NORDVIK

Seljeveien 31

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Seljeveien 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
60	Vedlegg
64	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet | Solrik, sydvestvendt balkong på 9 kvm | Rolig | Like ved Løren T-Bane

Prisantydning	**7 400 000,-**
Omkostninger	**186 380,-**
Totalpris	**7 586 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 412,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Dette er en lys og innbydende hjørneleilighet i et attraktivt område på Frydenberg, med kort vei til butikker, kaféer, restauranter og svært god kollektivdekning.

Leiligheten er fra 2013 og ligger høyt og fint i 4. etasje. Store vinduer på flere sider gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Leiligheten fremstår moderne og velholdt med god planløsning: entré, to soverom, delikat bad med opplegg for vaskemaskin, romslig stue med åpen kjøkkenløsning fra Norema og en praktisk innvendig bod for ekstra oppbevaring. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 9 kvm.

Kvaliteter:
Flott 3-roms fra 2013
Hjørneleilighet i 4. etasje
Moderne standard og god planløsning
Store vindusflater
Herlig, sydvestvendt balkong på 9 kvm
To soverom
Bod i kjeller
Rask overtagelse mulig

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm






























1403











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0340/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Seljeveien 31, 0575 OSLO
Gnr 126, bnr 175, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hjørdis Sigrid Hoff

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
199 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 586 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 599 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje med adkomst via heis eller felles trappeoppgang.

Inneholder: Entré, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, innvendig bod.

Utgang til balkong på 9 kvm.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 kvm.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja. Beskriv: Vi hadde skjeggkre en periode. Borte nå.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport Nov. 2025

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskriv: Husleie økes fra 1. januar 2026.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

Byggemåte
Boligblokk på 7 etasjer med kjeller oppført i betong/betongelementer. Utvendige fasader med malte slette flater og enkelte partier med liggende malt panel. Etasjeskillere med prefabrikerte betongelementer. Yttertaket med Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Dreneringen er ukjent.

Dører og vinduer:
Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet.
Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db. Produsert av Swedoor.
Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2013.

Innvendig:
På veggene er det malte slette flater i alle rom.
Innvendige tak med malte betongelementer i alle rom.
På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Våtrom:
Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Parmarine LTD). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen er bestående av toppmontert servant med underskap, innmurt speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 9mm under dørbladet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Norema med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.
Komfyrvakt: Ja Automatisk lekkasjestopper: Nei.

Tekniske installasjoner:
Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Det finnes ett fordelerskap i entré med tilførsler og hovedstoppekraner.
Fordelerskapet har overløp som leder evt. lekasjevann til et ukjent sted. I tillegg er det et egent fordelerskap i taket på badet for hvert tappested på badet og kjøkkenet. Fordelerskapet har overløp som leder eventuelt lekkasjevann ned på baderomsgulvet.

Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Følgende har mottatt tilstandsgrad 2 (TG2) i tilstandsrapporten:
Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist løs folie på enden av dørbladet til badet. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning over tid eller svak vedheft i limlaget mellom folien og underlaget.
Tiltak: For å oppnå TG1 må dørbladet enten utbedres eller skiftes ut. Eventuelle utbedringer vurderes etter eget behov og ønske.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ingen dokumentasjon på etableringen av det elektriske anlegget. I henhold til gjeldende regelverk skal alle elektriske anlegg oppført etter 1999 være dokumentert med samsvarserklæring og tilhørende underlag. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere om anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter.

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak

tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. Det er elektriske varmekabler i baderomsgulvet.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 412,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, renter og avdrag felles lån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

OBOS-Nøkkel 17,00
Felleskostnader 3 885,31
Canal Digital 510,00

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.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning,

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Eget strømforbruk.

Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Storebrand Bank med polisenummer 6806570. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Internett: Boligen er tilknyttet Canal Digital som leverandør av internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tvtuner/ dekoder medfølger ikke.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 752 847,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 011 387,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Seljeveien 31 og 33 Boligsameie, orgnr. 912564827

Om sameiet
Sameiet består av 50 seksjoner. Seljeveien 31 og 33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912564827. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Seljeveien 31 og 33 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsdrift AS.

Rapport fra årsmøte 2025:
Styret har hat 5 møter i år, pluss en del epost og sms korrespondanse for å løse saker. Styret arbeider løpende med å oppdatere HMS for sameiet vårt. Husk at det ikke

skal stå ting ute i gangen som kan hindrer ferdsel. Styret minner om at sameier selv er ansvarlig for at det er sat opp røykvarslere i alle påbudte rom (soverom og stue/kjøkken), og at disse virker til enhver tid.

