292758
Seksjonseier:	Nilsen, Hannah
Medeier:	Zeinalzadeh, Ashkan
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Seljeveien 35, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	126
Bnr.	176

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Nemi Skadeforsikring- polisenummer 2207168.
- 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.
En del andelseiere har kjøpt garasjeplass i Frydenberg Garasjesameie C og D. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen og det blir sendt egne giro for garasjeleien.) Garasjeplass følger ikke automatisk og må selges separat. Megler må påse at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som hjemmelshaver i Grunnboka (ideell 28/5688 av gnr 426, bnr 5, Oslo) Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass etter gjeldende priser. Informasjon om sameiet: http://seljeveien35og37.weebly.com/innflyttningsinformasjon.html.
Felleskostnader øker med 10% fra 1.1.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 204,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 579,60	
TV/bredbånd	625,00	665,00 fra 01.04.2026

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:	663,-
Fradragsberettigede kostnader:	16,-
Annen formue:	10 266,-
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/Vimal Vijayarajah, e-post: seljeveien35og37@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. 7305
SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEVEIEN 35 OG 37 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 2. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7305

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. Endring av § 7-2 Fellesarealer
7. Etablere et inngjerdet område for hunder
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEVEIEN 35 OG 37 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

Vimel Vijayarajah er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Engvig og Endre Rørvik Holmeset 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 merforbruket dekt over tidligere års oppspart midler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Merforbruk dekt over oppstart midler.

Vedlegg

1. 7305 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7305 Seljeveien 35 og 37 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr

Sak 6

Endring av § 7-2 Fellesarealer

Forslag fremmet av:
Lisa Marie Schaft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å endre husordensregler til at det er lov å plassere barnevogner i trapperommet under trappen, så fremt plasseringen av disse ikke er til hinder for andre.

Dette vil gjøre husordensreglene mer i tråd med resten av området da reglementet i alle tilsvarende blokker tillater dette. Det er kun i nummer 35 og 37 det ikke er tillatt med barnevogner, hvilket gjør blokkene lite familievennlige og utenfor normen.

Å ikke kunne oppbevare barnevogner på denne plassen er til vesentlig ulempe for beboere som har behov for dem, mens det ikke kan sies å være til vesentlig ulempe for andre, så fremt de ikke hindrer fri ferdsel som nevnt ovenfor. Vil derfor anmode styret om å innstille til at vedtaket godtas før det stemmes over av beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre husordensregler § 7-2.

Styret har behandlet innspillet fra seksjonseier som gjelder endring av husordensreglene § 7-2, men har besluttet å ikke foreslå noen endringer. Denne beslutningen er basert på flere vesentlige hensyn knyttet til både sikkerhet, forskriftskrav og fellesskapets beste.

Forskriftene beskriver at det skal være satt av nok plass for at barnevogner og rullestoler skal kunne ferdes eller flyttes på. Altså nok plass til at en rullestolbruker skal komme seg fra inngangsdøra, inntil heisen og til egen bolig uten at han / hun blir forhindret av vegg, tak eller løsøre. Skanska har kun bygget boligen etter minste krav til forskrifter. Det er kun nok plass til å ferdes og ikke til oppbevaring. I praksis betyr dette at fellesarealet ikke har noen sikkerhetsmargin utover det strengt nødvendige. Selv små avvik eller ekstra gjenstander kan føre til at ferdsel hindres, spesielt for personer med bevegelsesutfordringer.

Det samme gjelder ved nødstilfelle. Styret har ansvar for å følge opp HMS-krav i fellesarealene. Det innebærer at rømningsveier skal være fri for løsøre ved nødstilfelle. Det er også viktig å understreke at brann- og redningsetaten legger stor vekt på at rømningsveier ikke bare skal være frie, men også visuelt ryddige for å muliggjøre rask orientering under stress. Oppbevaring under trapp, selv om det ikke fysisk blokkerer, kan derfor likevel vurderes som et avvik. Ved brudd kan sameiet bli ilagt kontrollavgift av det offentlige organ. Kontrollavgiften må dekkes av felleskapet.

