



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 924 907 894 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | SELJEN BOLIGSAMEIE |
| Forretningsadresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 31.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 972 411 | 2 801 088 |
| Sum inntekter | | 2 972 411 | 2 801 088 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 142 625 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 667 539 | 2 416 366 |
| Sum kostnader | | 2 810 164 | 2 553 286 |
| Driftsresultat | | 162 247 | 247 802 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 178 | 1 227 |
| Sum finansinntekter | | 5 178 | 1 227 |
| Annen finanskostnad | | | 744 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 744 |
| Netto finans | | 5 178 | 483 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 167 425 | 248 285 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 167 425 | 248 285 |
| Årsresultat | | 167 425 | 248 285 |
| Totalresultat | | 167 425 | 248 285 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 167 425 | 248 285 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 167 425 | 248 285 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 115 021 | 94 482 |
| Sum varige driftsmidler | | 115 021 | 94 482 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 115 021 | 94 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 160 260 | |
| Andre fordringer | | 414 820 | 341 743 |
| Sum fordringer | | 575 080 | 341 743 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 862 355 | 870 566 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 862 355 | 870 566 |
| Sum omløpsmidler | | 1 437 434 | 1 212 309 |
| SUM EIENDELER | | 1 552 455 | 1 306 791 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 363 506 | 1 196 081 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 363 506 | 1 196 081 |
| Sum egenkapital | | 1 363 506 | 1 196 081 |
| 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 | | 85 487 | 29 300 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 103 463 | 81 409 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 950 | 110 709 |
| Sum gjeld | | 188 950 | 110 709 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 552 455 | 1 306 791 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467170

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 972 411 | 2 801 088 |
| Sum inntekter | | 2 972 411 | 2 801 088 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 142 625 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 667 539 | 2 416 366 |
| Sum kostnader | | 2 810 164 | 2 553 286 |
| Driftsresultat | | 162 247 | 247 802 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 178 | 1 227 |
| Sum finansinntekter | | 5 178 | 1 227 |
| Annen finanskostnad | | | 744 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 744 |
| Netto finans | | 5 178 | 483 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 167 425 | 248 285 |
| Årsresultat | | 167 425 | 248 285 |
| Totalresultat | | 167 425 | 248 285 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 167 425 | 248 285 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 167 425 | 248 285 |



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 115 021 | 94 482 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 115 021 | 94 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 160 260 | |
| Andre fordringer | | 414 820 | 341 743 |
| Sum fordringer | | 575 080 | 341 743 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 862 355 | 870 566 |
| Sum omløpsmidler | | 1 437 434 | 1 212 309 |
| SUM EIENDELER | | 1 552 455 | 1 306 791 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 1 363 506 | 1 196 081 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 363 506 | 1 196 081 |
| Sum egenkapital | 1 363 506 | 1 196 081 |
| 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 | 85 487 | 29 300 |
| Annen kortsiktig gjeld | 103 463 | 81 409 |
| Sum kortsiktig gjeld | 188 950 | 110 709 |
| Sum gjeld | 188 950 | 110 709 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 552 455 | 1 306 791 |



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Seljen Boligsameie

31. mai 2023

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:

31. mai 2023 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Ekstraordinært styrehonorar
8. Oppfølging av byggefeil/mangler
9. Prisavslag på boligkjøp
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Seljen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap Seljen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 7

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstraordinær godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 200.000.
Dette er ment som kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær godtgjørelse til styret settes til kr 200.000.

Sak 8

Oppfølging av byggefeil/mangler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leilighetsbygget i Aslakveien 24 ble ferdigstilt og de første innflyttinger fant sted i april/mai 2020. Det er behov for å ta skritt for å hindre foreldelse av krav mot utbygger relatert til mangler som styret eller seksjonseiere på individuell basis har reklamert på og som ennå ikke er blitt utbedret eller at det er kommet til annen ordning med utbygger.

Aslakveien 20 AS (utbygger) har allerede gitt en erklæring om utsatt foreldelse. Dette skjedde i tilknytning til saken om smale garasjeplasser, hvor Seljen boligsameie og Storklokken borettslag har gått sammen om å engasjere advokatselskapet BING HODNELAND til å følge opp mangelskravet. I erklæringen som er datert 23.09.2022 heter det:

ERKLÆRING OM UTSATT FORELDELSE

På vegne av Aslakveien 20 AS (org.nr.: 997 260 791) bekreftes med dette at foreldelsesfrister knyttet til fremsatte mangelskrav fra andelseiere i Storklokken borettslag (org.nr.: 920 615 465) og seksjonseiere i Seljen boligsameie (org.nr.: 924 907 894) utsettes til 1. oktober 2023, jf foreldelsesloven § 28. Dette gjelder både for forhold ved fellesareal og den enkelte bolig.