Styret har behandlet forespørsler og e-poster fra sameierne og betalt sameiets regninger. Vi har hat ansvaret for regningene for Utomhus D og avregningen for fernvarme. Vi har også bestilt nøkler, laget nøkkelbrikker og bytet navn på ringeklokker eter bestilling fra sameiere. Vi har bytet ut en del lamper som er defekt i fellesområdet. Vi har også kodet om låsene i kjeller når disse har gått tom for batteri. Styret har også plantet blomster i urnene ved utgangen i hht sesong og vedlikeholde staudebeddet.

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

Det er bytet ut en del lamper i fellesarealene. Styret vil byte alle lampene som henger på vegg i løpet av 2025/2026. Den ene pumpen til fernvarmeanlegget er i stykker så denne må erstates. Denne jobben er bestilt og vil bli utført i løpet av våren. Kostander for dete vil fordeles 50/50 mellom oss og Seljeveien 35 og 37. Det vil også bli sat inn et flter i radiatorsystemet som vil føre til at vannet blir renset og vi vil kunne unngå avleiring i radiatorsystemet.

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

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

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

Utomhussameiet D har det vært 2 møter. Fra oss siter Einar Randen og Hildri Gulliksen (kun 2024).

Utomhussameiet D består av boligsameiene Seljeveien 31 og 33 og Seljeveien 35 og 37 og eies 50/50 av hvert sameie. Mange avtaler har vi sammen innhentet tilbud på, for å få prisfordeler. Avtaler er blant annet vaktmester, renhold, gartner og fernvarme. Av utomhus arbeider kan nevnes erstatning av noen døde trær og beplantning av hekk langs gjerde mot jernbanen.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 74 055,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligsameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 225 544, i regnskapsåret 2024.

Vedtekter og husordensregler
Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Storebrand Bank (22572)
Polisenr. 479039

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 562 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Seljeveien 31 ligger i et svært attraktivt og sentralt område på Frydenberg/Løren – et nabolag som har utviklet seg til å bli et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du moderne og urbant, men likevel med grønne omgivelser og gode møteplasser rett utenfor døren. Området er kjent for sine gjennomtenkte uterom, med både skulpturpark, lekeplasser og hyggelige grøntarealer som gir et rolig og trivelig bomiljø.

Innen kort gangavstand finner du et bredt utvalg av servicetilbud og spisesteder. Løren Torg byr på et levende miljø med blant annet Peppes Pizza, Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Løren Spiseri og den populære indiske restauranten Sanjay – perfekte steder for en kaffepause eller middag med venner. Kiwi på Frydenberg ligger bare rundt 50 meter unna, og i nærområdet finner du også Løren Frukt & Grønt, Dominos Pizza og UMai Sushi med et godt utvalg av ferske varer og takeaway. Norli bokhandel, frisør, apotek, hudklinikk, fysioterapeut, kiropraktor og renseri gjør hverdagen enkel og bekvem.

For den treningsglade er det kort vei til STERK Treningssenter – et moderne senter med alt fra gruppetimer til PT-oppfølging. I tillegg finnes det gode turmuligheter og parker i området, perfekt for deg som liker å holde deg aktiv.

Familier med barn har også mye å sette pris på i Seljeveien. Både Løren skole og Frydenberg ungdomsskole ligger i nærheten, noe som gjør området svært barnevennlig. Det finnes flere lekeplasser, aktivitetsparker og et rikt fritidstilbud for barn og unge. Hasle-Løren IL tilbyr blant annet fotball, hockey, håndball, ski, sykkel og innebandy. I tillegg finnes Sinsen Tennisklubb, kampsportklubber, danseskolen Danseløvene og Sinsen Musikkorps – alt i kort radius fra boligen.

Om du liker kultur og sosiale aktiviteter, ligger Kanonhallen bare et steinkast unna, med jevnlige konserter, messer og utstillinger.
Løren Velforening er dessuten aktiv i å utvikle området og skape gode fellesarenaer for beboerne.

Kommunikasjonen er utmerket. Det er kun ca. 100 meter til Løren T-banestasjon som tar deg til sentrum på få minutter. I tillegg stopper flere busslinjer i nærheten, blant annet 21-bussen fra Grenseveien, og det er enkel tilgang til trikk og Flybussen fra Sinsen. Bysykkelstativ finnes rett i nærheten – ideelt i sommerhalvåret.

