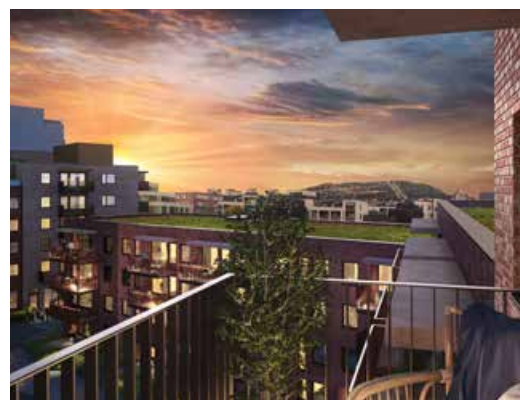


VOLLEBEKK

Passasjen på Vollebekk - Hus 5

LEVERANSEBESKRIVELSE



Passasjen på Vollebekk - Hus 5

UTGIVELSESDATO

07.10.22

Revidert 20. februar 2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge Region Oslo

ARKITEKT

Derlick Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED

JM Norge AS

Org.nr.: 928 350 122,

Mustads vei 1, Oslo

Kristoffer August Retvedt

E-post:: kristoffer.retvedt@jm.no

Telefon: 952 57 900

INNHold

1. Eiendommen	4
2. Miljø, energi og sikkerhet	6
3. Utvendig anlegg	7
4. Tekniske opplysninger	8
5. Innredninger og overflater	10
6. Innredningsvalg	12
7. Dokumentasjon etc.	13
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig	14

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.



1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Vedtatt av bystyret i Oslo kommune den 22.04.2019. Eiendommen er regulert til bolig (blokk-bebyggelse), samt utarettet næring i første etasje mot Midtveien.

BYGGETOMTA

Vegetasjon Det benyttes hjemmehørende arter og uteoppholdsarealet beplantes slik at området får et grønt preg.

Terreng/grunnforhold Grunnen består generelt av grunt fjell, og gamle fyllmasser/tørreskorpeleire/fast leire. Før byggestart fremstår tomten som relativt flat. Når området er ferdig utbygd vil kvartal A ligge en etasje høyere enn kvartal B. Høydeforskjellen tas opp med trapp mellom nivåene. Fasader mot Midtveien vil følge stigningen på veien.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Atkomst til p-kjeller i kvartal B vil være direkte fra Midtveien. Atkomst til p-kjeller i kvartal A vil være direkte fra Vollebekkveien.

Garasjeløsning/biloppstilling Bilparkering i felles parkeringskjellere under kvartal A og B. Totalt 82 plasser, hhv 36 i kvartal A og 46 i kvartal B. 2 plasser i hvert kvartal er tilrettelagt for HC-parkering.

Gjesteparkering I omkringliggende gater felles for hele området.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen Gårdsnr 123 bruksnr:1005 Oslo kommune

Antall boenheter 55 boenheter i hus 5
Ferdig utbygget vil Passasjen bestå av 241 leiligheter fordelt på kvartal A og B.
Kvartal A består av 116 leiligheter, fordelt på hus 1, 2 og 3.
Kvartal B består av 125 leiligheter, fordelt på hus 4 og 5.

FREMTIDIG EIERFORHOLD Eiendommen, tomt og bygninger, skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler. For eksempel sportsbod eller privat uteplass.

Det planlegges ett felles sameie for hele prosjektet. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

Alle seksjonseiere i Passasjen på Vollebekk har bruksrett til alle fellesområder, herunder parkering, boder, sykkelverksted, felles rom/stue, takterasser og andre uteoppholdsarealer.

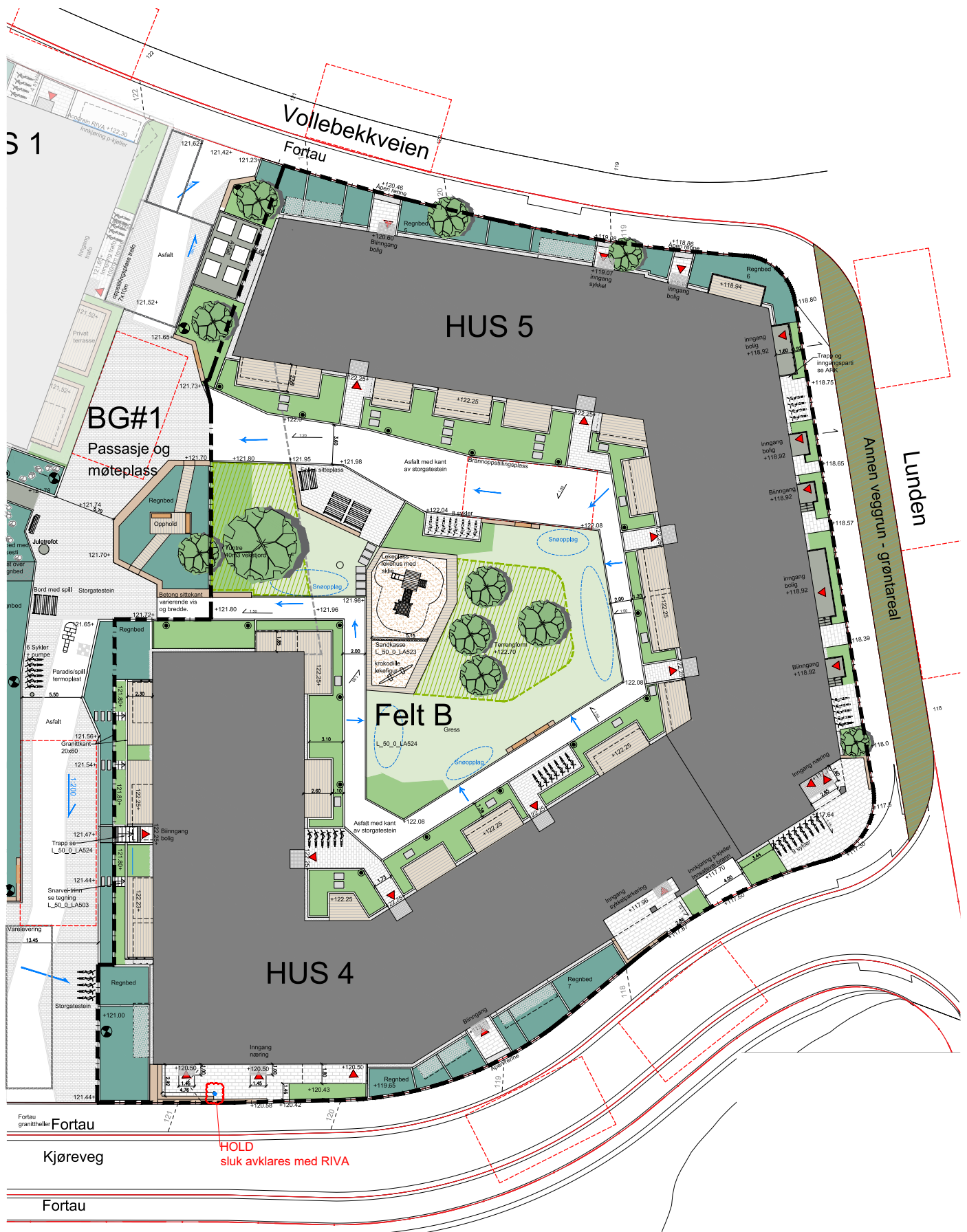
Gangpassasjen, felt BG# 1, avmerket med rød stiplet linje på illustrasjon, eies og driftes av sameiet, og er tilgjengelig for allmennheten.

Vedlikehold av eiendommens fellesareal med anlegg og utstyr er sameiets felles ansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk med unntak av kostnader som naturlig fordeles per enhet.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen, antall sameier og tomtestørrelse etter ev. fradeling.

FELLES ROM/STUE

Arealet for felles rom/stue blir en egen næringsseksjon som skal eies av alle boligseksjonene i prosjektet (241 leiligheter) i fellesskap. Eierskapet er fordelt likt per boligseksjon og ligger i tingsrettslig sameie mellom eierne. Sameieandelen (1/241 del) tinglyses med en realkopling og ligger som et tilbehør til boligseksjonen i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd, bokstave d. Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg. Arealet er på 157 m² og leveres ferdig innredet med kjøkken og WC. JM vil ta opp fellesgjeld på denne seksjonen. Dette vil bli gjort på vegne av det fremtidige sameiet, og med sameiet som debitor. Fellesgjelden vil være på kr. 6 000 000,- og fordeles likt mellom alle seksjonseierne (totalt 241). Andel fellesgjeld blir dermed kr 25 000,- per boligseksjon. Se også under punkt 8 og felleskostnader.



Utomhusplan

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

JM har besluttet at alle bygg skal prosjekteres til å være minst 25 % bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l.

Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks. mykgjørere i plast (f.eks. ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGI

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks. epletrær og roser.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannslukkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET

Rundt halvparten av leiligheter under 50 kvm i prosjektet tilfredsstiller ikke kravet til «tilgjengelig boenhet» i TEK17. Dette er i tråd med regelverket. For øvrig oppfyller alle leiligheter krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom.

Uteområdene er «universelt utformet», så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

SVANEMERKET

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater/flater med hard overflate bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

Regn- og smeltevann fra terreng vil dels bli fordrøyd i bakken, regnbred og dels til fordrøyningsmagasin.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i kjeller.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

FJERVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning. Kjørbare gangveier er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil. Arealene asfalteres og utstyres med gatebelysning.

SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Stålkjernerepeler til fjell.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20-25 cm betong eller bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi snitt 0,8 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, forøvrig trepanel

TAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres med fall til renne og nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate som krager ca. 1 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER

Rammer og håndløper i aluminium.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, bygges dobbelt bindingsverk som kles med nødvendig antall lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

På våtrom legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom, entre og enkelte gangsoner vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG SOVEROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 7 cm påforing og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får hovedinngang gjennom felles inngangspartier fra gårdsrom. Biinganger fra Midtveien og Lunden.

Inngangsdør og biingangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer (terrazzo) som hviler på lydisolerende gummiklosser.

HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis) med maks døråpning på 0,9 x 2,0 meter.

UTLEIEDEL

Leveres med eget TV/datapunkt (med mulighet for eget abonnement), postkasse, ringeklokke og «hybelkjøkken». Utleiedel er tilrettelagt for undermåler for strøm.

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbinder/males. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter i kjørearealer, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller, untatt leilighet 5C-U0101 som har sin sportbod integrert i boligen. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Minimum 2,5 m² bod for leiligheter inntil 50m², og 5m² bod for leiligheter større enn 50m².

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, egne sykkelrom, samt sykkelparkering på terreng i tilknytning til inngangsdører. Det er i overkant av to sykkelplasser per bolig. 10 % av plassene er tilrettelagt for familie- og lastsykler. Det er avsatt eget areal i garasjekjeller kvartal B med fasiliteter for rengjøring og reparasjon av sykler (sykkelverksted), samt lademulighet for el-sykler. Det er også eget sykkelverksted i kvartal A, samt utendørs sykkelvask ved biingang til oppgang 4C (kvartal B).

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast i felles gangpassasje mellom bebyggelsen. Dette blir felles for området, og det avsettes midlertidig avfallscointainere i deler av byggeperioden dersom behov for dette.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med elektronisk lås.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Kamera/video kan leveres som tilvalg. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

ØVRIGE FELLESAREALER

I felles uteoppholdsarealer leveres det lekkeapparater, bord, benker, samt utvendig vannkraner.

Det leveres felles takterasser med sittegrupper i hus 1, 2 og 4.

Felles sykkelrom med sykkelvask- og verksted i begge kvartaler, hhv i hus 3, p-kjeller i kvartal B og ifbm biingang til oppgang 4C.

Felles rom/stue på 157 m² BRA leveres ferdig innredet med kjøkken og WC, samt møblering. Rommet er plassert i hus 3.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist i heltrukken linje på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vannbåren termostattyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

I våtrom leveres vannbåren gulvvarme med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres som vist på kontraktstegning. Det er felles forsyning med varmt forbruksvann.

Varmesentralen plasseres i hus 4 og er felles for hele kvartal B.

Det er plassert egen varmesentral i hus 1 som er felles for hele kvartal A.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannsløkkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med tidsur. For hybelkjøkken er det montert eget kullfilter.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. JM velger leverandør som sameiet overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren. Nærmere informasjon gis i informasjonsmøtene.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

ØVRIG

Utleiedel som del av egen bolig, leveres med eget TV/dapunkt, undermåler for strøm, postkasse, ringeklokke og «hybelkjøkken».

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Trapperom	Balkong	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 20x20.

Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 25x40 cm.

Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling. Bad, entré, samt enkle gangsoner har nedforet himling. Dette fremgår av kontraktstegningene.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra rom med flislagt gulv. Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Vindu og vindusdører leveres uten gerikter. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og den digitale innredningsguiden.

Kjøkken leveres av Marbodal eller tilsvarende. Innredningen leveres med skap opptil tak, underlimt vask, uttrekkbar søppelsortering under benk, LED arbeidslys. Integreerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende; kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn med steketermometer.

Badet har flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører til å slå inn, vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne i glass og toalettlokk med soft-close. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Servantskapet leveres med to skuffer og dobbelt el-uttak. Speil leveres med over- og underbelysning. Som generell belysning leveres downlights innfelt i himling, knyttet til dimmebryter.

I entre og enkelte gangsoner leveres downlight innfelt i himling, knyttet til dimmebryter.

Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende

DØRER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse. Dør mellom entre og stue leveres med glassfelt.

ROMSKJEMA JM ORIGINAL

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré (blokk)	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Nedforet himling, malt hvit, inkludert downlights
Kjøkken	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N Laminat oppkantlist	Malt, hvit
Stue	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Malt, hvit
Soverom etc.	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCSL S0500-N	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser, Grespor Minos Ash mate 15x15 cm. Sluk.	Keramiske fliser Vitra Plain hvit matt 25x40 cm	Nedforet himling, malt hvit, inkludert downlights
Bod i boligen	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCSL S0500-N	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av tre. For øvrig vekstjord		
Balkong	Se Teknisk beskrivelse kap. 2. 4		



JM ORIGINAL – Velg kostnadsfritt mellom tre kjøkkenfronter

6. Innredningsvalg

I Passasjen får du en rekke muligheter for tilvalg. Gjør dine valg produkt for produkt i den digitale innredningsvelgeren, eller velg et av våre ferdige konsepter. Se beskrivelse i plantegningsheftet.

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger som tilvalg. Innredningsvalg gjøres i JM's digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i din bolig. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen, som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Eventuelle endringer utover valg fra JM's innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det skal ikke gjøres andre endringer enn de som tilbys i JM's innredningsvelger.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i JM's innredningsvelger oppfyller disse kravene. JM tar forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

TILVALGSPROSESS

Etter at byggestart er besluttet, vil kjøper motta en innlogging til JM's digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i hver enkelt bolig, JM Original. I tillegg vises kostnadsfrie valg og tilvalg som kan bestilles, samt kostnaden for disse. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av våre innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i JM's digitale innredningsvelger. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING

Alle tilvalgspriser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht JM's digitale innredningsvelger, kan man be om at ikke skal leveres. Produkter som kjøper ikke ønsker levert, kompenseres ikke.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Sameiets leder får i tillegg utlevert en huseierbok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI- og fiberkabler. Hele gårdsrommet og garasjeanlegget får tinglyst bruksrett for hele sameiet (Kvartal A og B).

Det foreligger tinglyst erklæring om rett til allmen ferdsel i gangpassjen mellom kvartal A og B.

Selger har som utbygger rett til å utføre nødvendige byggningsmessige arbeider på eiendommen for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring, fradeling og tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeider har utbygger rett til å ha stående anlegsmaskiner, utstyr, brakker mv, gjerder og skilt på eiendommen. En slik avtale vil bli tinglyst på samtlige seksjoner i sameiene og kan kun slettes med samtykke fra rettighetshaver.

Selger kan forøvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper og sameiet inngå avtaler om strømleveranser, abonnement på internett, samt abonnement på ladestasjoner i p-kjeller.

JM vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv.)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys.

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen, og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet inngås:

- Standard kjøpekontrakt (digital)
- Standard kjøpetilbud (digital)
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Snitt-, fasadetegninger og etasjeplaner
- Situasjonsplan
- Plantegingshefte med innredningskonsepter.
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnbokutskrift
- Reguleringskart- og bestemmelser
- Prisliste

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere årsmøter.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. For kjøpere under 34 år som skal kjøpe sin første bolig (førstegangskjøpere) tilbyr vi kr 100.000,- i fast forskudd innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Redusert forskudd kan kun benyttes ved kjøp av en bolig per kjøper. Hvis det er flere som kjøper sammen, må alle være førstegangskjøpere under 34 år. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 %

av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

KOSTNAD

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 17 458,- pr kvm BRA. Som et eksempel vil dokumentavgiften for en 47 kvm leilighet samlet utgjøre kr 20.500,-. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 545,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 260,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 750,- og startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader ($2 * (kr 48,- \text{ pr kvm})$).

Ved kjøp av parkeringsplass betales i tillegg til kjøpesummen 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 545,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 260,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.06.2023
- at 50% av boligene er solgt innen 15.06.2023
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 15.06.2023.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen. Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 1/2

rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Ferdigsel på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet januar 2025 - mars 2025, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet, se under avsnitt Selgers forbehold, innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kontraktens punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kontraktens punkt 8.5.

Forhåndsbeifaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beifaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved

overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført. JM overskjoer boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf buoifl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. I tillegg til felleskostnaden, påløper kostnader til bredbånd, samt avdrag og gjeld på lån til fellesstuen. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

1. Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca. kr 48,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.
2. Felleskostnader for fellesstue kr 200,- pr mnd per boligseksjon som dekker renter og avdrag.

Vedlagt følger utkast til budsjett.

Dette budsjett er utarbeidet ved salgstart Hus 1 kvA og er datert 16.02.2021. Noe justering av dette må påregnes.

Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 200,- pr mnd, samt kostnader for ev. abonnement for elbillader.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strøm utgifter.

FELLESgjELD

JM vil på vegne av det fremtidige sameiet og sameiet som debitor, ta opp fellesgjeld på felles stue. Samlet fellesgjeld vil være på kr. 6 000 000, - og vil fordeles likt mellom alle seksjonseierne (totalt 241). Andel fellesgjeld blir kr. 25 000 per boligseksjon.

Budsjett utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning. Det opplyses at renten kan endre seg i takt med den generelle renteutviklingen og dermed påvirke de månedlige kostnadene tilsvarende.

SKATTEPLIKT BOLIG 5B-0102

Ved utleie av to eller flere enheter kan eller vil boligen anses som flermansbolig og avklaring om skatteplikt må avklares av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig. Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke fradelt og endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1.