Ved at vi videre tillater plassering av barnevogn vil det åpnes opp for at flere benytter muligheten for å plassere vogn, sykler eller andre løsøre som kan forhindre til fri ferdsel. Da oppstår også spørsmålet om hvem som "har rett" til å oppbevare vogner der og hvor grensen skal gå. Sannsynligheten for at det oppstår konflikter mellom seksjonseier økes. Selv om forslaget til seksjonseier presiser under trappa, så vil det gi signal til andre (nye og gamle) seksjonseier om det er "greit" å oppbevare løsøre i andre områder. Eks utenfor inngangsdøra til boligen, oppover i etasjene eller i kjelleren. Dette vil føre til en gradvis uthuling av gjeldende ordensregler og bidra til at det bygges opp et uryddig og uoversiktlig bomiljø over tid. Vi har erfart at når det tillates unntak for noen, følger gjerne etterspørsel fra flere, og styret blir trukket inn i vurderinger og tvister det i dag ikke finnes kapasitet til å håndtere på en rettferdig måte.

Videre har vi en trykk vifte montert i 1 etasje. Ser ut som "jetmotor". Funksjonen til viften er å trekke ut all luft i fellesarealene ved brann. Dersom viften er blokkert eller løsøre kommer inn vil viften få store skader. Disse skadene kan sette motoren ut av funksjon og påføre sameiet store kostnader. Både under og etter. En defekt vifte kan også få konsekvenser for røykkontroll ved brann og dermed påvirke sikkerheten til samtlige beboere i oppgangen.

Vi har årlig kontroll av viften (testkjøring uten forvarsel) og om styret ikke påser at det er fri for løsøre, så havner vi i en økonomisk kostnad for utskifting. Denne kostnaden må vi hente inn ved å øke felleskostnader. Noe vi absolutt ønsker å unngå i disse tider. Det er derfor avgjørende at vi som styre opprettholder et tydelig regelverk og ikke åpner for tiltak som på sikt kan svekke fellesskapets økonomi og sikkerhet.

Konklusjon

Av hensyn til sikkerhet, gjeldende lov- og forskriftskrav, tekniske installasjoner, økonomi og felles trivsel, vurderer styret at det ikke er grunnlag for å endre husordensreglene § 7-2. Eksisterende regelverk er utformet for å ivareta fellesskapets interesser, og må håndheves konsekvent for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Det er lov å plassere barnevogner i trapperommet under trappen, så fremt plasseringen av disse ikke er til hinder for andre.

Sak 7

Etablere et inngjerdet område for hunder

Forslag fremmet av:
Frida von Hafenbrädl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at borettslaget vurderer å etablere et inngjerdet område på en av plenene som kan brukes som hundeluftegård – et sted hvor hunder kan leke og bevege seg fritt uten bånd, under trygge og kontrollerte forhold.

Bakgrunn: Det er mange hunder i borettslaget, og behovet for trygge områder hvor de kan få utløp for energi, sosialisere og trene, er stort. I dag finnes det få – om noen – nærliggende alternativer for frilek uten å måtte dra et godt stykke unna. Et slikt område vil derfor være et stort gode for mange beboere.

Fordeler med et inngjerdet hundeområde:

1. **Trygghet og kontroll:** Et inngjerdet område gjør det mulig å slippe hundene løs uten fare for at de løper ut i veien eller forstyrrer andre. Dette gir en trygg ramme både for hundene og andre beboere.
2. **Bedre trivsel og mindre stress:** Frilek og mulighet til å bevege seg fritt er viktig for hunders mentale og fysiske helse. En stimulert og sosial hund er også en roligere og mer harmonisk hund hjemme.
3. **Bedre sameksistens i borettslaget:** Når hunder får utløp for energi og mulighet til å sosialisere med andre hunder, vil det bidra til mindre bjeffing og rastløshet, noe som også kommer øvrige beboere til gode.
4. **Et sosialt samlingspunkt:** Et slikt område kan også bli et naturlig treffsted for beboere med hund, som igjen kan styrke fellesskapet i borettslaget.
5. **Enkel gjennomføring:** Det trengs i utgangspunktet kun et gjerde og eventuelt en port. Det finnes mange rimelige og solide løsninger som ikke krever store inngrep eller høye kostnader.