Den samme utsettelsen av foreldelse gis også for fremsatte mangelskrav fra Røakollen garasjesameie (org.nr.: 925 321 354) tilknyttet garasjeanlegget som eies av Seljen og Storklokken i fellesskap.



Erklæringen gjelder ikke for krav som er foreldet på tidspunktet for signering av erklæringen.

Erklæringen skal ikke forstås som en erkjennelse av ansvar i saken.

Styret har løpende oppfølging av flere større reklamasjonssaker. Det siste halve året er det avholdt jevnlig statusmøter med ledelsen i OBOS Nye Hjem as/Aslakveien 20 AS. Status for de aktuelle sakene ble gjennomgått i informasjonsmøte for seksjonseierne 8. mai 2023. Fra møtet oppsummeres følgende vedrørende status:

1. Radon

Langtidsmåling av radon sist vinter viser at det er nødvendig å gjennomføre ytterligere tiltak (ut over de forsøksvise utbedringer som ble gjort i 2022). Det foreligger usikkerhet vedrørende radon i tilkjørte masser. Det er nødvendig å forbedre/justere ventilasjon, eventuelt tetting mot grunn. Tiltak skal gjennomføres etter at det er foretatt ny innregulering av ventilasjonen i hele bygget.

2. Støy fra tekniske installasjoner

Styret fremsatte i mars 2022 reklamasjon på støy fra heis i C-oppgangen. Norsk forening mot støy foretok lydmålinger i 4 leiligheter og fant at det forelå avvik fra gjeldende bestemmelser i alle 4 leiligheter. OBOS aksepterte ikke undersøkelsen. Styret har etter dette engasjert Akustikk-Konsult as, som et uavhengig og objektivt firma, til å foreta nye målinger. Det ble konstatert vesentlig overskridelse av grenseverdiene i en av de 4 leiligheter.

3. Ventilasjon

Styret har over flere måneder ventet på at OBOS skal legge fram en plan for ny innregulering av ventilasjonen i hele bygget. OBOS har lovet at styret vil få tilsendt plan for innregulering senest 1. juni 2023.

4. Konstruksjonsfeil

OBOS er i ferd med å utbedre feil ved entrédører i samtlige leiligheter. Det har tatt uforholdsmessig lang tid fra mangel ble erkjent. Det skal foretas tetting rundt samtlige vinduer og utvendige dører i alle leiligheter. Den største utfordring gjelder oppretting av skjevheter i balkongdører, som er meget tunge. Etter at OBOS først hadde akseptert mangelen og utbedringstiltak som beskrevet av takstmann/byggmester Skjørli, har det oppstått uenighet om nødvendig utbedringstiltak. OBOS har i denne forbindelse ikke akseptert en vurdering av utbedringsmetode som er foretatt av Opak as. Det mangler fremdriftsplan for utbedring (støysikring) av en yttervegg i ei leilighet.

5. Termisk inneklima

Styret reklamerte muntlig i mars 2022 og skriftlig 11.09.2022. OBOS har delvis innrømmet byggefeil. De meddelte i oktober 2022 at de ville sørge for utvendig solskjerming på vinduer i sør- og vestvendte fasader i etasjene 8, 9 og 10. I en foreløpig vurdering som Marini Consulting as gjorde etter oppdrag fra styret, fremgår det at



østvendte fasader er like solutsatte som sørvendte og det i alle plan/etasjer. Vestvendte fasader er også solutsatte, men noe mindre i lavere plan. For bygg C er deler av vestvendte fasader også skjermet noe av bygg B i sør. Marini Consultings vurdering ble forelagt OBOS i forkant av statusmøte 25.01.2023. I møtet fremsatte styret krav om at OBOS revurderer sin beslutning 28.10.2022 og åpner for utvendig solskjerming også mot øst og i leiligheter i lavere etasjer enn 8. OBOS har oversendt et notat som Multiconsult har utarbeidet for AF-Gruppen, uten selv å ta stilling til styrets krav. Styret vil følge opp saken i nytt statusmøte med OBOS 23.05.2023.