Sameiet ved sameierne eier og drifter en fellesstue som er til benyttelse for beboerne. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse). På felles rom/stue vil det bli tinglyst et 1. prioritets pant til långiver på 6 millioner i forbindelse med opptak av fellesgjeld. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

Likingsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likingsverdien fastsettes av Skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

I Oslo er det p.t. eiendomsskatt. Se Oslo kommunes hjemmesider angående eiendomsskatt.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføring/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

Sameiet er en del av et større utbyggingsprosjekt. Selger forbeholder seg retten til å endre inndelinger av sameier og tomter ut fra salgstakt og andre relevante forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc.). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a. styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av

kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig. Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bo i denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved evt. videresalg som også medfører garantistillelse. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 60 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen ved evt videresalg, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 100.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Kjøpere under 34 år som har benyttet seg av ordningen med redusert forskudd på kun kr. 100.000,- ved kontrakt, må innbetale differansen mellom forskuddet og 10% av kjøpesummen, før transport godkjennes». Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av konseptvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM. JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut «Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015» (Lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt kontakt salgsansvarlig for mer informasjon. Ved mistanke om boligspekulasjon kan JM uten forbehold nekte samtykke til transport av kontrakt.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (les: til foreldre eller barn). I den forbindelse vi det påløpe et honorar på kr 10 000,- inkl. mva., som innbetales i forbindelse med endringen.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl, og JM benytter egen standard kjøpekontrakt. Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. Som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. Boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FORBEHOLD

Da prosjektet er i byggetrinn 3 av totalt 3 byggetrinn, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Tegninger og bilder i leveransebeskrivelsen er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt. JM leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse og plantegningshefte. Vi tar forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskifting til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

INFORMASJON

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.



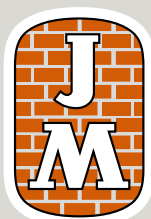
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 77 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.

I hvilken etasje begynner din?

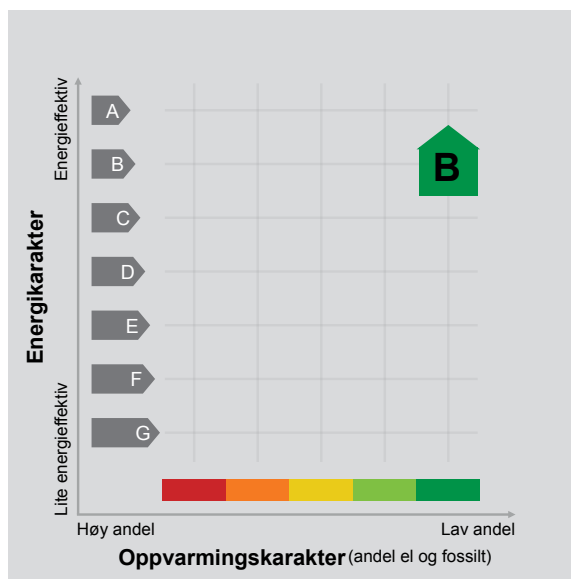


Bolig

ENERGIATTEST



Adresse	Vollebekkveien 2B
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	228
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301045119
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-222695
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

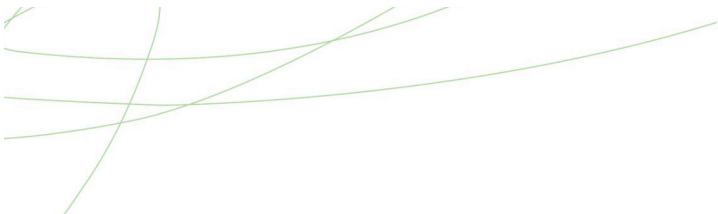
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 95
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vollebekkveien 2B	301045119	H0401	228	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	95 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,13 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	13,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,0 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	78,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 793 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 597 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 793 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 357 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 437 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 793 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %
--------------------------------------	--------

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/08982-8

Saksbehandler
Marie Meulman

Dato
18.11.2025

Adresse: Vollebekkveien 2A
Eiendom: 123/1005
Ansvarlig søker: TALO ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: JM NORGE AS

Ferdigattest - Vollebekkveien 2 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg mottatt 13.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurensset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.05.2025.

Sluttrapport for forurensset grunn ble mottatt 13.05.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.



Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marie Meulman
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

202115958_18_11_Plan_6_etasje_-_Hus_5
202115958_18_12_Plan_tak_-_Hus_5
202115958_18_7_Plan_U_-_Garasje
202115958_18_8_Plan_1_etasje_-_Hus_5
202115958_18_9_Plan_2-4_etasje_-_Hus_5
202115958_1_54_Plan_og_profil_avkjørsel
202115958_18_4_Situasjonsplan
202115958_18_5_Landskapsplan
202115958_1_45_Plan_7_etasje_-_Hus_5
202115958_1_48_Takplan_oversikt
202115958_1_52_Snitt_E-H
202115958_1_31_MFUA_plan
202115958_1_32_Brannoppstillingsplasser
202115958_1_38_Plan_2-4_etasje_-_Hus_4
202115958_53_17_Snitt_B
202115958_53_18_Snitt_D_G_og_H
202115958_53_19_Snitt_J
202115958_53_20_Fasader
202115958_53_11_Plan_1_etasje_-_Hus_4
202115958_53_12_Plan_5_etasje_-_Hus_4
202115958_53_13_Plan_6_etasje_-_Hus_4
202115958_53_14_Plan_7_etasje_-_Hus_4
202115958_53_15_Plan_8_etasje_-_Hus_4
202115958_53_16_Plan_9_etasje_-_Hus_4
202115958_18_10_Plan_5_etasje_-_Hus_5
202115958_102_8_Gjennomføringsplan

Mottakere:

TALO ARKITEKTUR AS, Kari Østmo Borg

Kopi til:

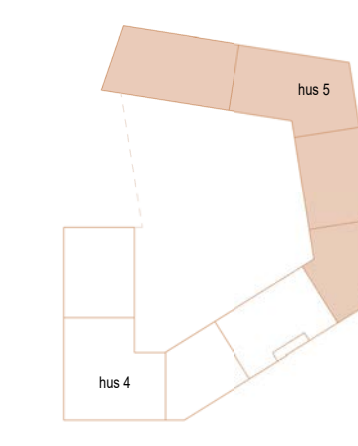
JM NORGE AS, Tobias Bostrøm



Plan 2-4 - Hus 5

[illegible]

A	Omprosjektering av hjerne mot nord-vest inkl. endring i planløsning ved hjernet som følge av dette.	10.03.2022	UMP	SMP
Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontre



PROSJEKT

Vollebekk Kvartal B



FASE 03 - RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
01.10.2001	Barfisk, Adalbjörn	SMD	SMD

Plan 2-4 - Hus 5

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110482	A_20_5_02_Ra	A

Deres ref.: .

Vår ref.: 0905-1-228

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 932267187
Seksjonseier: Jm Norge AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 228
Adresse: Vollebekkveien 2 B, 0598 OSLO
Seksjonsnummer: 228
Gnr. 123
Bnr. 1005

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93019146.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei..
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 189. Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS. Parkeringsplassene kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Ved salg av leilighet med tilhørende parkeringsplass, vennligst oppgi plassnummer i eierskiftemeldingen. Dette er vesentlig for korrekt registrering og oppfølging. Dersom det kun er leiligheten som skal selges, må dette fremgå tydelig i eierskiftemeldingen. Det påløper felleskostnader for parkering. I tillegg vil det tilkomme et administrasjonsgebyr til forretningsfører i henhold til gjeldende prisliste.

Fiberlinjen i sameiet er levert av Global Connect og Internett/TV-abonnement er abonnement som tegnes pr leilighet mot Global Connect. TV/internett er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet har ett lån i DNB på kr 6 025 000 for kjøp av fellesstuen. Løpetiden er 20 år med avdrag i hele perioden. Rentesats pr. 12.10.2023 er 6,95%. Dette utgjør kr 25 000 pr. boligseksjon. Renter og avdrag betjenes via felleskostnadene gjennom kategori felleskostnader likt fordelt. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, ikke noe avregning på selskapet. Styrets epost adresse er: passasjenvollebekk@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208603965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	5 997 560,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 938,00,-

Herav:

Felleskost brøk

Felleskost brøk

Pr. dags dato

200,00

Evt. fremtidig endring:

4 738,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 253,-

Fradragsberettigede kostnader: 478,-

Annen formue: 0,-

Gjeld: 26 444,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:

Restsaldo:

Kapitalkostnader:

OBOS-banken AS

98208603965

24 886,13

162,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24 886,13,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kenneth Bore Eilertsen, e-post: passasjenvollebekk@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT (NORMALÅR)

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	FELLES	BOLIG	NÆRING	FELLESSTUE	PARKERING
Felleskostnader brøk bolig	1	9 276 000	9 275 904	0	0	0
Felleskostnader brøk næring	2	132 000	0	131 868	0	0
Felleskostnader likt bolig (fellesstue)	3	579 000	0	0	578 400	0
Parkering	5	197 000	0	0	0	196 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 184 000	9 275 904	131 868	578 400	196 800