Området ligger også tett på Økern, som er under spennende utvikling. Økern Sentrum skal bli et av Oslos viktigste knutepunkter, med planlagt kino, Oslo Barnemuseum, kulturhus, flerbrukshall og nye handlegater. Dette gir et ekstra løft for hele nærområdet – både for dagens beboere og kommende generasjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2018.
Det foreligger også tillatelse til tiltak: Innglassing av balkonger og terrasser datert 17.007.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-4084, datert 26.05.2004.
For øvrig ligger
eiendommen i et område som er avsatt til bolig, næring (forretning og/eller kontor), offentlig eller allmenn formål i kommuneplanens arealdel KDP-15, datert 26.05.2004, og området er for etablering av torg og/eller møteplass ved byutvikling i kommuneplanens arealdel KDP-17, datert 22.04.2009.

Kommunen er for tiden ikke kjent med reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker:

- Saksnummer: 202451391 - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Utsikten Carl Berner ønsker å omregulere eiendommen fra industri til bolig og næring. Det foreslås regulering av påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse samt et nybygg. Det foreslås høyder opp mot 30 meter mot Sinsenveien og Hasleveien, tilsvarende maks 10 etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler transformasjon til bolig og næring, men mener foreslått utnyttelse og høyder ikke er i samsvar med overordnede føringer og må reduseres. Det må jobbes videre med plangrepet for bedre tilpasning til Sinsenbyen og for å sikre bedre bokvaliteter for nye og eksisterende boliger.

Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

- Saksnummer: 201807232 - Bøkkerveien 4 - 12 124/235 Mindre endring
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Haslevangen 16-18 med flere – gnr. 124 bnr. 26 med flere, S-4597/200714277, foreslås endret for å bringe reguleringskart og bestemmelser i samsvar med allerede godkjente og utførte tiltak innenfor delfeltene K11 og K7/S7. Felt K11 innenfor reguleringsplanen omfatter Vinmonopolets tidligere sentralanlegg. Endringen medfører ingen nye tiltak, men vil gjøre at gjeldende reguleringsplan blir i samsvar med dagens situasjon, det vil si med allerede gjennomført ombygging og påbygging av de øverste etasjene samt riving av bebyggelse i gårdsrommet. I tillegg justeres formålsgrensene mellom byggeareal og areal regulert til f_Gangveg på feltene K7 og S7 slik at avgrensningen sammenfaller med opparbeidet gangvei og gangbru. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201807232

Pågående byggesaker:
- Saksnummer: 202509231 - Seljeveien 35 og 37 - innglassing av balkonger
Status: Under behandling
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509231

- Saksnummer: 202509426 - Seljeveien 25 og 29 - innglassing av balkonger
Status: Under behandling
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509426

- Saksnummer: 202550153 - Frydenbergveien 56-58-60 - Installasjon av brannalarmanlegg
Status: Tillatelse gitt
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550153

Saksnummer: 202462987 - Frydenbergveien 56 - 60 - Innglassing av balkonger
Status: Tillatelse gitt
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462987

- Saksnummer: 202507944 - Seljeveien 4 C - søknad om dispensasjon - Felling av tre
Status: Under behandling
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507944

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/126/175/13:
21.02.2013 - Dokumentnr: 152959 - Erklæring/avtale
Gjensidig bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2025 - Dokumentnr: 1079395 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Elektronisk innsendt

26.03.2013 - Dokumentnr: 250968 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/3274

07.07.2017 - Dokumentnr: 741516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 000,-
Gebyr for utsatt betaling kr. 4 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 17 000,-
Markedspakke kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 900,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 450,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dag- og kveldsfoto kr. 11 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra takstmann (faktura sendes direkte til selger. Dersom megler betaler fakturaen, tilkommer kr 1.500,- kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. desember 2025

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Seljeveien 31

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	23 min
Kuben videregående skole	23 min

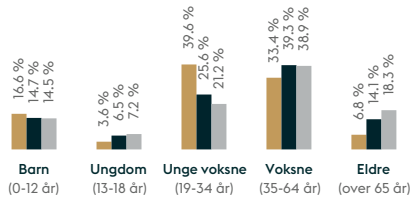
Offentlig transport

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

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	6 min 0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.5 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