Avslutningsvis: Et inngjerdet hundeområde vil være et stort løft for både to- og firbeinte i borettslaget, og et tiltak som viser at vi tar hensyn til mangfoldet av beboere og deres behov. Jeg håper styret og årsmøtet vil vurdere dette som et positivt og realistisk tiltak for fellesskapet.

Styrets innstilling
Utarealet som er på vårt område eies av flere borettslag, sameier, foreninger og skolen. Det har vært sterkt motstand mot å la hunder vasse i vannspeilet mot hensyn til barna for noen år tilbake.

Dersom vi hadde inngjerdet et område, så vil det ha vært rett utenfor S35/37. Et område som vi drifter sammen med 31/33. Her vil mest sannsynlig forslaget bli nedstemt. Da det vil stille masse spørsmål rundt vedlikehold og invitasjon til hundeier som ikke tilhører sameiet.

Forslag til vedtak
Styret gjør et forsøk på å drøfte og foreta avstemming med samarbeidssameiet 31/33 og driftsforening.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Nilsgård

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Gjennomført 4 styremøter

- Bestilt, organisert og gjennomført vedlikeholds spyling fra Gravco AS

- Bestilt, organisert og gjennomført bytt av vannmålere i boligene.

- Inngått ny avtale med Aktiv ventilasjon for vedlikehold av ventilasjonsanlegget i sameiet.

- Gjennomført HMS runder og tiltak.

SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 292 758, KUNDENR. 7305

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2, 15	2 424 228	1 738 008	1 738 000	1 738 000
Andre inntekter		0	26 278	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 424 228**	**1 764 286**	**1 738 000**	**1 738 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 445	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-145 000	-120 000	-120 000	-145 000
Revisjonshonorar	5	-7 219	-12 037	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 598	-78 550	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar		0	-3 438	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-725 860	-340 228	-295 000	-300 000
Forsikringer		-100 161	-88 962	-97 000	-116 000
Kommunale avgifter	7	-456 321	-390 695	-453 750	-514 000
Andre anlegg	8	-115 960	-117 058	-120 000	-120 000
Energi/fyring	9, 15	-451 992	-54 158	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 508	-304 073	-299 400	-311 000
Andre driftskostnader	10	-127 136	-115 577	-150 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 544 199**	**-1 641 694**	**-1 725 150**	**-1 855 000**
DRIFTSRESULTAT		**-119 971**	**122 592**	**12 850**	**-117 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 936	28 187	0	0
Finanskostnader	12	-38	0	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**37 898**	**28 187**	**-1 000**	**-1 000**
ÅRSRESULTAT		**-82 073**	**150 778**	**11 850**	**-118 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	150 778		
Fra opptjent egenkapital		-82 073	0		

SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 292 758, KUNDENR. 7305

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	77 711	71 218
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 711**	**71 218**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		116 927	108 533
Andre kortsiktige fordringer	13	2 522	0
Driftskonto OBOS-banken		474 196	610 502
Sparekonto OBOS-banken		988 418	953 940
SUM OMLØPSMIDLER		**1 582 063**	**1 673 045**
SUM EIENDELER		**1 659 774**	**1 744 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 361 913	1 443 986
SUM EGENKAPITAL		**1 361 913**	**1 443 986**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 911	21 374
Leverandørgjeld		194 642	186 968
Energiavregning	14	85 308	86 268
Annen kortsiktig gjeld		0	5 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**297 861**	**300 278**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 659 774**	**1 744 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	133 548	118 101

Oslo, 10.03.2025
Styret i Seljeveien 35 Og 37 Boligsameie

Morten Håkon Solberg Ashkan Zeinalzadeh Endre Rørvik Holmeset

Vimal Vijayarajah

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	1 582 488
Akonto energi	522 840
TV/Internett	318 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 424 228**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 000.
I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 5 931, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 458
Drift/vedlikehold VVS	-55 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 471
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 886
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-210 998
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-725 860**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-302 962
Renovasjonsavgift	-153 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-456 321**

