



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 907 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SELJEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 801 088	2 287 132
Sum inntekter		2 801 088	2 287 132
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		2 416 366	1 339 528
Sum kostnader		2 553 286	1 339 528
Driftsresultat		247 802	947 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 227	293
Sum finansinntekter		1 227	293
Annen finanskostnad		744	101
Sum finanskostnader		744	101
Netto finans		483	192
Ordinært resultat før skattekostnad		248 285	947 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		248 285	947 797
Årsresultat		248 285	947 797
Totalresultat		248 285	947 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 285	947 797
Sum overføringer og disponeringer		248 285	947 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		94 482	
Sum varige driftsmidler		94 482	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		94 482	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		341 743	353 456
Sum fordringer		341 743	353 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 566	1 063 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 566	1 063 765
Sum omløpsmidler		1 212 309	1 417 221
SUM EIENDELER		1 306 791	1 417 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 196 081	947 797
Sum opptjent egenkapital		1 196 081	947 797
Sum egenkapital		1 196 081	947 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 300	362 003
Annen kortsiktig gjeld		81 409	107 421
Sum kortsiktig gjeld		110 709	469 424
Sum gjeld		110 709	469 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 791	1 417 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 491966

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 907 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SELJEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 801 088	2 287 132
Sum inntekter		2 801 088	2 287 132
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		2 416 366	1 339 528
Sum kostnader		2 553 286	1 339 528
Driftsresultat		247 802	947 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 227	293
Sum finansinntekter		1 227	293
Annen finanskostnad		744	101
Sum finanskostnader		744	101
Netto finans		483	192
Ordinært resultat før skattekostnad		248 285	947 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		248 285	947 797
Årsresultat		248 285	947 797
Totalresultat		248 285	947 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 285	947 797
Sum overføringer og disponeringer		248 285	947 797



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		94 482	
Sum varige driftsmidler		94 482	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		94 482	0
-------------------	--	--------	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		341 743	353 456
Sum fordringer		341 743	353 456

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 566	1 063 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 566	1 063 765

Sum omløpsmidler		1 212 309	1 417 221
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 306 791	1 417 221
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 196 081	947 797



Sum opptjent egenkapital	1 196 081	947 797
Sum egenkapital	1 196 081	947 797
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	29 300	362 003
Annen kortsiktig gjeld	81 409	107 421
Sum kortsiktig gjeld	110 709	469 424
Sum gjeld	110 709	469 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 306 791	1 417 221



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5500.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8000.00	

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Seljen Boligsameie

8. juni 2022

Selskapsnummer: 720





Velkommen til årsmøte i Seljen 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.

Dato for årsmøtet:

8. juni 2022 kl. 18:00, Røa seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter). Det vil være innregistrering fra kl. 17.45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Smale garasjeplasser
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Seljen Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 4

Smale garasjeplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved ettårsbefaringen av fellesarealene 01.09.2021 reklamerte styret på at mange parkeringsplasser i garasjeanlegget er for smale og ikke oppfyller kravene i teknisk forskrift. Reklamasjonen ble avvist med epost fra Obos 17.09.2021.

Parkeringsanlegget er felles for eierne i Seljen og Storklokken. Gjennom felles selskap, Røakollen garasjesameie, ble SINTEF Community engasjert for å undersøke parkeringsplassene og avdekke avvik fra offentligrettslige krav. SINTEF gjorde undersøkelser. I prosjektnotat av 14.01.2022 ble deres vurdering oppsummert slik:

Ut fra våre anbefalinger i Byggforskserien 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg fra 2015, kan vi fastslå at 150 av 201 parkeringsplasser i Røakollen garasjesameie av ulike grunner ikke er av tilfredsstillende kvalitet. Årsakene til dette er i hovedsak manglende bredde, men også manglende manøvreringsareal, og i noen tilfeller begge deler. Etter SINTEFs syn oppfyller disse plassene ikke krav i TEK 10.

Advokatselskapet Bing Hodneland er blitt engasjert av garasjestyret og har i notat 22.04.2022 gitt sin foreløpige vurdering av saken.

I første omgang vil advokaten på vegne av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag fremme krav overfor utbygger, det vil si OBOS Nye Hjem AS/Aslakveien 20 AS, om prisavslag for plasser som ikke tilfredsstiller offentligrettslige krav. Om partene ikke kommer til enighet om en løsning/prisavslag, er det aktuelt å fremme søksmål.