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

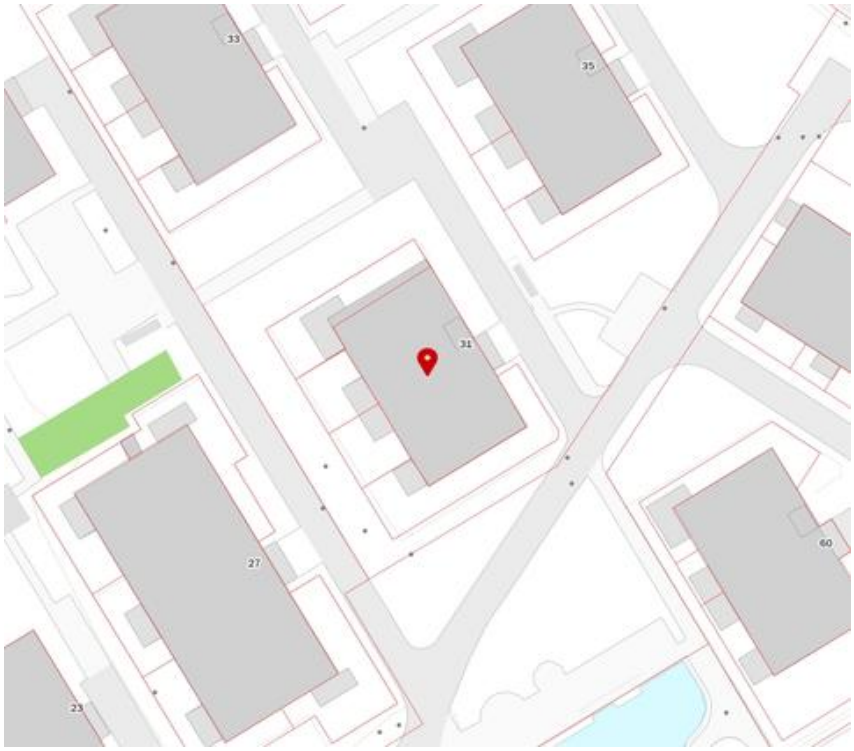
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025

Tilstandsrapport

Seljeveien 31, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 175, snr. 13

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



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21043-3131 **Referansenummer:** EY2934

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

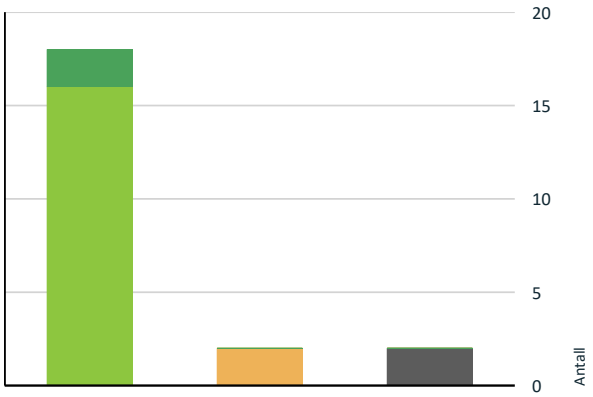
Selveierleilighet

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

Tegning nr. A-D35-PL04, rev-A, datert 18.11.2011, er tilsendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

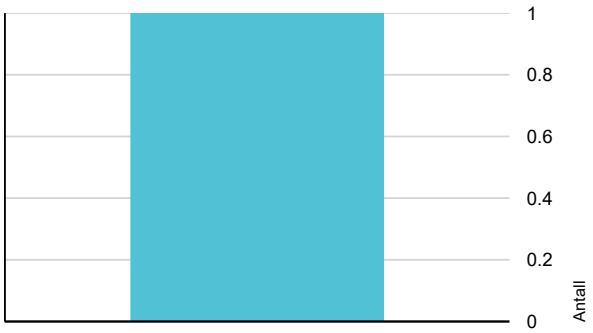
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist løs folie på enden av dørbladet til badet. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning over tid eller svak vedheft i limlaget mellom folien og underlaget.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:
Det foreligger ingen dokumentasjon på etableringen av det elektriske anlegget. I henhold til gjeldende regelverk skal alle elektriske anlegg oppført etter 1999 være dokumentert med samsvarserklæring og tilhørende underlag. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere om anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Boligblokk på 7 etasjer med kjeller oppført i betong/betongelementer. Utvendige fasader med malte slette flater og enkelte partier med liggende malt panel. Etasjeskillere med prefabrikerte betongelementer. Yttertaket med Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Dreneringen er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db.
Produsert av Swedoor

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2013

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt delvis innglasset balkong på 9m². Balkongen er oppført i betong og stål og har et rekkverk av stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er mellom 117-120 cm, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 8,6m.