NOTE: 8
ANDRE ANLEGG

Frydendberg Driftsforening	-72 008
Frydenberg Garasjesameie C og D	-43 952
SUM ANDRE ANLEGG	**-115 960**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-51 028
Varmesentralen	-400 964
SUM ENERGI / FYRING	**-451 992**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 721
Datautstyr	-3 223
Vaktmestertjenester	-38 238
Renhold ved firmaer	-60 950
Andre fremmede tjenester	-1 088
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 931
Andre kontorkostnader	-3 980
Bank- og kortgebyr	-3 006
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-127 136**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	37 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	125
Andre renteinntekter	336
SUM FINANSINNTEKTER	**37 936**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	**-38**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Seljeveien 31 og 33 Sameie - mellomregning energi 2024	2 522
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 522**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

Uoppgjorte avregninger	-85 308
SUM ENERGIAVREGNING	**-85 308**

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

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

NOTE: 15
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.	403 486
Økning av driftsinntekter med kr.	522 840

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

NOTE: 16
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 35 Og 37 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 424 228	1 738 000	-686 228	-39 %
Sum driftsinntekter	**2 424 228**	**1 738 000**	**-686 228**	**-39 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 445	-17 000	3 445	-20 %
Styrehonorar	-145 000	-120 000	25 000	-21 %
Revisjonshonorar	-7 219	-10 000	-2 781	28 %
Forretningsførerhonorar	-82 598	-81 000	1 598	-2 %
Konsulenthonorar	0	-7 000	-7 000	100 %
Drift og vedlikehold	-725 860	-295 000	430 860	-146 %
Forsikringer	-100 161	-97 000	3 161	-3 %
Kommunale avgifter	-456 321	-453 750	2 571	-1 %
Andre anlegg	-115 960	-120 000	-4 040	3 %
Energi/fyring	-451 992	-75 000	376 992	-503 %
TV-anlegg/bredbånd	-311 508	-299 400	12 108	-4 %
Andre driftskostnader	-127 136	-150 000	-22 864	15 %
Sum driftskostnader	**-2 544 199**	**-1 725 150**	**819 049**	**-47 %**
Driftsresultat	**-119 971**	**12 850**	**132 821**	**1 034 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	37 936	0	-37 936	100 %
Finanskostnader	-38	-1 000	-962	96 %
Res. finansinnt./-kostnader	**37 898**	**-1 000**	**-38 898**	**3 890 %**
Årsresultat	**-82 073**	**11 850**	**93 923**	**793 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56QEB-U1K7X-YOZHP-6ETN1-4W4AL-NVD5I

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 80.212.xxx.xxx
2025-05-15 17:52:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 56OEB-U1K7X-YOZHP-6ETN1-4W4AL-NVD5I

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 7305 **Selskapsnavn:** SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vimel Vijayarajah er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Engvig og Endre Rørvik Holmeset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Merforbruk dekt over oppstart midler.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av § 7-2 Fellesarealer

Det er lov å plassere barnevogner i trapperommet under trappen, så fremt plasseringen av disse ikke er til hinder for andre.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablere et inngjerdet område for hunder

Styret gjør et forsøk på å drøfte og foreta avstemming med samarbeidssameiet 31/33 og driftsforening.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Nilsgård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEVEIEN 35 OG 37 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 913292758
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:**
> Vimel Vijayarajah er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Engvig og Endre Rørvik Holmeset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår merforbruket dekt over tidligere års oppspart midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Merforbruk dekt over oppstart midler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av § 7-2 Fellesarealer

Fremmet av: Lisa Marie Schaft

Foreslår å endre husordensregler til at det er lov å plassere barnevogner i trapperommet under trappen, så fremt plasseringen av disse ikke er til hinder for andre.

Dette vil gjøre husordensreglene mer i tråd med resten av området da reglementet i alle tilsvarende blokker tillater dette. Det er kun i nummer 35 og 37 det ikke er tillatt med barnevogner, hvilket gjør blokkene lite familievennlige og utenfor normen.

