

VOLLEBEKK | HØYT OG FRITT

Vollebekkveien 2D

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Vollebekkveien 2D. Foto:
Joakim Karlsen



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

55 490,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

9 580 490,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 789,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESBJELD

Kr 25 000,-

BYGGEÅR

2025

BRA-I/BRA TOTAL

91/96 kvm

ENERGIMERKING

B - Grønn

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine.



Rålekker, splitter ny 4R med hybel og skattefrie leieinntekter | Balkong med flott utsikt | 5 år garanti |

Velkommen til Vollebekkveien 2D!

Svært lekker, ny og gjennomført 4-roms selveierleilighet på totalt 91 kvm med romslig hybel med gode utleiemuligheter. God og gjennomgående planløsning med fin utsikt og lite/ingen innsyn. Syd/vestvendt balkong på 8 kvm med kveldssol og utsikt. Høy standard med Marbodal-kjøkken, integrerte Siemens-hvitevarer og delikate, flislagte bad.

Høydepunkter:

Balkong med herlig sol- og utsiktsforhold

Flytt rett inn

Felles takterrasse

Skattefrie leieinntekter

5 års nybygg-garanti

Eikeparkett

Mulighet for kjøp av p-plass

Lave omkostninger ved kjøp

Hybel på ca. 19 kvm med utleiemulighet

Syd/vestvendt balkong på 8 kvm med kveldssol

Kjøkken fra Marbodal

Integrerte hvitevarer fra Siemens



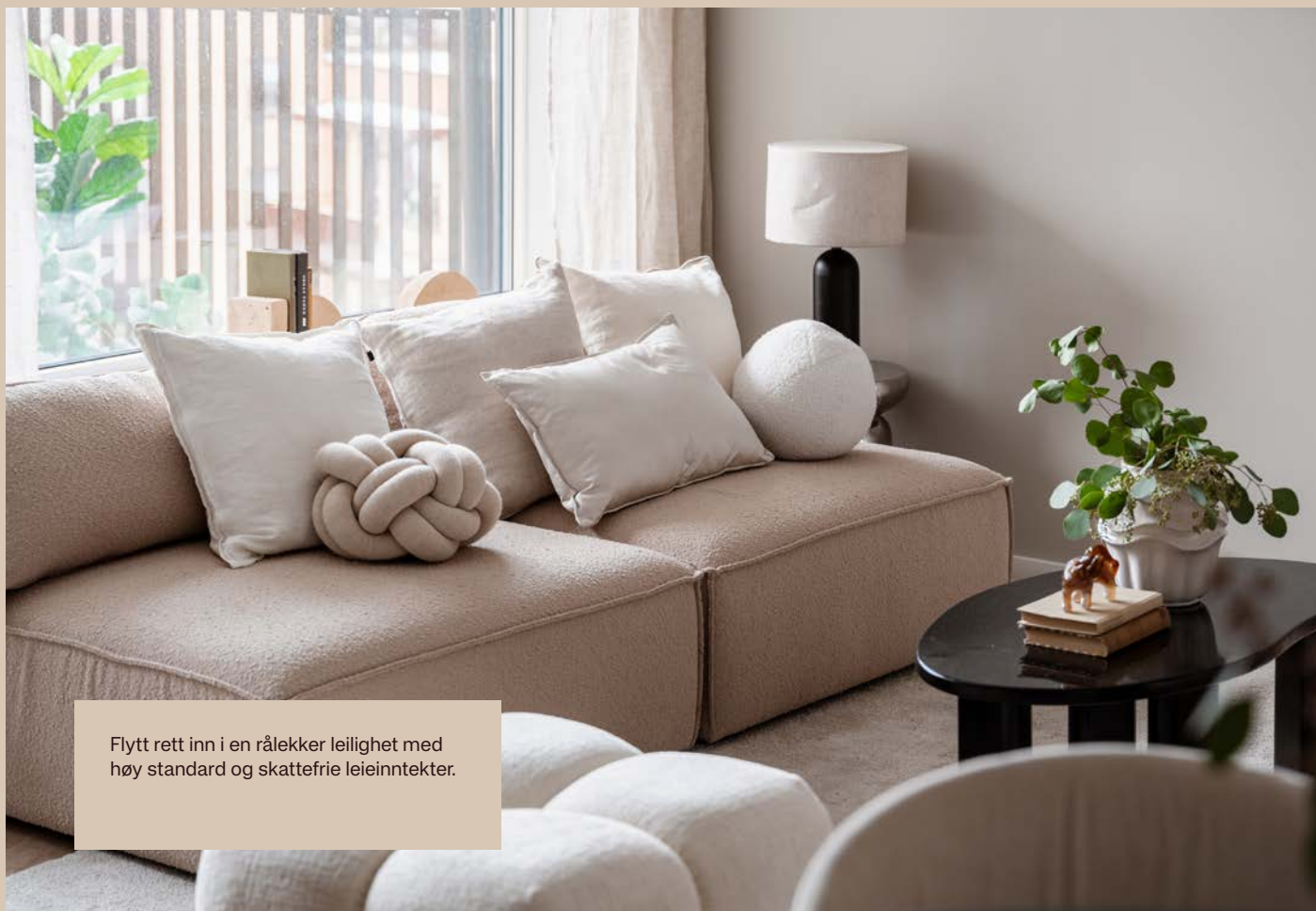
Dette er en svært lekker, splitter ny
4-roms med egen hybel i 6. etasje.