INNVENDIG

Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med malte betongelementer i alle rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av fukt- og temperaturvariasjoner gjennom året, noe som er vanlig for parkett- og laminatgulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 2mm avvik på 2m, totalt 4mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist løs folie på enden av dørbladet til badet. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning over tid eller svak vedheft i limlaget mellom folien og underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå TG1 må dørbladet enten utbedres eller skiftes ut. Eventuelle utbedringer vurderes etter eget behov og ønske.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010
Dokumentasjon: Teknisk godkjenning (nr 2453) og Ferdigattest

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Parmarine LTD). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utsted Teknisk godkjenning for baderomskabinen og ferdigattest for bygget.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 5-28mm over en avstand på 20-50cm, samt en høydeforskjell på ca. 23mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,3meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring plassert i dusjsonen. Det er synlig membran/mansjett i sluket. Det er benyttet påstrykningsmembran av type Ardex 8+9, med tilhørende tettedetaljer i henhold til Teknisk godkjenning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av toppmontert servant med underskap, innmurt speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Til info:
Det er registrert en veggjennomføring i flisen under toalettet. Dette er en kjent løsning som benyttes for å drenere og synliggjøre eventuell lekkasje fra innbygget sisternetank.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 9mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk, da badet er en prefabrikkert baderomsmodul med sjakt bak dusjsonen. Fuktmåling med indikator lot seg heller ikke gjennomføre på grunn av veggkonstruksjonens oppbygning, som består av ledende materialer som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke krav om automatisk lekkasjestopper på dette kjøkkenet, da bygningen er oppført etter TEK97. Kravene til dette sikkerhetstiltaket ble først innført med Teknisk forskrift fra 2010. Likevel anbefales det sterkt å installere lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell vannlekkasje.

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra et sentralt avtrekksanlegg i bygget via en kjøkkenhette plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Det finnes ett fordelerskap i entré med tilførsler og hovedstoppekraner. Fordelerskapet har overløp som leder evt. lekasjevann til et ukjent sted.

I tillegg er det et egent fordelerskap i taket på badet for hvert tappested på badet og kjøkkenet. Fordelerskapet har overløp som leder eventuelt lekkasjevann ned på baderomsgulvet.



Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Radiatorene er koblet til via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med fordelerskapet for varmeanlegget plassert i veggen i entré

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:
Det foreligger ingen dokumentasjon på etableringen av det elektriske anlegget. I henhold til gjeldende regelverk skal alle elektriske anlegg oppført etter 1999 være dokumentert med samsvarserklæring og tilhørende underlag. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere om anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja :
   Det elektriske anlegget har ikke blitt endret siden etableringen av anlegget.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja :
TILTAK:
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra styret, utbygger eller installatør, eventuelt få anlegget kontrollert av autorisert elektriker. Uten dokumentasjon eller kontroll kan det ikke verifiseres om anlegget oppfyller sikkerhetskrav og gjeldende forskrifter.

I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører derfor tilstandsgrad 2. En el-kontroll kan ikke erstatte eller rette opp i manglende dokumentasjon, men den kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler i installasjonen.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslange

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagen byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet (TEK97).

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

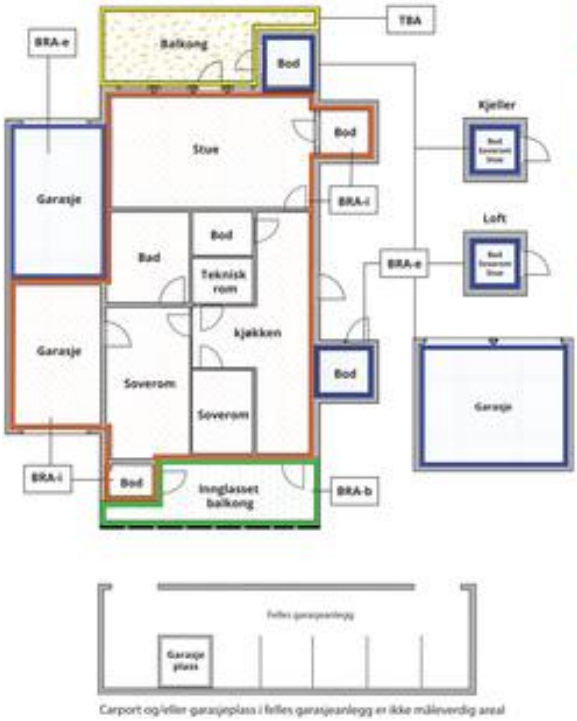
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	73			73	9
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue / kjøkken, to soverom, bad, entré, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Balkongen er målt opp med avstandslaser på stedet til 8,55m² og rundet opp til 9m² iht gjeldene avrundingsregler.