Å ikke kunne oppbevare barnevogner på denne plassen er til vesentlig ulempe for beboere som har behov for dem, mens det ikke kan sies å være til vesentlig ulempe for andre, så fremt de ikke hindrer fri ferdsel som nevnt ovenfor. Vil derfor anmode styret om å innstille til at vedtaket godtas før det stemmes over av beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre husordensregler § 7-2.
Styret har behandlet innspillet fra seksjonseier som gjelder endring av husordensreglene § 7-2, men har besluttet å ikke foreslå noen endringer. Denne beslutningen er basert på flere vesentlige hensyn knyttet til både sikkerhet, forskriftskrav og fellesskapets beste.

Forskriftene beskriver at det skal være satt av nok plass for at barnevogner og rullestoler skal kunne ferdes eller flyttes på. Altså nok plass til at en rullestolbruker skal komme seg fra inngangsdøra, inntil heisen og til egen bolig uten at han / hun blir forhindret av vegg, tak eller løsøre. Skanska har kun bygget boligen etter minste krav til forskrifter. Det er kun nok plass til å ferdes og ikke til oppbevaring. I praksis betyr dette at fellesarealet ikke

har noen sikkerhetsmargin utover det strengt nødvendige. Selv små avvik eller ekstra gjenstander kan føre til at ferdsel hindres, spesielt for personer med bevegelsesutfordringer.

Det samme gjelder ved nødstilfelle. Styret har ansvar for å følge opp HMS-krav i fellesarealene. Det innebærer at rømningsveier skal være fri for løsøre ved nødstilfelle. Det er også viktig å understreke at brann- og redningsetaten legger stor vekt på at rømningsveier ikke bare skal være frie, men også visuelt ryddige for å muliggjøre rask orientering under stress. Oppbevaring under trapp, selv om det ikke fysisk blokkerer, kan derfor likevel vurderes som et avvik. Ved brudd kan sameiet bli ilagt kontrollavgift av det offentlige organ. Kontrollavgiften må dekkes av felleskapet.

Ved at vi videre tillater plassering av barnevogn vil det åpnes opp for at flere benytter muligheten for å plassere vogn, sykler eller andre løsøre som kan forhindre til fri ferdsel. Da oppstår også spørsmålet om hvem som "har rett" til å oppbevare vogner der og hvor grensen skal gå. Sannsynligheten for at det oppstår konflikter mellom seksjonseier økes. Selv om forslaget til seksjonseier presiser under trappa, så vil det gi signal til andre (nye og gamle) seksjonseier om det er "greit" å oppbevare løsøre i andre områder. Eks utenfor inngangsdøra til boligen, oppover i etasjene eller i kjelleren. Dette vil føre til en gradvis uthuling av gjeldende ordensregler og bidra til at det bygges opp et uryddig og uoversiktlig bomiljø over tid. Vi har erfart at når det tillates unntak for noen, følger gjerne etterspørsel fra flere, og styret blir trukket inn i vurderinger og tvister det i dag ikke finnes kapasitet til å håndtere på en rettferdig måte.

Videre har vi en trykk vifte montert i 1 etasje. Ser ut som "jetmotor". Funksjonen til viften er å trekke ut all luft i fellesarealene ved brann. Dersom viften er blokkert eller løsøre kommer inn vil viften få store skader. Disse skadene kan sette motoren ut av funksjon og påføre sameiet store kostnader. Både under og etter. En defekt vifte kan også få konsekvenser for røykkontroll ved brann og dermed påvirke sikkerheten til samtlige beboere i oppgangen.

Vi har årlig kontroll av viften (testkjøring uten forvarsel) og om styret ikke påser at det er fri for løsøre, så havner vi i en økonomisk kostnad for utskifting. Denne kostnaden må vi hente inn ved å øke felleskostnader. Noe vi absolutt ønsker å unngå i disse tider. Det er derfor avgjørende at vi som styre opprettholder et tydelig regelverk og ikke åpner for tiltak som på sikt kan svekke fellesskapets økonomi og sikkerhet.

