



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924907894

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 900 284	3 340 353
Sum inntekter		3 900 284	3 340 353
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	376 530
Annen driftskostnad		7 987 047	3 587 544
Sum kostnader		8 317 937	3 964 074
Driftsresultat		-4 417 653	-623 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 844	13 565
Sum finansinntekter		13 844	13 565
Annen finanskostnad		214 245	7 172
Sum finanskostnader		214 245	7 172
Netto finans		-200 401	6 393
Resultat før skattekostnad		-4 618 054	-617 329
Årsresultat		-4 618 054	-617 329
Totalresultat		-4 618 054	-617 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 618 054	-617 329
Sum overføringer og disponeringer		-4 618 054	-617 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 976	16 268
Sum varige driftsmidler		17 976	16 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 976	16 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-43 339	-51 224
Andre fordringer		355 289	545 232
Sum fordringer		311 950	494 008
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 413	357 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 413	357 686
Sum omløpsmidler		1 113 363	851 694
SUM EIENDELER		1 131 339	867 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			746 177
Udekket tap		3 871 877	
Sum opptjent egenkapital		-3 871 877	746 177
Sum egenkapital		-3 871 877	746 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 800 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		4 800 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 889	
Leverandørgjeld		130 762	64 824
Annen kortsiktig gjeld		70 565	56 960
Sum kortsiktig gjeld		203 216	121 784
Sum gjeld		5 003 216	121 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 131 339	867 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535071

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 900 284	3 340 353
Sum inntekter		3 900 284	3 340 353
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	376 530
Annen driftskostnad		7 987 047	3 587 544
Sum kostnader		8 317 937	3 964 074
Driftsresultat		-4 417 653	-623 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 844	13 565
Sum finansinntekter		13 844	13 565
Annen finanskostnad		214 245	7 172
Sum finanskostnader		214 245	7 172
Netto finans		-200 401	6 393
Resultat før skattekostnad		-4 618 054	-617 329
Årsresultat		-4 618 054	-617 329
Totalresultat		-4 618 054	-617 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 618 054	-617 329
Sum overføringer og disponeringer		-4 618 054	-617 329



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 976	16 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 976	16 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-43 339	-51 224
Andre fordringer		355 289	545 232
Sum fordringer		311 950	494 008
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 413	357 686
Sum omløpsmidler		1 113 363	851 694
SUM EIENDELER		1 131 339	867 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		746 177
Udekket tap	3 871 877	
Sum opptjent egenkapital	-3 871 877	746 177
Sum egenkapital	-3 871 877	746 177
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 800 000	
Sum annen langsiktig gjeld	4 800 000	0
Sum langsiktig gjeld	4 800 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 889	
Leverandørgjeld	130 762	64 824
Annen kortsiktig gjeld	70 565	56 960
Sum kortsiktig gjeld	203 216	121 784
Sum gjeld	5 003 216	121 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 131 339	867 962



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 2025

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE



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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

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 ordinært styrehonorar
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar
8. 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 den foreslåtte møtelederen 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 frammmøteliste 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 foreslås 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 at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid.pdf
- 2. 0720 Seljen Boligsameie.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, uendret fra 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinært styrehonorar foreslås satt til kr 160 000. Dette er ment som en kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Karen Grønseth Hübner – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Rebekka Dahl – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Espen Flatin Grønseth – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Frank Myrvoll – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Margrethe Anker Kulmus – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso – valgt for 1 år i 2024

Sameiet er pliktig å ha en styreleder. Da det ikke har lyktes styret å finne en ny kandidat til styreleder vervet, har Fred Winther Holt sagt seg villig til å stille til gjenvalg for inntil 1 år.

Styremedlem Rebekka Dahl stiller til gjenvalg. Agnete Rogstad er ikke på valg og fortsetter som styremedlem. Hun er også styreleder i Røakollen utomhussameie. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til styremedlem:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Lene Kristiansen, Aslakveien 24 C, f. 1973, er bachelor BI i finans og har også styrekurs fra BI. Nåværende stilling: Konserndirektør Risikostyring og Compliance i Eika Gruppen. Hun har jobbet flere år med Compliance i både



Eika Gruppen og Eika Kapitalforvaltning. Før dette har hun hatt ulike stillinger innenfor kapitalforvaltning- og verdipapirforetak. Hun har også betydelig erfaring fra ledelse og styrearbeid i andre private selskaper.

Frank Myrvoll, Aslakveien 24 C, f. 1942, er utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør. Han har vært varamedlem i Seljen i tre perioder, fra 2022.

Varamedlem Sylvi Susanne Fosso stiller til gjenvalg. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til varamedlem:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark. På slutten av karrieren hadde hun lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreverfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder.