Balkongen er delvis innglasset, men er vurdert som Terrasse- og balkongareal (TBA) fordi spilefeltene ikke danner en tett eller klimaskjermende konstruksjon. Løsningen gir kun visuell og delvis værmessig skjerming, og jeg vurderer derfor at balkongen ikke kan regnes som innglasset i arealmessig sammenheng.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 4,90m², merket med s.13.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning nr. A-D35-PL04, rev-A, datert 18.11.2011, er tilsendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TAKHØYDE:
Takhøyden er målt til ca. 2,20m på badet og området utenfor boden, mens øvrige rom har målinger mellom 2,42 og 2,43 meter.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	69	4

Kommentar	
Selveierleilighet	Innvendig bod, inkl bakenforliggende sjakt, er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som de innvendige veggene mot P-rom opptar. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Hjørdis Sigrid Hoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	175	0	13	564 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Seljeveien 31

Hjemmelshaver
Hoff Hjørdis Sigrid

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie	73 / 3274	OBOS Eiendomsforvaltning AS	912564827

Felles formue
Kr. 74 055 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren, i byde Grünerløkka i Oslo. Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligblokker. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kort vei til matbutikker, idrettsanlegg, diverse servicetilbud og shoppingmuligheter. Det er kort vei til lokalsenter som Vinslottet og Løren Torg med det du trenger til det daglige. Storo storsenter ligger kun er kort kjøretur unna med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det finnes flere parker og grøntområder i nærområdet som Lørenparken, Sinsenparken, Torshovdalen og Torshov parken. En liten kjøretur unna finner du populært tur- og skiterreng i Lillomarka/Nordmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Løren og flere bussholdeplasser i området.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én kjellerbod på 4,90m², merket med s.13.
- Telenor er leverandør av kabel-tv og internett til sameiet.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie eller kjøpe garasjeplass gjennom private aktører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	479039			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 17.12.2018	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. des. 2025

Oppdragsnummer
21-0340/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seljeveien 31, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Hjørdis Sigrid Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6806570
Forsikret i: Storebrand Bank

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi hadde skjeggkre en periode. Borte nå,

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport Nov. 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Husleie økes fra 1. januar 2026

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

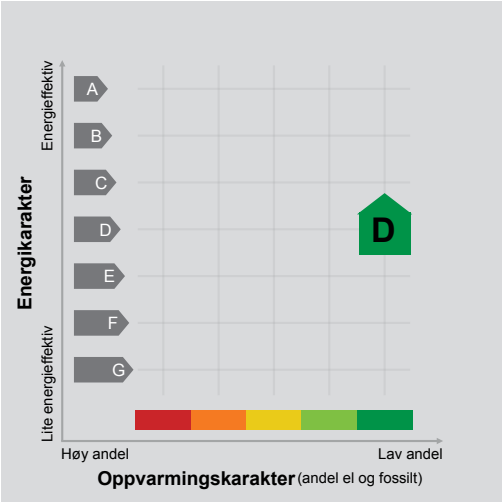
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0340/25

ENERGIATTEST

Adresse	Seljeveien 31
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300259096
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-193235
Dato	26.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø v/Henrik Haugen
Gladengveien 24, 0661 OSLO
E-post: heha@eie.no

Deres ref.: 91250272 . Vår ref.: 7304-1-13 Dato: 20.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie
Organisasjonsnr:	912564827
Seksjonseier:	Hoff, Hjørdis Sigrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Seljeveien 31, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	126
Bnr.	175

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank ASA- polisenummer 479039.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 412,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
OBOS-Nøkkel	17,00	
Felleskostnader	3 885,31	
Canal Digital	510,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 190,-
Fradragsberettigede kostnader:	23,-
Annen formue:	74 055,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7304
SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7304

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Einar Randen og Tore Igelkjøn er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7304 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Einar Randen
- Tore Igelkjøn

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Seljeveien 31 og 33 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljeveien 31 og 33 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

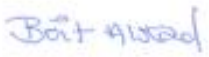
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 15.04.2025
Styret i Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie

Lisbeth Jenny Morsund Hilde Sandvoll Einar Randen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

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

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

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

NOTE: 17
OVERGANG FRA BALANSEFØRING TIL RESULTATFØRING

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

Effekten av denne endringen på regnskapet er som følger:

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

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

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

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Seljeveien 31 Og 33 Boligsameie

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

ORDENSREGLER for SAMEIET Seljeveien 31 og 33

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11.05.2016

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

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

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

1. BRANNSIKKERHET

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

2. INNBRUDDSSIKKERHET

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

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

3. VEDLIKEHOLD OG SIKKERHET I SEKSJONENE

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

4. RO OG STØYFORHOLD

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

5. HUSDYRHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

6. SAMEIETS FELLESAREALER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

8. OPPBEVARING AV GJENSTANDER

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

sameiers/beboers regning.Det er ikke lov å sette fra seg gjenstander i fellesrommene i kjelleren.