DRIFTSUTGIFTER

Revisjon	-25 000	-24 384	-616	0	0
Forretningsførerhonorar	-279 000	-272 123	-6 877	0	0
Styrehonorar	-350 000	-341 372	-8 628	0	0
Arbeidsgiveravgift	-49 000	-47 792	-1 208	0	0
Forsikringer	-624 000	-602 958	-15 239	-5 803	0
Drift og vedlikehold bygninger - Felles	-850 000	-821 337	-20 758	-7 905	0
Drift og vedlikehold bygninger - Boligdel	-275 000	-275 000	0	0	0
Drift og vedlikehold heiser	-300 000	-300 000	0	0	0
Drift og vedlikehold utearealer	-350 000	-341 372	-8 628	0	0
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	-200 000	0	0	0	-200 000
Kommunale avgifter - Vann og avløp	-1 400 000	-1 386 654	0	-13 346	0
Kommunale avgifter - Renovasjon	-850 000	-850 000	0	0	0
Energi - Fellesarealer	-500 000	-495 233	0	-4 767	0
Energi - Fjernvarme	-1 800 000	-1 739 302	-43 958	-16 741	0
Vaktmestertjenester - Felles	-125 000	-121 919	-3 081	0	0
Vaktmestertjenester - Boligdel	-275 000	-272 378	0	-2 622	0
Renhold	-500 000	-425 000	0	-25 000	0
Andre driftskostnader	-50 000	-48 314	-1 221	-465	0
SUM DRIFTSUTGIFTER	-8 802 000	-8 365 138	-110 213	-76 649	-200 000

DRIFTSRESULTAT	1 382 000	910 766	21 655	501 751	-3 200
----------------	-----------	---------	--------	---------	--------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER

Finansinntekter	0	0	0	0	0
Finanskostnader renter lån	415 000	0	0	415 000	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	415 000	0	0	415 000	0

ÅRSRESULTAT	967 000	910 766	21 655	86 751	-3 200
-------------	---------	---------	--------	--------	--------

DISPONIBLE MIDLER

Årsresultat	967 000	910 766	21 655	86 751	-3 200
Avdrag lån	145 000	0	0	145 000	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	822 000	910 766	21 655	-58 249	-3 200

110,80 % 2,63 % -7,09 % -0,39 %

Forutsetninger:

	Ant.	Areal/brøk	Brøk m/fellesstue	Brøk u/fellesstue
Boligseksjoner	241	16 104	96,63 %	97,53 %
Næringsseksjoner	3	407	2,44 %	2,47 %
Fellesstue	1	155	0,93 %	0,00 %
Total	245	16 666	100,00 %	100,00 %
Parkeringsplasser	82			

Felleskostander:

1 - Felleskostnader bolig	kvm/BRA	kr 48,00
2 - Felleskostnader næring	kvm/BRA	kr 27,00
3 - Felleskostnader likt bolig (fellesstue)	pr boligseksjon	kr 200,00
4 - Parkering	pr plass	kr 200

Startkapital til sameiet 1 x kr 48 pr kvm som faktureres i tiellgg til de ordinære felleskostnadene første mnd etter overtagelse.

Lån fellesstue:

Årlig rentesats	6,95 %
Låneperiode i antall år	20
Lånebeløp	kr 6 025 000
Avdragsfri periode	0

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Normalt prisstigning fra første gangs salg til overtagelse må påregnes.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 2021.2.16

HUSORDENSREGLER

For

Passasjen Vollebekk

Vedtatt på ekstraordinært styremøte 09.11.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00 – 07:00 på hverdager og klokken 23:00 – 08:00 i helgedager.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter de respektive klokkeslettene, varsles beboerne i tilstøtende og på vibbo minst 48 timer før arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 08:00 - 19:00

Lørdager 10:00-18:00

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Nabovarsel skal legges ut på Vibbo minst 48 timer før arrangementet

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Ved større arbeid eller arbeid over tid gjelder samme regler som nabovarsel for arrangement.

Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler skal hun parkeres på avgitte plasser.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Søppelbøtter plassert i tun og ellers i fellesområder skal ikke benyttes til husholdningsavfall. Har man poser eller større mengder søppel etter å ha benyttet fellesområdene, må dette kastes i sjaktene for husholdningsavfall

Mat og husholdningsavfall skal ikke legges ut på sameiets områder, da dette lett kan tiltrekke seg uønskede skadedyr.

Terrase / Balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Den enkelte sameier skal også påse at egen terrasse / balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Det er ikke tiltatt å spyle balkong slik at vann renner ned/ut fra balkongen. Dette kan føre til sjenanse/skade hos naboer. Det bes også om å ta hensyn til naboer ved snømåking og feiing av balkonger.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong

til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Det er ikke tillatt å fastmontere noe i utvendig vegg på bygget, da dette vil være å anse som en fasadeendring. Tildekking av balkong skal være av midlertidig art og skje i henhold til fargevalg på resten av bygget.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett

brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) de står over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Bruk av grill og varmelampe på balkong terrasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Varmelampe på balkong skal ikke festes i fasade og skal brukes forsvarlig.

Verken store eller små gassbeholdere skal oppbevares i kjeller eller under bakkenivå. Gassen er tyngre enn luft. Hvis gass lekker ut under bakkenivå eller på et sted uten skikkelig lufting, vil den samle seg langs gulvet. Da skal det bare en liten gnist til før gassen tar fyr og eksploderer.

En utvendig bod, skap eller garasje over bakkenivå kan være et egnet sted for oppbevaring av små gassbeholdere.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område, og skal ikke luftes i fellesområdene.

Eier skal påse at dyret ikke avleverer avføring på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres

skriftlig til styret. Styret forbeholder seg retten til å vurdere klager på sjenanse utenfor alminnelig ro.

Brudd på ordensregler er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Kjøring og parkering Kjøring og parkering på tunene, gang og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring eller ved synlig av- og pålessing. I disse tilfeller skal motor være avslått. Ved flytting, gi beskjed til styret.

Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 905

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

3. april 2025 kl. 18:00, i Fellesstuen i Passasjen Vollebekk (på baksiden av Vollebekkveien 2M).

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 honorarer
7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere
8. Bom for innkjøring til fellesområder
9. La folk få gjøre litt oppussing på søndager
10. Vask av oppgang
11. Utvendig solskjerming
12. Inngang til markterrasser
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Kenneth Bore Eilertsen 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

Som fører av protokollen er Kari Anne Lindland foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr **-28 747** som foreslås overført fra egenkapital.
Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr **1 636 304**

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning for Styret i Passasjen Vollebekk 2024.pdf

2. 0905 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000

Sak 7

Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere

Forslag fremmet av:

Mobashir Aziz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som eier av næringsseksjonene snr 85, 188 og 245 søker vi om å få bygge et mindre skur for våre avfallsbeholdere.

Plassering blir på uteområdet tilhørende snr. 85 med 2 alternative plasseringer Plass A og B ihht. vedlagte plantegning. Størrelse 3 x 1,5 meter. Skuret bygges i trekonstruksjon bestående av spilevegger som males i samme farge for bygnings fasaden. Skuret kan bygges med kun vegger og grunnkonstruksjon, med/uten tak og med uten/"dører". Vi er åpne for alle 3 alternativene og legger ved skisser av alle 3 mulig løsninger.

Alle kostnader herunder offentlige tillatelser til dette vil vi bekoste og besørge selv.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ta stilling til dette og fører valget over på beboerene.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir samtykke til at avfallsskuret kan bygges. Styret og eier av næringsseksjonene inngår dialog om plassering og design ihht. beskrivelsen i forslaget.

Vedlegg

3. 1.jpg

4. 3.jpg

5. 2.jpg

6. Næring N2_1-100 (A3).pdf

Sak 8

Bom for innkjøring til fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet mange klager på bilbruk i fellesområder i passasjen vollebekk.

Klager går på parkering, gjennomkjøring, kjøring på plen, Matleveringstjenester, rask kjøring, farlige situasjoner for de minste (barna) i sameiet.

Vestpark sin botelegging ser ikke ut at gir ønsket effekt, og denne løsningen er en kostnad som gir minimal nytteverdi i forhold til boforhold, trygghet i sameiet.

I de aller fleste sameier/ boretslag er det satt opp bom for å redusere de farlige situasjoner som kan oppstå for beboere, barn som benytter området til lek.

Bo-området vil med en slik løsning bli en mer trygg og rolig plass for lek og opphold, samt redusere støy fra kjøretøy som ikke respekterer gjennomkjøring / parkering / av og påstigning. Alt av transporter og bilbruk kan gjøre utenfor fellesområdene og det er ikke noe grunn for å ha åpen løsning for «fri» bilbruk basert på tillit.

Da det er minimalt med parkeringsmuligheter i område og 250 boliger i sameiet, vil dette medføre økt benyttelse av fellesområdene som midlertidig parkering, det vil også mellom midtveien og vollebekkveien bli en passasje hvor kjøretøy bruker dette som «snarvei» gjennomgang mellom veiene.

Da vi benytter Unloc som digital nøkkel, vil det med stor fordel være hensiktsmessig å sette opp bommer som kan styres via Unloc og RFID brikke. Tilgang til fellesområdene gis da ved søknad til styret, ved flytting, levering av store møbler og til personer med funksjonsnedsettelse som trenger tilgang til området for å komme seg hjem.

Ved handleturer, drop-off av personer, matlevering osv er ikke dette grunnlag for tilgang, da dette kan gjøres på utenfor fellesområdene.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret og viser styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det settes opp elektronisk bom slik at vi får begrenset trafikk og ulovlig kjøring / parkering.

Sak 9

La folk få gjøre litt oppussing på søndager

Forslag fremmet av:

Tormund Aasjord Møkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg tenker det er en fordel å få utvidet retten til å gjøre oppussing også søndager og helligdager. Noen får kanskje hjelp av familie eller venner en helg eller jobber mye på hveragene. Da er det fint med mulighet for å jobbe litt på søndager. Tenker et begrenset tidsrom, fra 13 til 19 for eksempel.