6. Byggfukt

Styret fremsatte reklamasjon på byggfukt, avvik fra TEK 10 § 13-19, den 10. mai 2022. Det ble krevet full sanering av gulvene i leilighetene. OBOS har erkjent mangel, men ikke bestemt seg for hvilken utbedringsmetode de vil gå inn for. OBOS har lovet å svare på styrets reklamasjon innen utgangen av 3. kvartal 2023. Det foreligger ingen plan for kartlegging av forholdene i alle leiligheter. Det er imidlertid funnet muggsopp i alle leiligheter som så langt har vært undersøkt. Det foreligger ingen handlingsplan for utbedring i alle leiligheter. Med den fremdrift som er observert de siste 12 måneder vil utbedringsarbeider kunne ta lang tid. Per 12. mai hadde OBOS innvilget erstatningsbolig for eiere av til sammen 11 leiligheter i Seljen. Eierne av disse leilighetene har, i likhet med styret, krevet full sanering.

Styret vil også foreta en gjennomgang av andre reklamasjonssaker med henblikk på å følge opp fremsatte krav om utbedring, og for å unngå at slike krav foreldes.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å engasjere advokat for rådgivning og mulig tvistehåndtering under videre oppfølging av reklamasjoner fremsatt av styret. Det må treffes tiltak for å hindre foreldelse av mangelskrav mot utbygger.

Sak 9

Prisavslag på boligkjøp

Forslag fremmet av:

Ella Hellwege

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er at Seljen Boligsameie ber om et prisavslag av OBOS Leilighetene i Seljen Boligsameie har blitt levert med store mangler og feil, langt utover normale byggefeil på nybygg. Belastningen har vært og er fortsatt stor for mange. Boligene ble overtatt i 2020 og jeg vil tro det er hensiktsmessig nå å fremme et krav før det bli for sent. Sammen



står vi eierne sterkere, alternativet er at hver enkelt eier fremmer krav eller lar være å be om prisavslag.»

STYRETS KOMMENTARER:

Styret er enig i at OBOS har levert leilighetene med store feil og mangler. Styret har under oppfølging flere store reklamasjonssaker. Når styret finner det nødvendig å engasjere advokat, så blir det gjort, også for å unngå foreldelse av krav mot utbygger. De fleste mangler kreves utbedret. Eventuelle krav om prisavslag må vurderes i forhold til den enkelte sak. Styret mener det ikke vil være hensiktsmessig å fremme et generelt krav om prisavslag.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Hellweges forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ber om at årsmøtet stemmer om Seljen Boligsameie v/ Styret samlet skal be om prisavslag på boligkjøp på vegne av sameierne med bistand fra advokat.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styrets innstilling - valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge:

- **Styreleder** for en periode på 2 år
- **2 styremedlemmer** for en periode på 2 år
- **1 styremedlem** for en periode på 1 år
- **3 varamedlemmer** for en periode på 1 år



Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

· Styreleder: Fred Winther Holt (valgt for 2 år i 2021)

· Styremedlemmer:

- Rebekka Dahl (valgt for 2 år i 2021)

- Karen Grønseth Hübert (valgt for 2 år i 2021)

- Espen Flatin Grønскеi (valgt for 2 år i 2022)

· Varamedlemmer: Erik Buchmann, Margrethe Anker Kulmus og Frank Myrvoll (alle valgt for 1 år i 2022)

Styret har gjennom oppfordring i nyhetsmelding på Vibbo og på annen måte forsøkt å skaffe nye kandidater til styreverv, dessverre uten resultat. De som nå er på valg, med unntak av Erik Buchmann, har meddelt at de stiller til gjenvalg.

Styret tar sikte på å supplere med nye navn under årsmøtet, dersom styret lykkes i å skaffe kandidat til en eller begge åpne punkter i innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Winther Holt

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Grønseth Hübert
- Rebekka Dahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Myrvoll
- Margrethe Anker Kulmus



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|-----------------|
| Leder | Fred Winther Holt | Aslakveien 24 A |
| Nestleder | Karen Grønseth Hübert | Aslakveien 24 C |
| Styremedlem | Rebekka Dahl | Aslakveien 24 A |
| Styremedlem | Espen Flatin Grønскеi | Aslakveien 24 B |
| Varamedlem | Erik Buchmann | Aslakveien 24 C |
| Varamedlem | Margrethe Anker Kulmus | Aslakveien 24 C |
| Varamedlem | Frank Myrvoll | Aslakveien 24 C |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post seljen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 248 484

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløpsavgift.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seljen Boligsameie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2 %.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 28
Årsrapport og årsregnskap Seljen Boligsameie.pdf