Konklusjon
Av hensyn til sikkerhet, gjeldende lov- og forskriftskrav, tekniske installasjoner, økonomi og felles trivsel, vurderer styret at det ikke er grunnlag for å endre husordensreglene § 7-2. Eksisterende regelverk er utformet for å ivareta fellesskapets interesser, og må håndheves konsekvent for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Etablere et inngjerdet område for hunder

Fremmet av: Frida von Hafenbrädl

Jeg ønsker å foreslå at borettslaget vurderer å etablere et inngjerdet område på en av plenene som kan brukes som hundeluftegård – et sted hvor hunder kan leke og bevege seg fritt uten bånd, under trygge og kontrollerte forhold.

Bakgrunn: Det er mange hunder i borettslaget, og behovet for trygge områder hvor de kan få utløp for energi, sosialisere og trene, er stort. I dag finnes det få – om noen – nærliggende alternativer for frilek uten å måtte dra et godt stykke unna. Et slikt område vil derfor være et stort gode for mange beboere.

Fordeler med et inngjerdet hundeområde:

1. **Trygghet og kontroll:** Et inngjerdet område gjør det mulig å slippe hundene løs uten fare for at de løper ut i veien eller forstyrrer andre. Dette gir en trygg ramme både for hundene og andre beboere.
2. **Bedre trivsel og mindre stress:** Frilek og mulighet til å bevege seg fritt er viktig for hunders mentale og fysiske helse. En stimulert og sosial hund er også en roligere og mer harmonisk hund hjemme.
3. **Bedre sameksistens i borettslaget:** Når hunder får utløp for energi og mulighet til å sosialisere med andre hunder, vil det bidra til mindre bjeffing og rastløshet, noe som også kommer øvrige beboere til gode.
4. **Et sosialt samlingspunkt:** Et slikt område kan også bli et naturlig treffsted for beboere med hund, som igjen kan styrke fellesskapet i borettslaget.
5. **Enkel gjennomføring:** Det trengs i utgangspunktet kun et gjerde og eventuelt en port. Det finnes mange rimelige og solide løsninger som ikke krever store inngrep eller høye kostnader.

Avslutningsvis: Et inngjerdet hundeområde vil være et stort løft for både to- og firbeinte i borettslaget, og et tiltak som viser at vi tar hensyn til mangfoldet av beboere og deres behov. Jeg håper styret og årsmøtet vil vurdere dette som et positivt og realistisk tiltak for fellesskapet.

Styrets innstilling
Utarealet som er på vårt område eies av flere borettslag, sameier, foreninger og skolen. Det har vært sterkt motstand mot å la hunder vasse i vannspeilet mot hensyn til barna for noen år tilbake.

Dersom vi hadde inngjerdet et område, så vil det ha vært rett utenfor S35/37. Et område som vi drifter sammen med 31/33. Her vil mest sannsynlig forslaget bli nedstemt. Da det vil stille masse spørsmål rundt vedlikehold og invitasjon til hundeier som ikke tilhører sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Nilsgård (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Nilsgård

Korrekt protokoll bekreftes

Tore Engvig - protokollvitne

Endre Rørvik Holmeset - protokollvitne

Vimel Vijayarajah (Jun 7, 2025 09:42 GMT+2)

Vimel Vijayarajah - møteleder

protokoll_seljeveien_35_37_2025

Final Audit Report 2025-06-07

Created:	2025-06-06
By:	Tore Engvig (tore.engvig@oslojeger.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAdo67QMPTUg2igrzZBSrDvH7seiyzBqj_

"protokoll_seljeveien_35_37_2025" History

Document created by Tore Engvig (tore.engvig@oslojeger.no)
2025-06-06 - 2:30:53 PM GMT

Document emailed to Tore Engvig (tore.engvig@gmail.com) for signature
2025-06-06 - 2:30:58 PM GMT

Document emailed to Endre Rørvik Holmeset (endre.holmeset@gmail.com) for signature
2025-06-06 - 2:30:58 PM GMT