- Gjenstander som er plassert i strid med reglene kan fjernes uten varsel, og eventuelt for sameiers/beboers regning.
- Døren til boden skal alltid være låst.

9. AVFALLSBRØNNER

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

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

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

10.KJØRING OG PARKERING PÅ FELLESOMRÅDET

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

11.NØKLER

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

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

12. POSTKASSESKILT OG RINGETAVLE

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

13.UTLEIE AV LEILIGHET

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

14. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

15.SÆRSKILTE REGLER

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

Etablerte rene boligsameier

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Garasjesameiet og uteområder

12-1 Uteområde på gnr. 126 bnr. 167

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

12-2 Frydenberg Garasjesameie C og D
Det er etablert et garasjesameie som eies av kjøpere av parkeringsplasser og Boligsameiene i Seljeveien 23 – 37, med ideelle deler. Boligsameiet er forpliktet til å delta i og dekke sin forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet.

12-3 Frydenberg Driftsforening
Foreningen har ansvar for vedlikehold og den daglige drift av området kalt «Frydenberg Utomhussameie». Hjemmelshaver er Haslekollen AS, men eiendommen - gnr. 126, bnr. 21 i Oslo kommune - skal skjøtes over til 11 boligselskap på Frydenberg som ideelle deler, i et tingsrettslig sameiet. Utomhussameiet omfatter felles adkomstveier og parkareal for de 11 boligselskapene. Boligselskapene har rett og plikt til å delta i driftsforeningen og er forpliktet til å delta i, og dekke sin forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold i utomhussameiet.

13 Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

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

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.

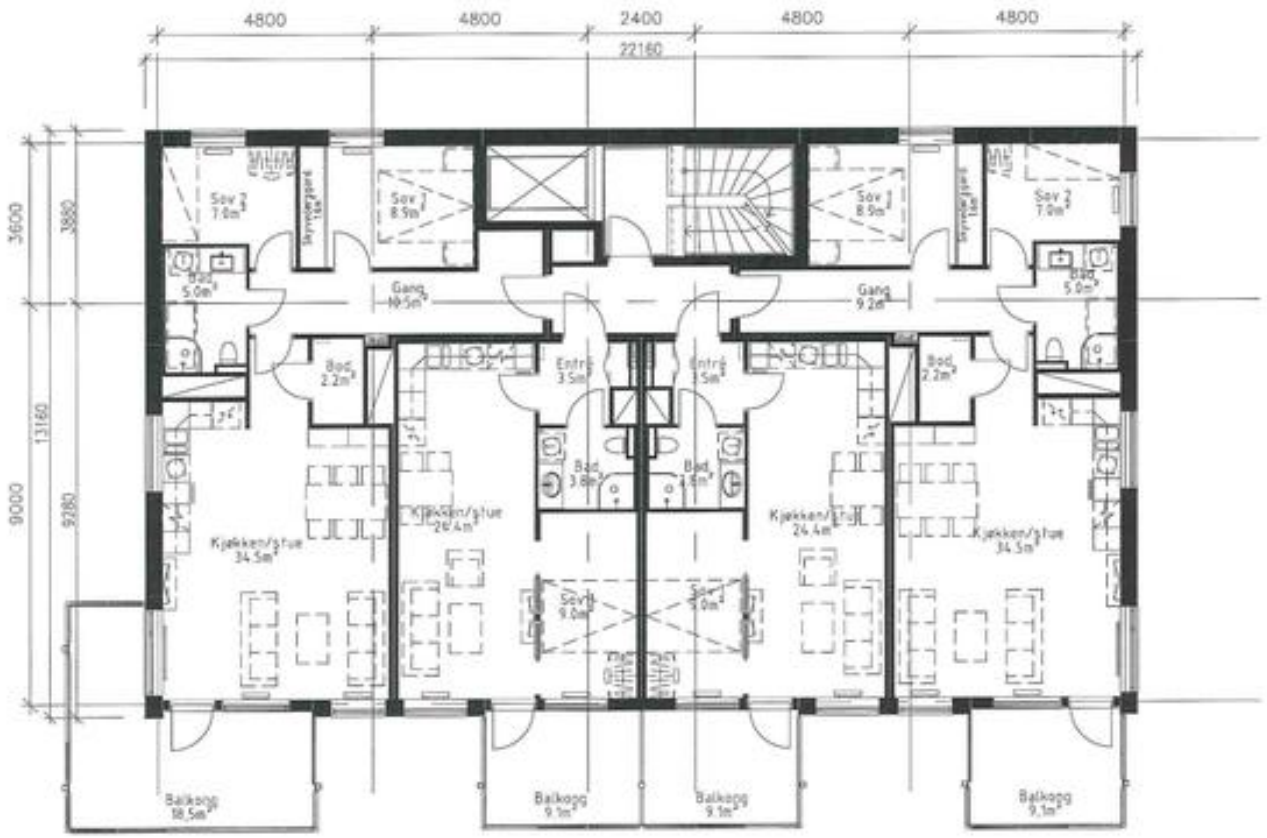
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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



4.etg.