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. 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, 04. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 968 380 | 2 743 488 | 2 968 000 | 3 247 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 031 | 57 600 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 972 411 | 2 801 088 | 2 968 000 | 3 247 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -17 625 | -16 920 | -18 000 | -18 000 |
| Styrehonorar | 5 | -125 000 | -120 000 | -125 000 | -125 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 000 | -6 500 | -10 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -137 895 | -134 530 | -138 000 | -144 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -41 864 | -44 281 | -30 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -490 391 | -418 988 | -450 000 | -500 000 |
| Forsikringer | | -156 446 | -147 002 | -154 000 | -172 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -679 281 | -653 963 | -678 000 | -814 000 |
| Kostnader sameie | 14 | -540 272 | -427 593 | -522 000 | -803 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -284 437 | -255 266 | -270 000 | -299 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -327 952 | -328 244 | -400 000 | -420 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 810 164 | -2 553 286 | -2 795 000 | -3 356 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 162 247 | 247 802 | 173 000 | -109 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 5 178 | 1 227 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -744 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 178 | 483 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 167 425 | 248 285 | 173 000 | -109 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 167 425 | 248 285 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 115 021 | 94 482 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 115 021 | 94 482 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 9 014 |
| Kundefordringer | | 160 260 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 385 436 | 318 985 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 29 383 | 13 744 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 438 288 | 450 020 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 424 067 | 420 546 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 437 434 | 1 212 309 |
| SUM EIENDELER | | 1 552 455 | 1 306 791 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 363 506 | 1 196 081 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 363 506 | 1 196 081 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 103 463 | 81 409 |
| Leverandørgjeld | | 85 487 | 29 300 |
| Energiavregning | 13 | 0 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 188 950 | 110 709 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 552 455 | 1 306 791 |



7

Seljen Boligsameie

| | | | |
|---------------|----|-----------|---------|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 14 | 1 070 074 | 754 882 |

Oslo, 03.05.2023
Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt /s/

Rebekka Dahl /s/

Espen Flatin Grønскеi /s/

Karen Grønseth Hüberty /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 785 980 |
| Garasje | 182 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 968 380 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Regnskapskorrigeringer | 31 |
| Nøkler | 4 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 4 031 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -17 625 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -17 625 |

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 2021/2022, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Marini Consulting | -16 652 |
| Humid AS | -12 800 |
| Norsk Forening mot støy | -12 413 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -41 864 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -161 942 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 469 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 126 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -112 819 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -100 130 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -106 905 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -490 391 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -443 961 |
| Renovasjonsavgift | -235 320 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -679 281 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -3 700 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 667 |
| Driftsmateriell | -1 150 |
| Vaktmestertjenester | -123 855 |
| Renhold ved firmaer | -160 131 |
| Andre fremmede tjenester | -10 785 |
| Kontor- og datarekvisita | -890 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 700 |
| Andre kontorkostnader | -1 200 |
| Kontingenter | -2 650 |
| Gaver | -888 |
| Bank- og kortgebyr | -3 337 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -327 952 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 299 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 521 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 132 |
| Andre renteinntekter | 226 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 178 |

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker | 29 383 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 29 383 |

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -786 176 |
| SUM INTEKTER | -786 176 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Overført Røakollen Garasjesameie | 786 176 |
| SUM KOSTNADER | 786 176 |

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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**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 1 070 074.

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.



Styrets arbeid

Styret har siden konstituerende møte 13.06.2022 holdt 12 møter. Det har hovedsakelig vært fysiske møter. Videomøter har også vært benyttet. Det føres protokoll fra møtene.

Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av sameiets anliggender. 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.

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. Styret har arrangert to informasjonsmøter for seksjonseierne relatert til oppfølging av byggefeil, først på Teams i desember 2022 og så møte på Samfunnshus Vest på Røa i mai 2023. I det daglige besvarer styret ulike henvendelser fra beboerne knyttet til reklamasjonssaker i seksjoner eller fellesarealer og spørsmål knyttet til vedlikehold av leiligheter. Styret besvarer også henvendelser fra meglere i forbindelse med salg av seksjoner.

Det er gjennomført endring/forbedring av brannvarslingssystemet. Tidligere kom alle meldinger om tekniske feil og forvarsel for brann kun på varslingssentral i hver oppgang. Nå får i tillegg styrets medlemmer og varamedlemmer melding på SMS og/eller epost. Brann varsles med SMS, forvarsel for brann varsles med SMS og epost og tekniske alarmer varsles med epost.