Sameiet har søksmålskompetanse på vegne av seksjonseierne. Ettersom ikke alle seksjonseierne berøres direkte av saken, ønsker styret at årsmøtet tar stilling til om søksmål skal fremmes, hvis det blir behov for det. Styret ønsker også at årsmøtet tar stilling til hvordan sakskostnadene skal dekkes og hvem som skal tilkomme de prisavslag som muligens oppnås.

Det foreligger prosessrisiko i saken. Ved vunnet sak kan det oppnås betydelige prisavslag, jfr dommen i Eidsivating lagmannsrett i 2021. Eventuelle prisavslag vil bli godskrevet de eiere som har bruksrett til de plasser som tvisten dreier seg om. I verste fall vil saken ende med tap. Da mener styret at de seksjonseiere som ville hatt nytte av



en vunnet sak, må bære sakskostnadene, både egne og motpartens, hvis saksøkerne skulle bli dømt til det.

Løpende kostnader til advokat og rådgivere dekkes i første instans av garasjesameiet. Kostnadene må fordeles på og innkreves fra de eiere, både i Seljen og Storklokken, som vil tilkomme prisavslag ved vunnet sak. Styret mener at dette vil være en rimelig løsning for alle eiere.

Styret vil videre anbefale at det legges opp til en ordning med månedlige akontobetalinger av sakskostnader (advokat, annet), slik det gjøres med akontobetalinger for energi. Styret i garasjesameiet vil foreta avregning av innbetalte akonto beløp mot faktisk påløpte kostnader.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner at det fremmes søksmål overfor Obos Nye Hjem as/Aslakveien 20 as dersom partene ikke kommer til enighet om en løsning/prisavslag.
2. Styret gis fullmakt til å fremme søksmål og inngå forlik på eiernes vegne.
3. Seksjonseiere som direkte berøres av saken, bærer sakskostnadene og mottar utbetaling av eventuelt prisavslag.
4. Det etableres innkreving av månedlig a konto betaling av sakskostnader. Beløpene innkreves av forretningsfører som overfører midlene til garasjesameiet. Sluttavregning foretas når det foreligger rettskraftig dom, eventuelt at det er inngått forliksavtale i saken.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak godkjennes.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styrets innstilling – valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge:

- 1 styremedlem for en periode på 2 år
- 3 varamedlemmer for en periode på 1 år

Innstilling

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

Styret startet sitt arbeid foran årets ordinære årsmøte med å invitere eiere til å melde seg som kandidat eller foreslå andre til styreverv. Det kom dessverre ikke inn noen meldinger. Senere har styret kontaktet mulige kandidater. Hensikten har vært å sette sammen et kompetent og handlekraftig styre hvor det også er tilstrebet kjønnsbalanse og rekruttering fra ulike aldersgrupper. Arbeidet har resultert i den enstemmige innstilling som herved legges fram.

1. Valg av 1 styremedlem for 2 år:

- Espen Grønnskei

2. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

- Frank Myrvoll
- Margrethe Anker Kulmus
- Erik Buchmann

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Grønnskei
Espen Grønnskei (33), Aslakveien 24 B
Espen kommer opprinnelig fra Telemark. Han har bodd i Oslo i 4 år og flyttet inn i sameiet når Bygg C var ferdigstilt.
Espen er utdannet ingeniør innefor IT-Drift og sikkerhet ved Fagskolen Innlandet. Han jobber som Senior Systemingeniør i forsvaret, og har ca. 10 års samlet erfaring innenfor



IT bransjen.

Han har tidligere vært styremedlem i Liabygget Borettslag i Bø i Telemark. Dette borettslaget var godt etablert og man hadde derfor få oppgaver som styremedlem, men Espen fikk likevel litt erfaring som han har tatt med seg.