Er på ferie og har ikke datamaskin forran meg som ville gjort det enklere å sammenligne med gjeldende tekst i husordensreglene. Styret må gjerne endre formulering så det passer inn i resten av husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret mottar allerede klager vedrørende støy *innenfor* de tidene som er satt for tillatelse av støyende arbeid.

Styret informerer om at gjeldende regler er normal praksis i sameier, spesielt i byer og ønsker å beholde disse.

Forslag til vedtak

Bråkete oppussing på søndager og helligdager kan bare skje på mellom klokken 13 og 19.

Sak 10

Vask av oppgang

Forslag fremmet av:

Lilian Vu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi synes det er dårlig med vask av oppgang, det er ofte skittent.

Styrets innstilling

Styret ønsker beboerenes mening her.

Styret informerer om at det i vintersesongen vil det bli skittent raskere, da det naturlig dras mye snø og sørpe inn i gangene, selv rett etter vasking. Faktumet at husene har lyse fliser hjelper ikke.

Styret har tatt til følge råd fra vaskepersonell mtp. vasking og matter for å gjøre det så bra som mulig.

Det byttes nå matter 2 ganger i mnd i vinter og 1 gang i mnd på sommer.

Oppgangene vaskes hver uke.

En endring av tjeneste vil mest sannsynlig ende opp helt likt, skal det bli renere må det vaskes oftere, noe som blir dyrere.

Forslag til vedtak

Bytte ut leverandør av vask.

Sak 11

Utvendig solskjerming

Forslag fremmet av:

Bjørn Andreas Rognan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange har store vinduer som slipper inn enorme mengder varme fra solen. Eneste mulighet for å skjerme boligen fra denne varmen er utvendig solskjerming.

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til dette med unntak av at dersom det stemmes igjennom krever styret retten til å hente inn tilbud og velge leverandør som alle må gjennom for å få dette. Arbeidet skal gå på eiers regning

Styret tar også høyde for at dette må gjennom søknad til PBE, som tar tid og kan bli dyrt og kan ende med avslag, som vil gjøre dette vedtaket ugyldig.

Forslag til vedtak

Hente inn tilbud på utvendig solskjerming

Sak 12

Inngang til markterrasser

Forslag fremmet av:

Astrid Eline Øksnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker oss en egen inngang til markterrassen vår som går mot passasjen. Alle leiligheter har dette bortsett fra de som ligger mot passasjen i hus 1, 2 og 3.

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til dette med unntak av at dersom det stemmes igjennom krever styret retten til å hente inn tilbud og velge leverandør som alle må gjennom for å få dette. Arbeidet skal gå på eiers regning

Forslag til vedtak

Leiligheter som ønsker det, kan få etablert en inngang til markterrassen sin over regnbed/hekk.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Bore Eilertsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Eline Øksnes
- Van Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ahras Salimi
 - Kristin Gutubø Vangsnes
 - Marius Solbakken
-

Årsberetning for Styret i Passasjen Vollebekk 2024

Kjære beboere i Passasjen Vollebekk,

Som styret i sameiet er vi valgt av dere for å bidra til at hverdagen i Passasjen Vollebekk skal være så god som mulig. Som deres representanter, beboere og naboer, jobber vi for at sameiet vårt skal være et trygt og velfungerende sted der alle kan trives.

Styret har ansvar for blant annet vedlikehold av bygninger og fellesarealer, økonomistyring og å sikre at regler og informasjon følges opp. Vi håndterer også saker som kan angå flere beboere, for eksempel naboklager, søppelhåndtering og snømåking.

Å inneha et styreverv i de første årene av et nyetablert sameie byr på en rekke spennende muligheter og varierte utfordringer. Denne fasen krever mer tid og engasjement sammenlignet med etablerte sameier, men gir også unike muligheter for å forme prosesser og samarbeid fra grunnen av. Vårt ansvar inkluderer ikke bare de vanlige oppgavene et styre håndterer, men også viktige initiativer som overtakelse av bygg og uteområder, samt etablering av robuste avtaler med servicepersonell. Dette legger grunnlaget for et velfungerende bomiljø som alle beboere kan nyte godt av.

Ved årsmøtet i år vil alle byggene i Passasjen Vollebekk være overlevert og vi går inn i vårt første år som fullt sameie.

Vi i styret ønsker å bygge et godt fellesskap og gjøre Passasjen Vollebekk til et sted der alle føler seg velkommen. Har du spørsmål eller trenger hjelp med noe som angår sameiet, kan du kontakte oss via Vibbo.

Utførte Oppgaver i 2024

1. Praktiske Forbedringer:

- Innkjøp av juletrelys og belysning for takterrassen.
- Oppgradering av sikkerhetstiltak, inkludert kameraovervåkning og dørsikring.
- Kontinuerlig påminne beboere om korrekt avfallshåndtering, gjøre tiltak for bedre søppelhåndtering.

2. Vedlikehold og Tekniske Løsninger:

- Gjennomgang og oppfølging av elbilladere, abonnement og overgang fra MER til Wattif, Oppfølging av leveringsproblemer hos Wattif
- Implementering av digitale nøkkelløsninger for tilgangsstyring i bygget.
- Gjennomføring av jevnlig HMS-runder i bygget for å sikre at helse, miljø og sikkerhet ivaretas for alle beboere og brukere av fellesarealene.

3. Fellesarealer og Sosiale Tiltak:

- Oppfølging av bookingsystem for fellesstuen.
- Vedlikehold og oppfølging av fellesstue, inkludert innstallering av lysbrytere, håndtering av høyttalere og økonomisk plan.
- Organisering av sosiale arrangementer som dugnader og juleverksted.

- Vakthold ved kontainer ved overleving av bygg for å sikre korrekt avfallshåndtering.

4. Administrative Oppgaver:

- Gjennomføring av årsmøter og oppfølging av tidligere vedtak.
- Opprette/utvide service og vedlikeholdsavtaler.
- Publisering av årsrapporter og vedlikeholdsavtaler.
- Overtakelser av bygg og tekniske anlegg sammen med JM.

5. Bruk av Vibbo:

- Aktiv bruk av Vibbo for å håndtere over 600 henvendelser fra beboere og informere om viktige hendelser.
- Gjøre informasjon tilgjengelig gjennom Temaer
- Forsterke brukerprosenten av Vibbo i sameiet

6. Fremtidige Planer:

- Utvidelse av serviceavtaler
- Oppretting av lovpålagte byggavtaler for hus 4 og 5
- Videre utarbeiding av økonomisk plan for drift og vedlikehold.

Viktige Hendelser og Møter:

- Vi har holdt 8 styremøter og behandlet en rekke viktige saker.
- Vi har vært involvert i flere sikkerhetsrelaterte hendelser og håndtert forsikringssaker knyttet til innbrudd og skader.
- Det har vært flere tekniske utfordringer, spesielt med visuelle feil på branntavlesystemet og periodisk driftsstans på ventilasjon, som vi har jobbet aktivt med sammen med våre leverandører og fått dette rettet.

Vi i styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere i Passasjen Vollebekk for et fantastisk år med samarbeid og engasjement. Deres forståelse og positive tilbakemeldinger har vært uvurderlige for oss i vårt arbeid. De mange møtene og samtalene vi har hatt med dere har ikke bare hjulpet oss med å bedre forstå deres behov og ønsker, men også styrket fellesskapet vårt.

Deres aktive deltagelse i årsmøter, dugnader og sosiale arrangementer gjør en stor forskjell. Vi setter stor pris på den tilliten dere viser oss og den åpenheten mange av dere har i kommunikasjonen. Det gjør det mulig for oss å jobbe mer målrettet og effektivt for å forbedre og bevare kvaliteten på vårt felles hjem.

Vi ser frem til et nytt år med mange muligheter og håper vi fortsatt kan regne med deres støtte og engasjement. Sammen vil vi fortsette å gjøre Passasjen Vollebekk til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,

Styret i Passasjen Vollebekk

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Avvikene skyldes at budsjettet, som er laget av utbygger, er basert på at alle seksjoner er flyttet inn. Trinn 2 har siste innflytting 20. mars 2025.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 24 882.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 932 267 187, KUNDENR. 905

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 098 280	704 386	10 184 000	10 184 000
Ladeinntekter EL-bil		24 805	0	0	0
Andre inntekter	3	30 090	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 153 175	704 386	10 184 000	10 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	0	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-350 000	0	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 250	-3 500	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-153 293	-19 187	-279 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	0	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 054 164	-15 375	-1 975 000	-1 987 000
Forsikringer		-346 522	-53 610	-624 000	-749 000
Kommunale avgifter	9	-1 103 779	-169 039	-2 250 000	-2 536 000
Energi/fyring	10	-1 621 144	-367 359	-2 300 000	-2 300 000
Andre driftskostnader	11	-516 544	-23 052	-950 000	-987 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 215 956	-651 122	-8 842 000	-9 317 000
DRIFTSRESULTAT		-62 782	53 264	1 342 000	867 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 061	365	0	0
Finanskostnader	13	-26	0	-416 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 034	365	-416 000	0
ÅRSRESULTAT		-28 747	53 629	926 000	867 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-28 747			

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 932 267 187, KUNDENR. 905

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 639	62 849
Forskuddsbetalte kostnader		375 542	123 451
Driftskonto OBOS-banken		758 193	592 714
Sparekonto OBOS-banken		478 930	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 636 304	779 014
SUM EIENDELER		1 636 304	779 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		24 882	53 629
SUM EGENKAPITAL		24 882	53 629
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 261	198 394
Leverandørgjeld		450 161	377 803
Annen kortsiktig gjeld	14	980 000	149 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 611 422	725 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 636 304	779 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	