Styret søker å følge opp umiddelbart når det kommer forvarsel for brann. Det tas kontakt med beboer i leilighet hvor forvarselet er blitt utløst. Årsaken kan være uønsket røykutvikling ved matlaging på kjøkkenet. For å hindre at brannalarmen da går i hele blokka, er det viktig med rask utlufting i leiligheten. Dertil må rutinen for avstilling og tilbakestilling på sentralen i inngangspartiet følges. Det har vært få hendelser det siste året.

Årlig brannøvelse ble gjennomført 12. september 2022.

Det har siste året vært nye innbrudd og innbruddsforsøk hovedsakelig rettet mot tyveri av sykler. Styret har gjennomført tiltak for styrking av sikkerheten mot innbrudd. Tyveri er meldt til politiet.

Under budsjettbehandlingen for 2023 vedtok styret å øke felleskostnadene med 10 % fra 1. januar 2023. Det ble da varslet behov for ytterligere økning i 2023. Dette vil styret kommet tilbake til etter hvert.

De månedlige akonto-beløp for energi til vannbåren gulvvarme og varmt tappevann er av garasjestyret vedtatt endret med virkning fra 1. juni 2023. De nye akonto-beløp er basert på 1/12-del av sum kostnader per leilighet i 2022 + 15 %.

Flere beboere har opplevd problemer med duer som forsøker å etablere tilhold på balkonger. Styret har fulgt opp en klage i denne sammenheng. Etter at seksjonseier og beboer i naboleilighet tok affære, ble forholdet ordnet. Duer observeres stadig å være på



jakt etter andre plasser. Styret har oppfordret alle beboere til å være oppmerksom og ta forholdsregler. Fuglepigget er et effektivt virkemiddel for å hindre duer i å få tilhold på bestemte plasser.

Styret har dessverre måttet bruke mye tid og energi på oppfølging av reklamasjoner overfor utbygger. For å unngå foreldelse av mangelskrav foreslår styret for årsmøtet at det engasjeres advokat for rådgivning og mulig tvistehandtering under videre oppfølging av reklamasjoner fremsatt av styret. Se egen sak om oppfølging av byggefeil og mangler. Styret har bistått seksjonseiere som på grunn av dårlig inneklima har krevd erstatningsbolig i påvente av utbedring av byggfukt-/muggsoppskade i egen leilighet. Per 12. mai 2023 har OBOS innvilget erstatningsbolig for til sammen 11 seksjonseiere i Seljen.

Annens informasjon om sameiet

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@styrerommet.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 slukkeutstyr 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).



RØAKOLLEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 925 321 354, KUNDENR. 752

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 400 004 | 466 668 | 1 400 000 | 1 540 000 |
| Ladepunkt | | 19 409 | 28 450 | 0 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 000 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 429 413 | 495 118 | 1 400 000 | 1 570 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | 0 | -12 500 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | 0 | -100 000 | -103 000 |
| Avskrivninger | 12 | -4 421 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 275 | -8 375 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -39 590 | -19 313 | -39 600 | -42 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -29 534 | -2 520 | -15 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -144 336 | -58 346 | -530 000 | -860 000 |
| Forsikringer | | -47 891 | -15 807 | -80 000 | -50 300 |
| Ladepunkt | | -85 754 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -428 271 | 0 | -100 000 | -100 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -472 705 | -138 719 | -495 000 | -583 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 374 877 | -243 079 | -1 380 100 | -1 773 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 54 536 | 252 038 | 19 900 | -203 300 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 606 | 1 618 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 606 | 1 618 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 55 142 | 253 656 | 19 900 | -203 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 55 142 | 253 656 | | |



RØAKOLLEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 925 321 354, KUNDENR. 752

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 17 688 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 17 688 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 491 | 1 618 |
| Kundefordringer | | 713 000 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 189 | 7 971 |
| Til gode fra leverandør | | 0 | 74 428 |
| Energiavregning | 13 | 1 161 749 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 550 799 | 924 522 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 84 705 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 522 933 | 1 008 539 |
| SUM EIENDELER | | 2 540 621 | 1 008 539 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 308 798 | 253 656 |
| SUM EGENKAPITAL | | 308 798 | 253 656 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 726 383 | 0 |
| Energiavregning | | 0 | 86 846 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 1 505 439 | 668 036 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 231 823 | 754 882 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 540 621 | 1 008 539 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

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.