Espen er godt motivert for å gjøre en innsats for Seljen og felleskapet.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Buchmann
Erik Buchmann (74), Aslakveien 24 C
Erik er pensjonert lege. Han har vært involvert i sosialt, frivilling arbeid og styrearbeid i mange år. Før han flyttet til Røakollen, var han i flere år medlem av styret i et annet boligsameie i området.
Erik har stor interesse for vårt bomiljø. Han har vært varamedlem til styret i Seljen i 2 år.
- Frank Myrvoll
Frank Myrvoll (79), Aslakveien 24 C
Frank er gift og utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør.
Frank har bred erfaring fra prosjektarbeid, ledelse av en avdeling og styrearbeid hos tidligere arbeidsgiver.
Han har over 10 års erfaring som styreleder i et tomtesameie med 52 eiere, i Bærum. Mange års erfaring fra Oslo's største speidergruppe, som speiderleder, gruppeleder og ansvarlig for gruppas hytte.
- Margrethe Anker Kulmus
Margrethe Anker Kulmus (57), Aslakveien 24 C
Margrethe er oppvokst på Røa, faglært kokk og har drevet forskjellige bevertningssteder inkl. catering sammen med sin mann gjennom flere år. Hun har i mange år jobbet som Office Manager i to konsulentselskaper.
Hun er styremedlem i EBBA2 brystkreftstudie i regi av Oslo universitetssykehus.
Margrethe flyttet inn i Seljen i mai 2021. Hun har kapasitet og lyst til å gjøre en innsats for fellesskapet, for ytterligere å forbedre bo- og livskvaliteten i Seljen. Hun har vært varamedlem siden september 2021.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fred Winther Holt	Aslakveien 24 A
Styremedlem	Rebekka Dahl	Aslakveien 24 A
Styremedlem	Marte Huse	Aslakveien 24 A
Styremedlem	Karen Grønseth Hübert	Aslakveien 24 C
Styremedlem	Fredrik Sørensen	Aslakveien 24 B
Varamedlem	Erik Buchmann	Aslakveien 24 C
Varamedlem	Trond Holand	Aslakveien 24 B
Varamedlem	Margrethe Anker Kulmus	Aslakveien 24 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Seljen Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Seljen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924907894, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Aslakveien 24 A-C

Gårds- og bruksnummer:

11 621

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

Seljen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 801 088.



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 553 286.

Resultat

Årets resultat på kr 248 285 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 101 600.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 444. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seljen Boligsameie.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 3366.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.22. I tillegg er det besluttet å øke a-kontobeløp for oppvarming og varmtvann med 50 % fra 01.05.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Seljen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo Årsrapport.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Seljen Boligsameie

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Seljen Boligsameie

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 743 488	1 867 132	2 733 000	2 968 000
Andre inntekter	3	57 600	420 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 801 088	2 287 132	2 733 000	2 968 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 530	-92 969	-135 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-44 281	-1 890	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-418 988	-14 201	-450 000	-450 000
Forsikringer		-147 002	-99 531	-147 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-653 963	-588 475	-570 000	-678 000
Kostnader sameie	15	-427 593	-173 824	-522 000	-522 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 266	-197 690	-270 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-328 244	-162 948	-350 000	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 553 286	-1 339 528	-2 611 000	-2 795 000
DRIFTSRESULTAT		247 802	947 604	122 000	173 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 227	293	0	0
Finanskostnader	12	-744	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		483	192	0	0
ÅRSRESULTAT		248 285	947 797	122 000	173 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		248 285	947 797		



Seljen Boligsameie

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	94 482	0
SUM ANLEGGSMIDLER		94 482	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 014	18 145
Forskuddsbetalte kostnader		318 985	306 864
Andre kortsiktige fordringer	13	13 744	27 300
Energiavregning	14	0	1 147
Driftskonto OBOS-banken		450 020	1 063 765
Sparekonto OBOS-banken		420 546	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 212 309	1 417 221
SUM EIENDELER		1 306 791	1 417 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 196 081	947 797
SUM EGENKAPITAL		1 196 081	947 797
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 409	107 421
Leverandørgjeld		29 300	362 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 709	469 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 791	1 417 221



Seljen Boligsameie

Pantstillelse		0 0
Garantiansvar	15	754 882 0

Oslo, 27.04.2022
Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt /s/

Rebekka Dahl /s/

Marte Huse /s/

Karen Grønseth Hübert /s/

Fredrik Sørensen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 579 688
Garasje	163 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 743 488

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	47 600
Oppstartskapital for 2 seksjoner	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	57 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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.



Seljen Boligsameie

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 531
OPAK AS	-21 000
SUM KONSULENTHONORAR	-44 281

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-176 688
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 451
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 485
Kostnader dugnader	-2 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-418 988

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-416 958
Renovasjonsavgift	-237 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-653 963

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 034
Vaktmestertjenester	-120 734
Renhold ved firmaer	-173 444
Andre fremmede tjenester	-2 776
Trykksaker	-4 123
Andre kontorkostnader	-2 501
Porto	-3 056
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 330
Velferdskostnader	-2 396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 244



Seljen Boligsameie

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	78
Andel renter Røakollen Garasjesameie	603
SUM FINANSINNTEKTER	1 227

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-744
SUM FINANSKOSTNADER	-744

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

ONHAS, til gode for dekning av faktura fra OPAK AS	13 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 744

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-589 632
SUM INNTEKTER	-589 632

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	589 632
SUM KOSTNADER	589 632

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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.



Seljen Boligsameie

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 6210/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 754 882.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet 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 selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har siden konstituerende møte 26.05.2021 holdt 23 møter. Det har hovedsakelig vært fysiske møter. Videomøter har også vært benyttet. Det føres protokoll fra møtene.