Oslo, 19.02.2025
 Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Kenneth Bore Eilertsen

Kristin Gutubø Vangsnes

Mohammad Usman Asif

Ahras Salimi

Marius Apalseth Solbakken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	4 440 146
Felleskost likt	301 459
Startkapital	258 720
Parkering	84 758
Felleskost brøk næring	8 798
Akonto energi	4 399
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 098 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	75
Nettinnbetalinger	15
Utleie fellesstue	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 090

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	-2 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 761
Drift/vedlikehold VVS	-115 873
Drift/vedlikehold elektro	-3 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 487
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 231
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 406
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 237
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 463
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-167 145
Kostnader leiligheter, lokaler	-86 454
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 932
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 054 164

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-900 000
Renovasjonsavgift	-203 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 103 779

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-278 690
Fjernvarme	-1 342 454
SUM ENERGI / FYRING	-1 621 144

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-4 331
Datautstyr	-16 784
Vaktmestertjenester	-74 353
Renhold ved firmaer	-321 489
Snørydding	-69 896
Andre fremmede tjenester	-17 433
Kontor- og datarekvisita	-3 608
Andre kontorkostnader	-501
Bank- og kortgebyr	-3 926
Velferdskostnader	-4 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-516 544

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 269
Renter bank	19 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 386
SUM FINANSINNTEKTER	34 061

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, avsatt vann/avløp 2023 og 2024	-980 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-980 000

Vedlegg 3 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere



Vedlegg 4 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere



Vedlegg 5 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 905 Selskapsnavn: PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

VEDTEKTER

for

Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7.9.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av følgende seksjoner i eiendommen gnr. 123, bnr. 1005 i Oslo kommune:

241 boligseksjoner, nr. 1-84, 86-178, 190-244 (heretter bolig eller boligseksjonene),
3 næringsseksjoner, nr. 85 (hus 3), 188 (hus 4) og 245 (hus 5) (heretter næring eller næringsseksjonene),

1 næringsseksjon, nr. 246 (hus 3) (heretter fellesstueseksjonen),

1 næringsseksjon, nr. 189 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av private utearealer på bakkeplan, markterrasser, boder, parkeringsplasser eller annet som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen for parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Eventuelle krav om godkjenning fra myndighetene for næringsseksjonene må være ivaretatt og virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser

For næringsseksjonene (forretningslokaler) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen, jf. Skiltplan godkjent av Oslo kommune. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.
 - Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
 - Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører

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

Det er tinglyst en erklæring datert 11.2.2020 som sikrer allmenhetens rett til ferdsel i en passasje mellom Vollebekkveien og Midtveien (heretter passasjen).

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

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

(8) Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på bruksrettsplan vedlegg 1

Næringsseksjonene nr. 85, 188 og 245 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Boligseksjoner har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Fellesstueseksjonen nr. 246.
- Alle utomhusarealer unntatt passasjen, private utearealer tilhørende den enkelte boligseksjon og utomhusarealer utenfor næringsseksjonene nr. 85, 188 og 245.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Sameiets parkeringsplasser og fellesseksjonen

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 189.

Sameiets felles stue er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 246.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne med en ideell eierandel på 1/82 pr. plass.. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.

Parkeringsplassene kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Parkeringsplassene kan fritt leies ut etter nærmere angitte vilkår. Seksjonseiere har fortrinnsrett til leie. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

Fellesstueseksjonen disponeres og eies av boligseksjonene i sameiet, men er av praktiske årsaker skjøttet over til sameiet som hjemmelshaver i grunnboken. Alle boligseksjoner har uavhengig av sin eierbruk lik rett til bruk, og alle kostnader og evt. inntekter (også ved ev. salg) skal fordeles likt pr. boligseksjon.

4-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-1 (8), og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter.

Næringsseksjon skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesstueseksjonen fordeles på boligseksjonene med en lik andel pr. seksjon. Fellesstueseksjonen er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3-1 (8).

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-1 (8). Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv skal fordeles likt pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 189. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal det betales like stort kostnadsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonen.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har seksjonene følgende stemmer:

- boligseksjonene har hver en stemme, totalt 241 stemmer
- næringsseksjon 85 har 2 stemmer
- næringsseksjon 188 har 2 stemmer
- næringsseksjon 245 har 2 stemmer
- fellesstueseksjonen 246 har ikke stemmerett
- parkeringsseksjon 189 har ikke stemmerett
- totalt 247 stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Saker som kun angår bolig eller næring avgjøres alene av boligseksjonene eller næringsseksjonene i fellesskap.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon, forsikring og administrasjon

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

10-3 Administrasjon av parkeringsseksjonen

For parkeringsseksjonen og gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eierne. Styret i "Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie" skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at " Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie " har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Prosjektet Passasjen Vollebekk

Inntil utbyggingsprosjektet Passasjen Vollebekk er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som ev. blir gjort

underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet

12 Kameraovervåking

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

ooOoo

S-5081

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vollebekkveien 2, Vollebekk.

Vedtaksdato: 22.04.2020

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: [201603118](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Vollebekkveien 2, Vollebekk

Reguleringsbestemmelser Alternativ 2
Detaljregulering for gnr.123, bnr. 1005, 1035 m.fl.
Kartnummer OSO-201603118 -2, datert 31.05.2019.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for byutvikling på Vollebekk i tråd med Planprogram og VPOR for Vollebekk, med en stor andel boliger og en mindre andel publikumsrettet virksomhet lokalisert langs Midtgata. Det skal legges til rette for sikker adkomst til bygningene, både gjennom ny kjøreveg – Midtveien -, og gangforbindelse gjennom prosjektet mellom skole og barnehage i nord og T-banestasjon i sør. Bestemmelsene fastsetter utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder i tråd med Planprogram for Vollebekk.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsel

Planområdet skal ha én avkjørsel fra Midtveien i østre kvartal, og én avkjørsel fra Vollebekkveien, som vist med piler på plankartet.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering og med klimapåslag med klimafaktor 1,5.

Trinn 1 og 2 skal tas hånd om åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og åpen fordroyning ved bruk av blant annet intensive grønne tak, grønne vegger, regnbed, trør, grøfter, nedsenkede grønne arealer og permeable flater. Overvannet skal utnyttes som en ressurs og samspill med grønnstruktur skal legges vekt på.

I trinn 3 skal vannet tilsvarende 200-års regn med klimapåslag ledes i tygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier, alternativt mellomlagres i tilrettelagt oversvømmelsesareal. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Hele nedbørsfeltet tas i betraktning ved beregning av nedbørsmengder og håndtering av flomvann. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares.

Minimum 1000 m² innen felt BG#1 skal ikke være gjenbygget av kjeller, slik at det kan legges til rette for lokal overvannshåndtering med infiltrasjon i grunnen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem en helhetlig plan for overvannshåndtering der det beskrives, vises på kart og beregnes vannmengder for alle 3 trinnene i 3-trinnsstrategien. Valg av løsning skal begrunnes. Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket. Redegjørelse for overvannshåndtering må vise at overvannet kan håndteres innenfor planområdet også for fuktdraget langs Lunden er opparbeidet.

1.3 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) /bevertning

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 21\,327\text{ m}^2$ (inkludert takoppbygg og balkonger).

Minst to enheter på minimum 300 BRA m^2 til sammen skal benyttes til forretning, bevertning, og annen offentlig og privat tjenesteyting (kultur/helse/velvære). Disse arealene skal fordeles i første etasje i bebyggelse A5 og B7 på hjørnene på hver side av BG#1 (gangpassasje) mot Midtveien.

Det tillates inntil $1200\text{ m}^2\text{ BRA}$ til forretning, bevertning, og annen offentlig og privat tjenesteyting (kultur/helse/velvære) etablert i første etasje mot Midtveien. Forretningsenheter tillates opp til maks. samlet størrelse = $400\text{ m}^2\text{ BRA}$, inklusive nødvendig betjeningsareal.

Arealer til bil- og sykkelparkering, kjøring inkludert innkjøring til P-kjeller, ganger, tekniske rom, lager og boder med himling under kote 126 for kvartal A og kote 122 for kvartal B, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Arealer til sykkelparkering, sykkelverksted, vaskeplass for sykkel m.m., samt øvrige formål som er eksponert i fasade og som har en himling høyere enn 1,5 m over terrengets nivå skal regnes med i bygningens bruksareal.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bygg A7, A6, og A5 skal plasseres i byggegrensen mot Midtveien. Bygg B2, B3 og B4 skal plasseres i byggegrensen mot Lunden. Øvrig bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres nær byggegrense mot offentlig og allment tilgjengelige gater. Bebyggelsen skal oppføres som to separate karréer med åpning fra gårdsrom mot Bestemmelsesgrense BG#1, gangpassasje. Maksimal dybde på bebyggelsen målt mellom vegglinje er 14 meter, ikke medregnet balkonger.

Skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten, tillates oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske rom, plantekasser, pergolaer, vindavskjerming og rekkverk utformet som parapet. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 4 meter.