Lisbeth Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdanning av helsefagarbeidere.

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av Styreleder. Følgende stiller til valg:

- Fred Winther Holt

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år Følgende stiller til valg:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år Følgende stiller til valg:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Winther Holt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Frank Myrvoll



- Lene Kristiansen
- Rebekka Dahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Eikenes Verling
- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland



Styrets arbeid

Styret har siden ordinært årsmøte 04.06.2024 holdt 15 møter. Det har hovedsakelig vært fysiske møter. 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.

Røakollen utomhussameie eier og drifter utomhusområdene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene Lerkespore borettslag, Storklokken borettslag og Seljen boligsameie.

Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere, primært om forhold i Aslakveien 24, men også om felles anliggender knyttet til garasjestyret og styret i utomhussameiet.

Styret anvender BevarHMS, på lisens fra Usbl, ved ivaretagelse av sine plikter etter Internkontrollforskriften. I begynnelsen av hvert år foretas en årlig risikovurdering. Ved slutten av hvert år foretar en ekstern HMS-rådgiver en årlig gjennomgang av HMS-arbeidet. Siste rapport er fra 30.12.2024.

Årlig brannøvelse ble gjennomført 5. september 2024. Årskontroll for brannvarsling, som utføres av Assemblin Elektro, ble gjennomført 05.-06.05.2025.

Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om kameraovervåking av fellesarealer. Formålet med kameraovervåking er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærværk e.l.). Kameraovervåking ble anskaffet og var operativt fra september 2024. Det er senere ikke registrert noen hendelser.

Styret har gitt tillatelse til oppsett av levegg på en privat terrasse på bakkeplan.

Ved behandlingen av budsjett for 2025 vedtok styret å øke felleskostnader brøk med 10 % fra 01.01.2025.

Styret har fremforhandlet ny avtale med Telia om bredbånd og TV. Avtalen innebærer lavere årlige kostnader og bedre ytelser enn tidligere.

Styret har tatt initiativ til og, gjennom samarbeid med styret i Storklokken borettslag, fått gjennomført tiltak for reduksjon av kommunale vann- og avløpsgebyrer. Med virkning fra 01.04.2025 vil vann-/avløpsgebyrer bli beregnet etter målet vannforbruk i stedet for å bli stipulert etter areal.

Utomhussameiet arrangerte felles vårdugnad 27.04.2025. Garasjestyret har bestilt vask av garasjen til 19.05.2025.

Ankeforhandling i tvistesaken mellom Seljen boligsameie og Aslakveien 20 AS (byggfuksaken) er berammet til tirsdag 7. oktober 2025. Det er i utgangspunktet satt av 10 dager til saken. Partene er blitt enige om å forsøke å løse rettstvisten ved rettsmekling som er berammet til 25. og 26. juni 2025.



Styrets reklamasjon på termisk inneklime ble delvis imøtekommet av Aslakveien 20 AS i oktober 2022. Utbygger besluttet da å montere utvendig solskjerming på vinduer i alle sør- og vestvendte fasader i alle leiligheter på plan 8, 9 og 10. Store deler av sterkt solutsatt fasade ble holdt utenfor. Problemer med ubehagelig høy temperatur består derfor fortsatt i mange leiligheter.

Styret har sist vinter fått gjennomført nye langtidsmålinger av radon i de nederste etasjene. Rapporten viste tilfredsstillende resultater for leilighetene, men det knytter seg usikkerhet til målingene. Dette på grunn av temperaturforhold (mild vinter) og manglende forklaring på endrede resultater fra tidligere målinger.

Høsten 2024 ble det fra styrets side oppdaget og reklamert på vannlekkasje i garasjeanlegget, som er en felles anleggseiendom eiet av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Det må nødvendigvis være noe feil med utvendig tetting mot jordmassene som omgir betongkonstruksjonen. Vann rant ned på en vegg i garasjen, videre nedover kjørerampen og endte i en vanddam på asfaltdekket på plan K2.

Styret har i april 2025 fremsatt to nye reklamasjoner som gjelder fellesarealer. Den ene gjelder mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur. Den andre gjelder vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje i oppgang C, hvor det i skjøt mellom to prefabrikerte elementer ble konstatert lekkasje ned til balkong i leiligheten under.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å utvikle et godt bomiljø i sameiet. Arbeidet har til nå pågått i fem år. Mye er oppnådd, men situasjonen bærer dessverre preg av at mange byggefeil har påført beboere fysiske og mentale påkjenninger som de skulle vært foruten. Mange av de leiligheter som Aslakveien 20 AS kjøpte tilbake fra beboere som flyttet ut til erstatningsboliger i 2022/2023, står fortsatt tomme. Dette hemmer en etterlengtet normalisering av boforholdene i sameiet.



Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0720 Seljen Boligsameie.pdf



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, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 864 888	3 285 261	3 883 000	4 276 000
Andre inntekter	3	35 396	55 092	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 900 284	3 340 353	3 883 000	4 276 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-46 530	-18 000	-43 000
Styrehonorar	5	-290 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-200 000	0	-160 000
Forretningsførerhonorar		-151 010	-143 410	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-4 343 029	-452 967	-180 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-639 470	-350 886	-450 000	-468 000
Forsikringer		-192 945	-170 412	-188 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-879 862	-812 437	-950 000	-1 085 140
Andre anlegg		0	0	0	-185 000
Kostnader sameie	13	-1 073 152	-931 908	-985 000	-826 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 892	-340 413	-361 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-341 186	-375 612	-420 000	-437 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 317 937	-3 964 074	-3 846 000	-4 197 140
DRIFTSRESULTAT		-4 417 653	-623 721	37 000	78 860
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 844	13 565	0	0
Finanskostnader	12	-214 245	-7 172	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-200 401	6 393	0	0
ÅRSRESULTAT		-4 618 054	-617 329	37 000	78 860
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-746 177	-617 329		
Udekket tap		-3 871 877	0		



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

BALANSE		2024	2023
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	17 976	16 268
SUM ANLEGGSMIDLER		17 976	16 268
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147	5 736
Kundefordringer		26 974	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 401	419 076
Andre kortsiktige fordringer		0	69 196
Energiavregning	14	185 428	0
Driftskonto OBOS-banken		156 765	123 679
Sparekonto OBOS-banken		644 648	234 007
SUM OMLØPSMIDLER		1 113 363	851 694
SUM EIENDELER		1 131 339	867 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	746 177
Udekket tap	15	-3 871 877	0
SUM EGENKAPITAL		-3 871 877	746 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 800 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 800 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 460	56 960
Leverandørgjeld		130 762	64 824
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 800 000)		0	0
Påløpte renter		1 889	0
Annen kortsiktig gjeld	17	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 216	121 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 131 339	867 962
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	963 417	1 346 768

Oslo, 29.04.2025

Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt

Rebekka Dahl

Espen Flatin Grønскеi

Agnete Rogstad

Karen Grønseth HÜbert

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 700 488
Garasjeleie	182 400
Diverse	72 000
Sakskostnader garasjeplasser	-90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 864 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefaktureringsinntekt	26 974
Energiregnskap	1 222
Nøkler	7 200
SUM ANDRE INNETEKTER	35 396

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000. Styret har mottatt et ekstraordinært styrehonorar i 2024 på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 530 593
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 933
Andre konsulenthonorarer	-803 504
SUM KONSULENTHONORAR	-4 343 029

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-167 769
Drift/vedlikehold VVS	-7 050
Drift/vedlikehold elektro	-5 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 065
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 710
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-639 470

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-663 725
Renovasjonsavgift	-216 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-879 862

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 340
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 410
Driftsmateriell	-1 500
Vaktmestertjenester	-131 764
Renhold ved firmaer	-167 391
Andre fremmede tjenester	-15 384
Kontor- og datarekvista	-1 169
Andre kontorkostnader	-432
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 544
Velferdskostnader	-2 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 186

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	729
Andre renteinntekter	1 648
SUM FINANSINNTEKTER	13 844

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-58 590
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-8 000
Renter på leverandørgjeld	-56
Renter og provisjon på kassekreditt	-135 145
Andre rentekostnader	-12 455
SUM FINANSKOSTNADER	-214 245

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

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 687 350.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatet 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.

Selskapet eier 84/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 276 067.

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

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-788 584
SUM INNETEKTER	-788 584

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	974 012
SUM KOSTNADER	974 012

SUM ENERGIAVREGNING	185 428
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024

-4 800 000

Nedbetalt i år

0

-4 800 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 800 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr

-105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-105

NOTE: 18**ANNEN INFORMASJON**

Oslo Tingrett

48 380 000

Forsinkelsesrenter

5 006 537

SUM

53 386 537

Det forventes en erstatning til Seljen Boligsameie på 48 380 000 kr, pluss forsinkelsesrente beregnet fra 03.04.24 - 31.12.24 som følge av dommen i Oslo Tingrett.

Utbygger har anket saken som er berammet oktober 2025.

Dommen gjelder krav om prisavslag på grunn av soppvekst i betongdekkene i boligblokkene, og involverer Seljen Boligsameie mot Aslakveien 20 AS.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 720 Selskapsnavn: SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.