Det ble holdt et ekstraordinært årsmøte 29.09.2021. Her ble det foretatt suppleringsvalg til styret, gjort noen endringer i sameiets vedtekter som følge av nye lovbestemmelser og orientert om styrets arbeid med oppfølging av feil og mangler ved bygningen. Styrets hensikt var samtidig å arrangere et fysisk møte for eierne så snart smittevernsituasjonen tillot det.

Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av sameiets anlegg. Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, felles tekniske installasjoner som brannvarsling, sprinkleranlegg og energisentral, og dessuten boligselskapenes interesser i utearealene.

Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere. Kommunikasjon med beboerne skjer ellers i det vesentlige ved epost og meldinger på Vibbo. Telefon og fysiske møter benyttes når det anses mest hensiktsmessig.

Av saker med direkte tilknytning til enkeltleiligheter kan nevnes at styret har gitt tillatelser til forlengelse av rekkverk på private terrasser, behandlet klager relatert til husordensreglene og ytt bistand til oppfølging av individuelle reklamasjonssaker.

Hver fjerde måned utarbeider forretningsfører en økonomisk rapport. For styret er dette et viktig hjelpemiddel for å holde oversikt over sameiets økonomi. Ved budsjettbehandlingen for 2022 ble det besluttet å øke felleskostnadene med 8 % fra 1. januar 2022.

På grunn av høye strømpriser vedtok garasjestyret å øke akontobetalingen for energi til gulvvarme og varmt tappevann med 50 % med virkning fra 1. mai 2022.

Styret har avvist en forespørsel fra OBOS om å la byggene D og E få lov til å koble seg på energisentralen som Seljen og Storklokken eier sammen. OBOS ønsket at det nye borettslaget Lerkespore (168 leiligheter) skulle få rett til å utnytte energi fra 9 bergvarmebrønner på lik linje med Seljen og Storklokken. Styret la i sin vurdering vekt på fremtidige muligheter til energioptimalisering som ville gå tapt ved en eventuell inngåelse av en slik avtale. Nå benyttes energi fra bergvarmeanlegget kun til forvarming av varmt tappevann. Det bør undersøkes om anlegget også kan gi energi til oppvarming av leilighetene, altså til den vannbårne gulvvarme.

Styret gjennomførte brannøvelse 30. august 2021. Det var i hovedsak en evakueringsøvelse, som dessverre også avdekket feil ved brannsikringstiltak i rømningsveier. Feilene er utbedret. Ny brannøvelse vil bli gjennomført senere i år.

Foranlediget av eltilsyn i Aslakveien 24 i november 2021 har styret innført et systematisk HMS-arbeid i tråd med kravene i Internkontrollforskriften.



Oppføring av byggene D og E på nabotomta medfører tidvis betydelige ulemper for beboerne i nabolaget. Styret har formidlet klager og bekymringsmeldinger til OBOS' prosjektledelse. Det gjelder støy fra byggetomten, mangelfull sikring av byggeområdet og spesielt gjentatte trafikkfarlige situasjoner i avkjørselen fra Aslakveien.

Styret har prioritert arbeidet med å redusere faren for innbrudd og tyverier. Dette gjelder spesielt tyveri av sykler fra sykkelbod og andre boder. Alle bodområder er blitt sikret ved at adgang begrenses til beboere med nøkkelbrikke. Sameiet har fått nytt, selvstendig nøkkelbrikkesystem for Aslakvein 24. I dette ligger det mulighet for enda bedre sikring av bodområder. Nødutgangsdørene er blitt sikret. Disse tiltakene til tross; Ved påsketider 2022 ble det registrert tyveri av flere kostbare sykler fra sykkelboden. Styret trenger her hjelp fra alle eiere og beboere. Man må være forsiktig så man ikke kommer i skade for å slippe inn uvedkommende i bygningen, spesielt nattertid.

Styret valgte å ikke gå inn for kameraovervåking. Det kan bli aktuelt å ta spørsmålet opp til vurdering igjen, men det er usikkert om slik overvåking vil hindre kriminelle fra å gjennomføre tyverier a la det som skjedde i påsken.

Styret har nedlagt et betydelig arbeid i oppfølging av feil og mangler ved eiendommen. Her skal omtales kun de tre største sakene, som gjelder parkeringsplassenes størrelse, konstruksjonsfeil ved mangelfull tetting rundt vinduer og dører, og for høy restfuktighet i betonggulv.