Terreng mellom fortau og fasadeliv skal som hovedprinsipp ligge på nivå med fortau. Det tillates terrengtilpasning i situasjoner langs terrengskråninger, slik at etasjenivåforskjeller delvis kan tas opp med markterrasser og bearbejdede, vegetasjonsdekte terrengskråninger. Nivåforskjeller mellom fortau og plan i bebyggelsen skal behandles slik at det etableres gode og funksjonelle steder for opphold/annen bruk og/eller beplantning/regnbed. Det tillates anlagt private markterrasser utenfor byggegrense som fremgår av plankart. Foran boliger tillates forhager med støttemur på inntil 1 meter mot fortau.

Nettstasjon skal plasseres i bebyggelsen.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal gis en bymessig utforming med god arkitektonisk kvalitet og materialstandard.

Kvartalene skal fremstå som sammensatt av flere bygningsvolumer mot hvert gateløp. Det skal skapes variasjon i fasadeuttrykket mot de offentlige rommene ved hjelp av blant annet fasadeinndeling, materialvalg, og balkongutforming. Svalganger tillates ikke.

Bebyggelsen skal fremstå som to karréer adskilt av en gjennomgående, allment tilgjengelig opparbeidet gangpassasje med plassdannelse.

2.1.4 Fasade

Bebyggelsen skal utformes med åpen henvendelse mot gater og torg. Parkeringsanlegg, bodar og tekniske rom, med unntak av trafo, tillates ikke eksponert som fasade mot gater eller gangpassasje/BG#1. Sykkelparkering, sykkelverksted, vaskeplass for sykkel m.m. tillates eksponert i fasade. Fasaden skal da utformes med glassfelt/vinduer og inngangsdører som bidrar til aktive fasader i gateplan. Fasaden på gateplan til funksjoner som ikke er leiligheter skal være transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Midtveien.

Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

2.1.5 Etasjehøyde

Forsteetasjene i bygg A7, A6, A5 og B7 og B6 mot Midtveien skal ha 4,5 m brutto etasjehøyde.

2.1.6 Innganger

Boligenes primærinnganger med tilgjengelighetskrav og adkomst til heis kan legges til gårdsrom eller gangpassasje. I tillegg skal det legges sekundære boliginnganger, uten krav om trinnfri adkomst, fra offentlig og offentlig tilgjengelige gaterom for alle boliginngangene. Krav om sekundæradkomst er unntatt for bygningsvolumene A1 og A7 (der passasje/portrom ivaretar krav til tilgjengelig adkomst fra offentlig gate) og B8 (til fordel for regnbed/åpen overvannshåndtering).

Hver enhet med forretning, bevertning eller tjenesteyting skal ha separate, trinnfrie innganger direkte fra gate eller gangpassasje. Foran lokaler med publikumsrettede funksjoner mot offentlig gate skal det tilrettelegges for opphold på areal mellom fasadeliv og fortau i tilknytning til inngangene. Arealet skal opparbeides med fast, drenerende dekke. Deler av arealet kan benyttes til regnbed/åpen overvannshåndtering.

Det skal søkes å tilpasse bebyggelsens første etasje og inngangsparti i størst mulig grad til gateplan. Der gatenivået ikke treffer etasjeplan foretrekkes trapper framfor plasskrevende rampeløsninger.

2.1.7 Tak

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims mot nord og øst med minst 2 meter. Takoppbygg for heis tillates ikke ført opp til hovedtak mot Vollebekkveien. Det tillates heller ikke ført opp takoppbygg for trapp til hovedtak på bygg A1.

Det kan etableres takterrasser. De delene av takene som medregnes i boligenes felles uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav: utformes som takhager eller takterrasser der takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m. Minimum 20

% av takterrassene skal være beplantet med, minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Takarealer som ikke er takterrasser skal ha vegetasjon og inngå i overvannshåndteringen.

Rekkverk for takterrasser skal bidra til variert fasadeutforming i området og tillates plassert i fasadeliv opp til påkrevd rekkverkshøyde over skjæringspunkt mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Inntil 50 % av rekkverk for takterrasse som ligger over skjæringspunkt mellom ytterveggen ytre flate og takflaten langs gateloopet i hvert kvartal, tillates utformet som del av bygningens fasade, ved at parapet får høyde som rekkverk. Resterende andel skal være transparent.

2.1.8 Balkonger

Balkonger tillates å krage utover byggegrensen med en avstand på 2 meter fra fasadeliv. Mot gangstroket skal høyde fra terrengnivå til balkonggulv være min. 3,0 meter. Balkonger tillates ikke utenfor formålsgrensen. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt eller delvis utkraget per etasje, skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet.

2.1.9 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke etablert ettromsleiligheter. Det tillates ikke boenheter under 35 m². Maks. 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m². Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % skal ha BRA min. 90 m².

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

2.1.10 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre 16 % av boligenes samlede BRA.

Minimum 60 % av MFUA skal ligge på terreng eller lokk og av dette skal minimum 20 % være solbelyst minst 5 timer 1. mai. Uteoppholdsarealer på tak skal kunne være solbelyst 1. mars.

Uteoppholdsareal inkl. felles takterrasser skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre det er brukbart for lek og opphold (eksempelvis akebakker, amfi e.l.). Overgang mellom gårdsrom skal utformes slik at terrenget tar opp nivåforskjeller, og inviterer til lek.

Minimum 20 % av uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal ha et vekstlag på minimum 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær eller være regnbed. Det skal etableres ett stort tuntre i hvert gårdsrom. Disse skal ha tilstrekkelige vekstforhold gjennom minimum 40 m³ volum per tre slik at de kan vokse seg store. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.11 Forhager

Der det er boliger i 1. etasje mot Midtveien skal det etableres forhager på minimum 2 meters bredde mellom fortau og fasadeliv. Beplantning med busker, plen, sykkeloppstilling og overvannsanlegg tillates.

2.1.12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal, gangpassasje og plass. Videre skal planen vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, hvordan krav til håndtering av overvann er løst, sykkelparkering, gangveger, atkomst og kjøreveger og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon. Utomhusplanen skal redegjøre for dekke/materialer på gangstrøk og torg.

Utomhusplan og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Etappevis ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan.

Blågrønn faktor skal dokumenteres i byggesaken sammen med utomhusplan til rammesøknad.

2.1.13 Parkering

Parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelsesgrense BG#2 som vist på plankartet.

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bilparkering:

- 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig

Sykkelparkering:

- 3 plasser per 100 m² BRA bolig
 - 20 plasser per 1000 m² forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning.
- Plassene skal plasseres i tilknytning til inngangspartiene.

Deretter skal laveste normtall i den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Alle bilparkeringsplasser til bebyggelse og anlegg skal legges underterreng i garasjeanlegg, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boligene skal være innendørs. Innendørs parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og hovedsakelig låsbart. Det skal sikres ladepunkter for el-sykler. Minst 10 % sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere transport- og familiesykler. Krav til sykkelparkering gjelder i tillegg til sykkelplass i privat sportsbod.

Det skal sikres arealer og fasiliteter for rengjøring og reparasjon av sykler, i form av vask/reparasjonsrom med vann og sluk, oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler med mer som skal betjene beboere i hvert kvartal.

2.1.14 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal på terreng/lokk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

For maksimum 5 % av boenhetene innenfor planområdet kan stille side oppnås gjennom avbotende tiltak som sikrer støyreduksjon tilsvarende stille side foran rom med støyfølsomt bruk. Innglassing av balkonger tillates brukt som avbotende tiltak for disse boenhetene for å redusere støynivå utenfor vindu til oppholdsrom, forutsatt at balkongen er luftig og solavskjermet.

Avbotende tiltak mot støy skal være ferdigstilt for midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.15 Luftforurensing

Luftinntak skal ha filter og plasseres med hensyn til minst mulig inntak av forurenset luft.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for formål offentlig regulert samferdselsanlegg og infrastruktur skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:200.

Planen skal blant annet vise kjøre- og gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning i henhold til lyskonsept for Vollebekk, kummer, kantstein, beplantning, overvannshåndtering, fuktdrag, snøopplag, gammelt og nytt terreng, evt. forstøtningsmurer og avsatt plass til eventuelle energi-brønner. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse.

Byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse kan gis.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse- og anlegg skal det sendes inn forenklet byggeplan for tilstøtende samferdselsanlegg.

3.2 Kjøreveg

Kjøreveg skal opparbeides som på plankart med 2,75 meter bredde for hver kjøreretning. Kjøreveg skal være offentlig.

3.3 Fortau

Fortau skal opparbeides som vist på plankart. Fortau skal være offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal

Det skal opparbeides et åpent fuktdrag på 3,5 meters bredde langs Lunden. I fuktdraget skal det plasseres trær og belysning for kjøreareal i Lunden. Utforming av fuktdraget skal godkjennes som del av byggeplan for Lunden. Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser Det skal etableres vekselvis gateparkering/varelevering og grøntareal med trekker for avrenning fra fortau og kjørebane i en bredde på 2 meter. Ensidig belysning skal etableres i linje med trekker. Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser skal være offentlig.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG#1 (passasje og møteplass)

Det skal etableres en passasje og en møteplass med areal på til sammen minst 5 % av total BRA eller minimum 1100 m² plassert innenfor bestemmelsesgrense BG#1 som vist på plankartet.

Minimum avstand mellom bygg skal være minst 14 meter bred, ikke medregnet balkonger.

Passasje og møteplassen skal være allment tilgjengelig opparbeidet. Passasjen må være tilgjengelig for brannbil, renovasjon og utrykningskjøretøy. Det skal sikres god visuell kontakt og funksjonell forbindelse mellom de to private gårdsrommene.

Nedgravd løsning for renovasjon tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense BG#1, og skal være integrert i møbleringen og ikke fremstå som en barriere.