Document emailed to Vimel Vijayarajah (vimel@hotmail.com) for signature
2025-06-06 - 2:30:58 PM GMT

Email viewed by Tore Engvig (tore.engvig@gmail.com)
2025-06-06 - 2:31:07 PM GMT

Document e-signed by Tore Engvig (tore.engvig@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-06 - 2:31:44 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Endre Rørvik Holmeset (endre.holmeset@gmail.com)
2025-06-06 - 2:41:30 PM GMT

Document e-signed by Endre Rørvik Holmeset (endre.holmeset@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-06 - 2:42:24 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Vimel Vijayarajah (vimel@hotmail.com)
2025-06-06 - 3:40:21 PM GMT

Document e-signed by Vimel Vijayarajah (vimel@hotmail.com)
Signature Date: 2025-06-07 - 7:42:48 AM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2025-06-07 - 7:42:48 AM GMT

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.

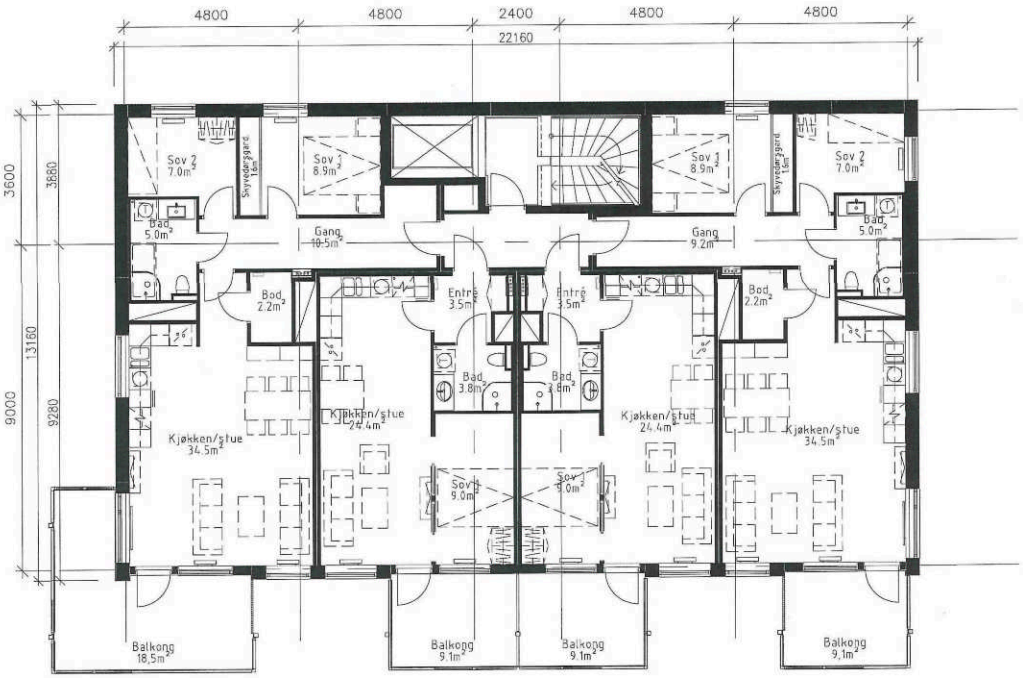
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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



3.etg.

KOMPLETTERING RAMMESØKNAD
LEILIGHETSTYPER

SKANSKA | Skanska Bolig

Drammensveien 69
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf: 40 00 66 30 Fax: 22 27 11 34

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

WDW ARKITEKTER A/S

Frydenberg Felt D

GNR: 126
BNR: 21

Plan leilighet 3.etg
Hus D33

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontrollert:
09057	16.11.11	1:100	BF	PN

Filarkiv: F:\FRYDENBERG\Frydenberg Felt D\Salgstegninger\Arkitektur\Plan leilighetstyper hus D33.dwg

Tegnings nr.: A-D33-PL03

Rev.: A

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 35, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 176, Snr. 11 og Gnr. 426, Bnr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sarvajuthan Mahalingam

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 988 21 221

E-post: sarvajuthan.mahalingam@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.