Under ettårsbefaringen 1. september 2021 ble det fra styrets side reklamert på for smale parkeringsplasser i garasjeanlegget. OBOS har avvist reklamasjonen. Med garasjesameiet som oppdragsgiver har SINTEF Community vært engasjert for å undersøke parkeringsplassene. De kom til at offentligrettslige krav ikke er oppfylt for et stort antall plasser. Advokat er engasjert for å følge opp saken med krav mot OBOS/Aslakveien 20 AS. Det er styrene i Seljen og Storklokken som vil stå som saksøkere ved et eventuelt søksmål mot OBOS.

Styret har reklamert på konstruksjonsfeil som har med mangelfull tetting og isolering rundt dører og vinduer å gjøre. Termografering og undersøkelse ved takstmann/byggmester tyder på at det er valgt feile løsninger ved montering av vinduer/balkongdører og entrédører, samt ved oppbygging av en vegg i en av leilighetene. De påviste feil vedrørende dører og vinduer antas å gjelde hele bygget. OBOS har så langt ikke svart på reklamasjonen.

Etter at OBOS i samarbeid med AF Gruppen og Mycoteam holdt informasjonsmøte om innelima på Ullevål 3. mai 2022, har styret fulgt opp saken ved å sende inn en formell reklamasjon på for mye byggfukt i betongdekkene. Skaden er omfattende og innebærer helse- og livsrisiko. Folkehelseinstituttet oppgir barn og personer med astma og/eller allergisykdommer som følsomme grupper. Etter styrets vurdering er det nødvendig å hindre vedvarende fukt og vekst av muggsopp inne i bygningskonstruksjonen. Derfor mener styret at det må foretas sanering i leilighetene, slik det allerede er gjort i en leilighet i Aslakveien 28. Styret vil engasjere objektive firma til uavhengig rådgivning i den videre prosess.



Vibbo

Viktig og nyttig informasjon fra styret i sameiet finner du på www.vibbo.no/seljen. Vi anbefaler alle å holde seg jevnlig oppdatert på Vibbo og sakene som legges ut der.

Parkering

Seksjonseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 11 bnr. 619 og kan leies ut til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de tilpassede plassene, se sameiets vedtekter.

Elbilplasser

I garasjekjelleren er det etablert elbilplasser, da noen har kjøpt ladepunkt som tilvalg. De som benytter seg av ladepunktet betaler for forbruket gjennom egen avtale.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkkelbrikkebestilling

Nøkkelbrikker kan bestilles ved skriftlig henvendelse til seljen@styrerrommet.no. Oppgi navn og leilighetsnummer. Styret vil kreve forhåndsbetaling før ekstra brikker kvitteres ut.

Reklamasjon og spørsmål

InAttika brukes for innmelding og oppfølging av reklamasjoner. Styret kan kontaktes for spørsmål relatert til feil og mangler som kan være felles for flere leiligheter.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7353371. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

I Seljen er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre beboere. Vi retter ekstra fokus mot forhold som brannvern, elektriske anlegg/utstyr og vedlikehold av bygning. Systematiske tiltak skal iverksettes for å forebygge uhell eller ulykker og sikre nødvendig informasjon til den enkelte.

Styret anvender et lisensbasert system, BevarHMS, ved utøvelse av internkontroll for helse-, miljø- og sikkerhet i henhold til Internkontrollforskriften. Styret foretar årlig en risikovurdering og vurderer i den forbindelse behovet for nye risikobegrensende tiltak. Kravene til skriftlig dokumentasjon ivaretas ved bruk av systemet.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Varmesentral

Sameiet eier sammen med Storklokken borettslag en varmesentral som er lokalisert til gnr 11 bnr 620 (borettslagets eiendom). Varmeanlegget er basert på sentral varmpumpe (jordvarme) i kombinasjon med elektrisitet. Det leverer varmeenergi til varmt tappevann, gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften. Varmesentralen driftes av Røakollen garasjesameie.

Røakollen garasjesameie

Sameiet er medeier i Røakollen garasjesameie på gnr 11 bnr 619.

Det er fastsatt følgende sameiebrøk basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Storklokken borettslag (hus A og B), gnr 11 bnr 620	10262/16472
Seljen boligsameie (hus C), gnr 11 bnr 621	6210/16472

Røakollen utomhussameie

Når byggene D og E blir ferdig bygget, planlegger Obos å etablere Røakollen utomhussameie, som vil ta over de arealer som ikke inngår i eiendommene til boligselskapene. Røakollen utomhussameie vil bli eiet av Seljen boligsameie, Storklokken borettslag og Lerkespore borettslag (byggene D og E).



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 8.06.22

Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** Seljen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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