Passasje og møteplassen skal ha belysning, beplantning, bymøbler og utforming som tilfører bymessig karakter og bygger opp under stedets identitet i byen. Utformingen skal gi området en offentlig karakter og skape rom for aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper. Detaljering og materialbruk skal være av høy arkitektonisk, god og varig kvalitet. Fordrøyning av overvann skal skje åpent og integrert i passasjen/plassen.

Minimum 1000 m² av arealet skal ikke være gjenbygget av kjeller, slik at det kan legges til rette for lokal overvannshåndtering som for eksempel åpne vannrenner, regnbed, samt infiltrasjon og fordrøyning i grunnen. Det tillates nedgravde fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg.

Passasjen og plassen opparbeides med fast, kjørbart dekke av varige og solide materialer av høy kvalitet. Dekket skal understreke torget som en plassdannelse. Dominerende materialbruk skal være naturstein.

3 Bestemmelsesgrense BG#2 (parkeringskjeller)

Parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg tillates under terreng/lokk innenfor bestemmelsesgrense BG#2 som vist på plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Istandsettelse av turvei mellom Brobekkveien og undergangen ved Veksthusfløtten (Grønn åre)
- Del av Brobekkveien fra kryss i sør mot Østre Aker vei til lyskryss mot Statsråd Mathiesens vei i nord.

2 Før bebyggelse tas i bruk

Før første byggetrinn i kvartal A tas i bruk skal offentlig fortau langs planområdet mot Vollebekkveien være opparbeidet.

Før første byggetrinn i kvartal B tas i bruk skal offentlig fortau og annen veggrunn – grøntareal (regnbed) langs planområdet mot Lunden være opparbeidet.

Før første byggetrinn i kvartal B tas i bruk skal Midtveien inkludert tilstøtende fortau langs planområdet være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger skal gangpassasje og møteplass innenfor #BG1 være midlertidig opparbeidet slik at gangmulighet og tilgang for utrykningskjøretøy er sikret.

Før resterende bebyggelse tilstøtende BG#1 tillates tatt i bruk skal gangpassasje og møteplass innenfor BG#1 være ferdig opparbeidet.

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Tiltak som er vesentlige for å unngå flom og oversvømmelse skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse.

Protokoll til årsmøte 2025 for PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932267187

Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, i Fellesstuen i Passasjen Vollebekk (på baksiden av Vollebekkveien 2M).

Antall stemmeberettigede som deltok: 47

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kenneth Bore Eilertsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere ble registrert ved inngangen og denne 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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Som fører av protokollen er Kari Anne Lindland foreslått. Som protokollvitne foreslås Synne Nordby.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -28 747 som foreslås overført fra egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 1 636 304

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350000

✓ Vedtatt. Godkjent mot en stemme.

7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere

Fremmet av: Mobashir Aziz

Som eier av næringsseksjonene snr 85, 188 og 245 søker vi om å få bygge et mindre skur for våre avfallsbeholdere.

Plassering blir på uteområdet tilhørende snr. 85 med 2 alternative plasseringer Plass A og B ihht. vedlagte plantegning. Størrelse 3 x 1,5 meter. Skuret bygges i trekonstruksjon bestående av spilevegger som males i samme farge for bygnings fasaden. Skuret kan bygges med kun vegger og grunnkonstruksjon, med/uten tak og med uten/"dører". Vi er åpne for alle 3 alternativene og legger ved skisser av alle 3 mulig løsninger.

Alle kostnader herunder offentlige tillatelser til dette vil vi bekoste og besørge selv.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ta stilling til dette og fører valget over på beboerene.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir samtykke til at avfallsskuret kan bygges. Styret og eier av næringsseksjonene inngår dialog om plassering og design ihht. beskrivelsen i forslaget.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

8. Bom for innkjøring til fellesområder

Det har kommet mange klager på bilbruk i fellesområder i passasjen vollebekk.

Klager går på parkering, gjennomkjøring, kjøring på plen, Matleveringstjenester, rask kjøring, farlige situasjoner for de minste (barna) i sameiet.

Vestpark sin botelegging ser ikke ut at gir ønsket effekt, og denne løsningen er en kostnad som gir minimal nytteverdi i forhold til boforhold, trygghet i sameiet.

I de aller fleste sameier/ boretslag er det satt opp bom for å redusere de farlige situasjoner som kan oppstå for beboere, barn som benytter området til lek.

Bo-området vil med en slik løsning bli en mer trygg og rolig plass for lek og opphold, samt redusere støy fra kjøretøy som ikke respekterer gjennomkjøring / parkering / av og påstigning. Alt av transporter og bilbruk kan gjøre utenfor fellesområdene og det er ikke noe grunn for å ha åpen løsning for «fri» bilbruk basert på tillit.

Da det er minimalt med parkeringsmuligheter i område og 250 boliger i sameiet, vil dette medføre økt benyttelse av fellesområdene som midlertidig parkering, det vil også mellom midtveien og vollebekkveien bli en passasje hvor kjøretøy bruker dette som «snarvei» gjennomgang mellom veiene.

Da vi benyttet Unloc som digital nøkkel, vil det med stor fordel være hensiktsmessig å sette opp bommer som kan styres via Unloc og RFID brikke. Tilgang til fellesområdene gis da ved søknad til styret, ved flytting, levering av store møbler og til personer med funksjonsnedsettelse som trenger tilgang til området for å komme seg hjem.

Ved handleturer, drop-off av personer, matlevering osv er ikke dette grunnlag for tilgang, da dette kan gjøres på utenfor fellesområdene.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret og viser styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede det å settes opp elektronisk bom slik at vi får begrenset trafikk og ulovlig kjøring / parkering.



Vedtatt. Godkjent mot en stemme.

9. La folk få gjøre litt oppussing på søndager

Fremmet av: Tormund Aasjord Møkleby

Jeg tenker det er en fordel å få utvidet retten til å gjøre oppussing også søndager og helligdager. Noen får kanskje hjelp av familie eller venner en helg eller jobber mye på hveragene. Da er det fint med mulighet for å jobbe litt på søndager. Tenker et begrenset tidsrom, fra 13 til 19 for eksempel.

Er på ferie og har ikke datamaskin forran meg som ville gjort det enklere å sammenlogne med gjeldende tekst i husordensreglene. Styret må gjerne endre formulering så det passer inn i resten av husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret mottar allerede klager vedrørende støy *innenfor* de tidene som er satt for tillatelse av støyende arbeid.

Styret informerer om at gjeldende regler er normal praksis i sameier, spesielt i byer og ønsker å beholde disse.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Forslaget falt med 27 stemmer mot og 7 stemmer for.

10. Vask av oppgang

Fremmet av: Lilian Vu

Vi synes det er dårlig med vask av oppgang, det er ofte skittent.

Styrets innstilling

Styret ønsker beboerenes mening her.

Styret informerer om at det i vintersesongen *vil* det bli skittent raskere, da det naturlig dras mye snø og sørpe inn i gangene, selv rett etter vasking. Faktumet at husene har lyse fliser hjelper ikke.

Styret har tatt til følge råd fra vaskepersonell mtp. vasking og matter for å gjøre det så bra som mulig.

Det byttes nå matter 2 ganger i mnd i vinter og 1 gang i mnd på sommer.

Oppgangene vaskes hver uke.

En endring av tjeneste vil mest sannsyelig ende opp helt likt, skal det bli renere må det vaskes oftere, noe som blir dyrere.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Ingen for forslaget.

11. Utvendig solskjerming

Fremmet av: Bjørn Andreas Rognan

Mange har store vinduer som slipper inn enorme mengder varme fra solen. Eneste mulighet for å skjerme boligen fra denne varmen er utvendig solskjerming.

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til dette med unntak av at dersom det stemmes igjennom krever styret retten til å hente inn tilbud og velge leverandør som alle må gjennom for å få dette. Arbeidet skal gå på eiers regning

Styret tar også høyde for at dette må gjennom søknad til PBE, som tar tid og kan bli dyrt og kan ende med avslag, som vil gjøre dette vedtaket ugyldig.

Forslag til vedtak:

Hente inn tilbud på utvendig solskjerming

 Vedtatt. 25 stemmer for forslaget og 4 mot.

12. Inngang til markterrasser

Fremmet av: Astrid Eline Øksnes

Vi ønsker oss en egen inngang til markterrassen vår som går mot passasjen. Alle leiligheter har dette bortsett fra de som ligger mot passasjen i hus 1, 2 og 3.

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til dette med unntak av at dersom det stemmes igjennom krever styret retten til å hente inn tilbud og velge leverandør som alle må gjennom for å få dette. Arbeidet skal gå på eiers regning

Forslag til vedtak:

Leiligheter som ønsker det, kan få etablert en inngang til markterrassen sin over regnbed/hekk.

 Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Bore Eilertsen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kenneth Bore Eilertsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Van Nguyen

Astrid Eline Øksnes

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Van Nguyen

Astrid Eline Øksnes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Gutubø Vangsnes

Marius Solbakken

Ahras Salimi trakk sitt kandidatur. Kristin og Marius ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kristin Gutubø Vangsnes

Marius Solbakken

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543858757

Dokument

0905 Protokoll årsmøte Passasjen Vollebekk
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-09 15:10:00 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2025-04-09 15:25:51 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585k
ari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Kenneth Bore Eilertsen (KBE)

Signert 2025-04-09 15:25:51 CEST (+0200)

Synne Staff Nordby (SSN)

Signert 2025-04-09 15:10:43 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-04-09 15:12:51 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