KOMPLETTERING RAMMESØKNAD
LEILIGHETSTYPER

SKANSKA | Skanska Bolig

WDW ARKITEKTER A/S

Frydenberg Felt D

Plan leilighet 4.etg
Hus D35

A-D35-PL04

A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Deres ref:

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

Saksbeh: Anne Marit Vagstein

Dato: 17.07.2014
Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL TILTAK - SELJEVEIEN 31 - 33

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

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

Det foreligger ikke naboprotester til søknaden

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

Godkjenning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.07.2014 av:

Anne Marit Vagstein - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEVEIEN 31 OG 33 BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Einar Randen og Tore Igelkjøn er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

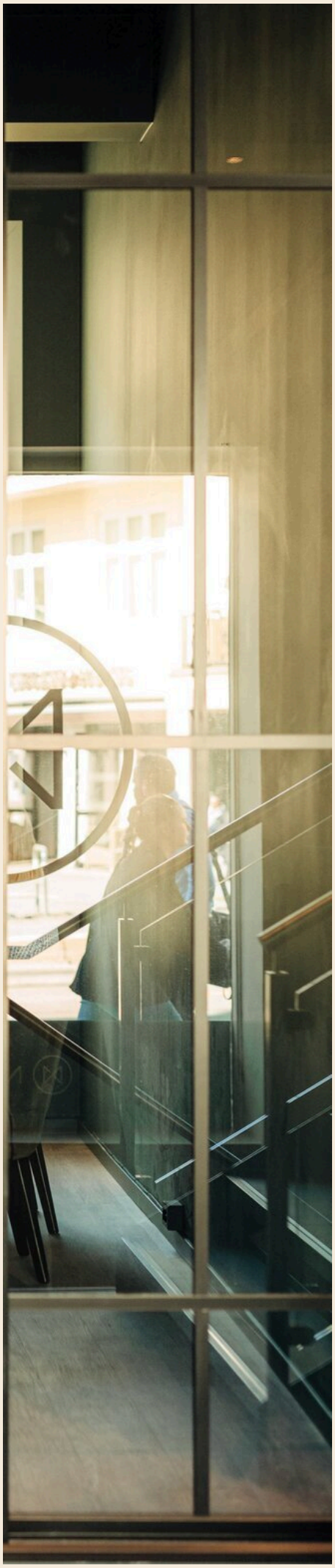
Følgende stilte til valg:
Tore Igelkjøn
Einar Randen

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

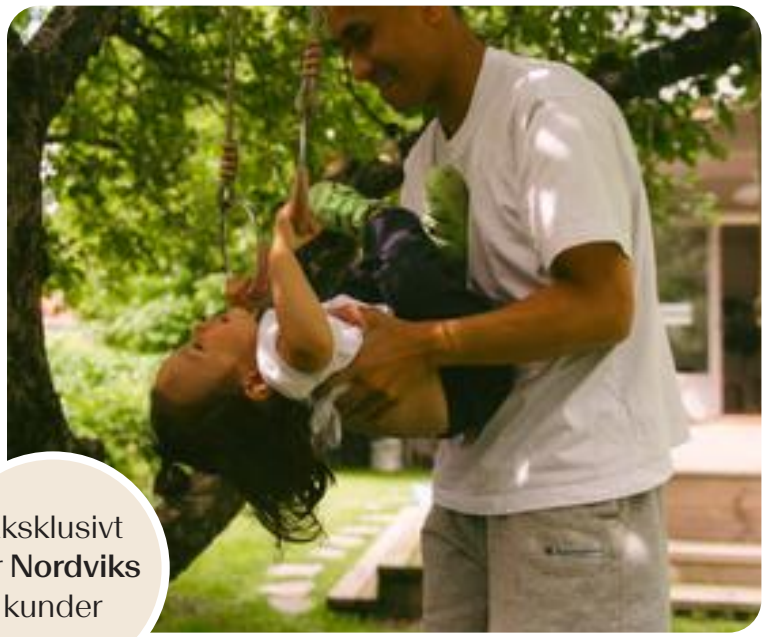


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0340/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seljeveien 31 0575 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 175, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478