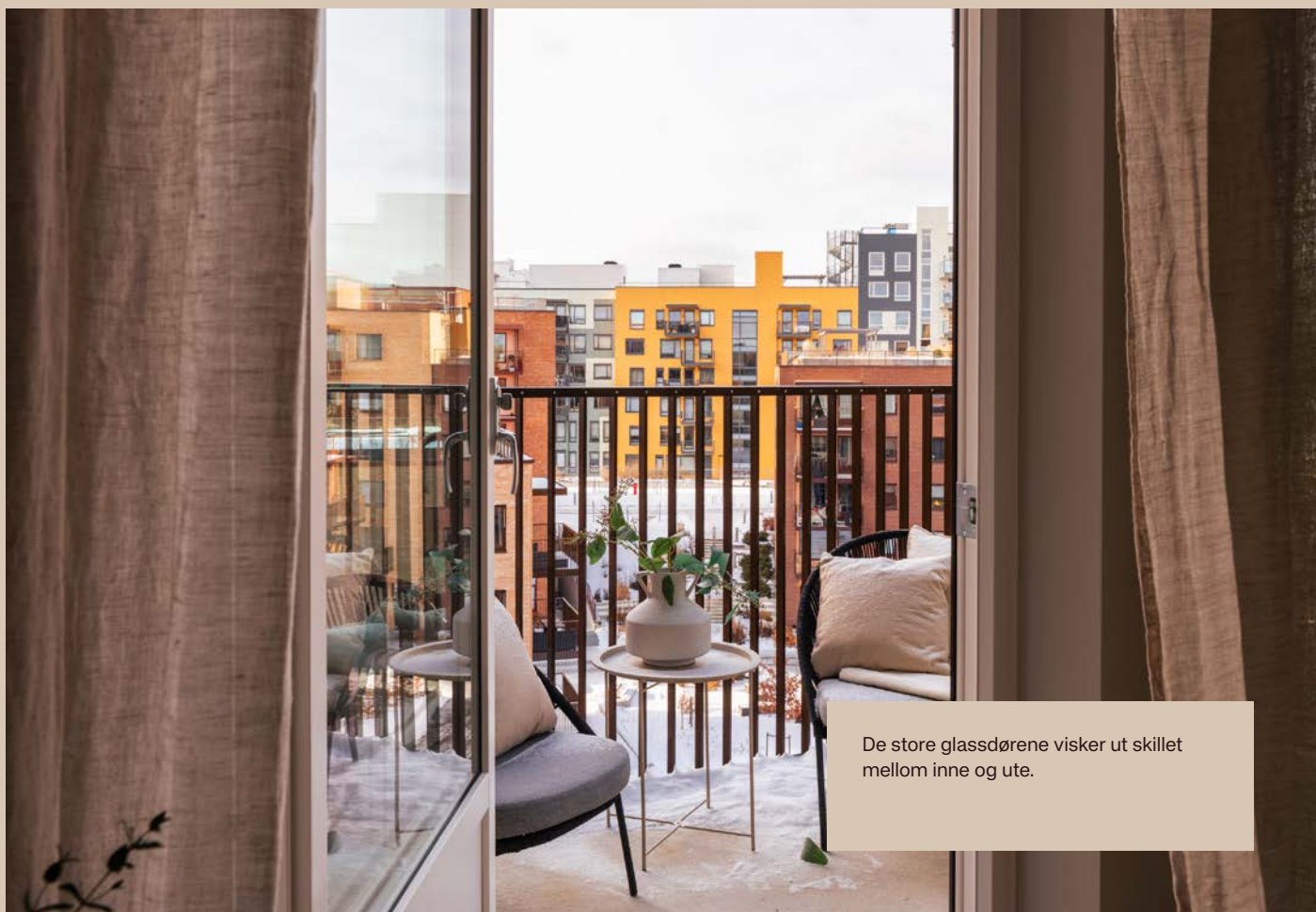
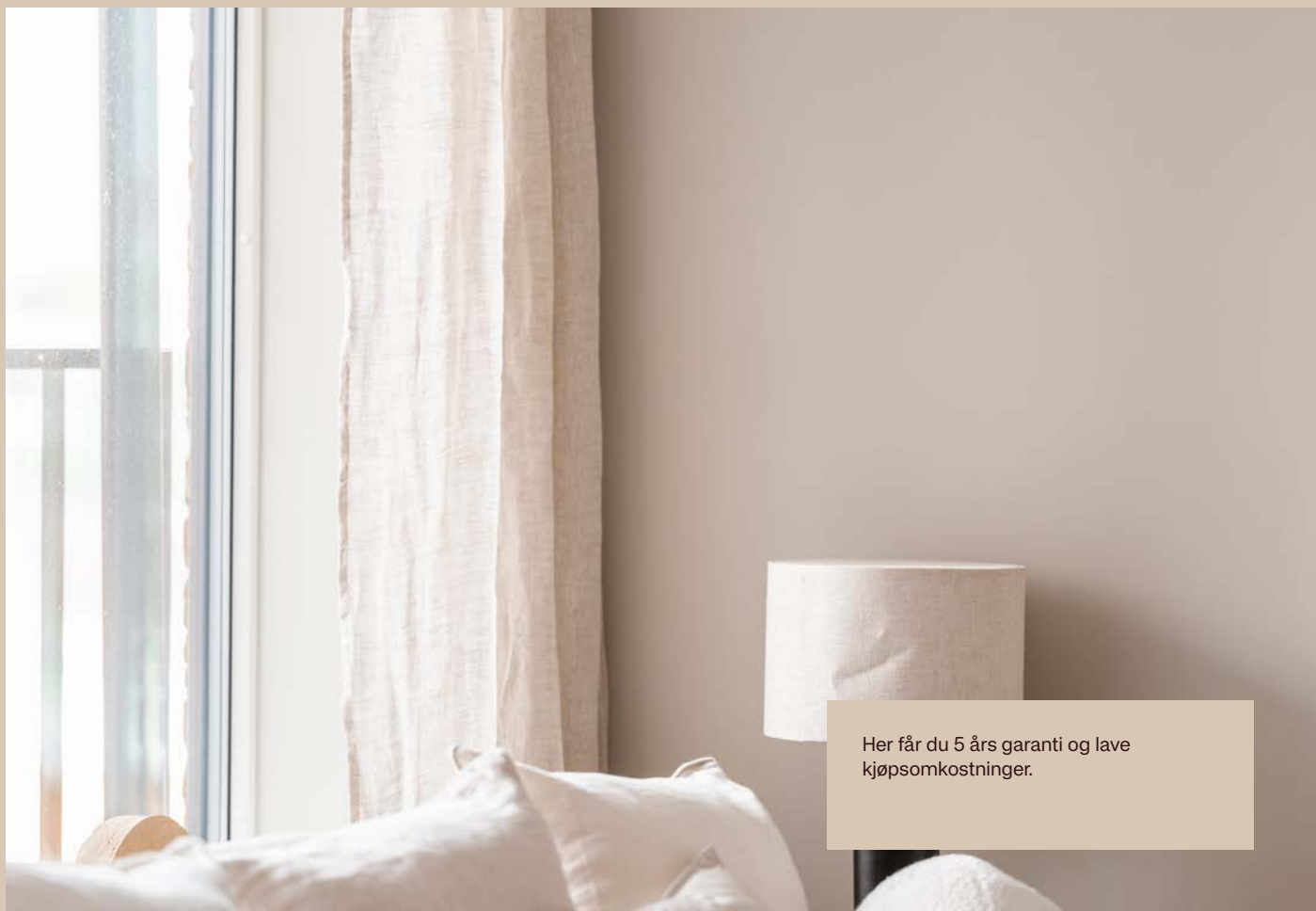




Gjennomgående parkettgulv binder sammen stue, kjøkken og soverom.

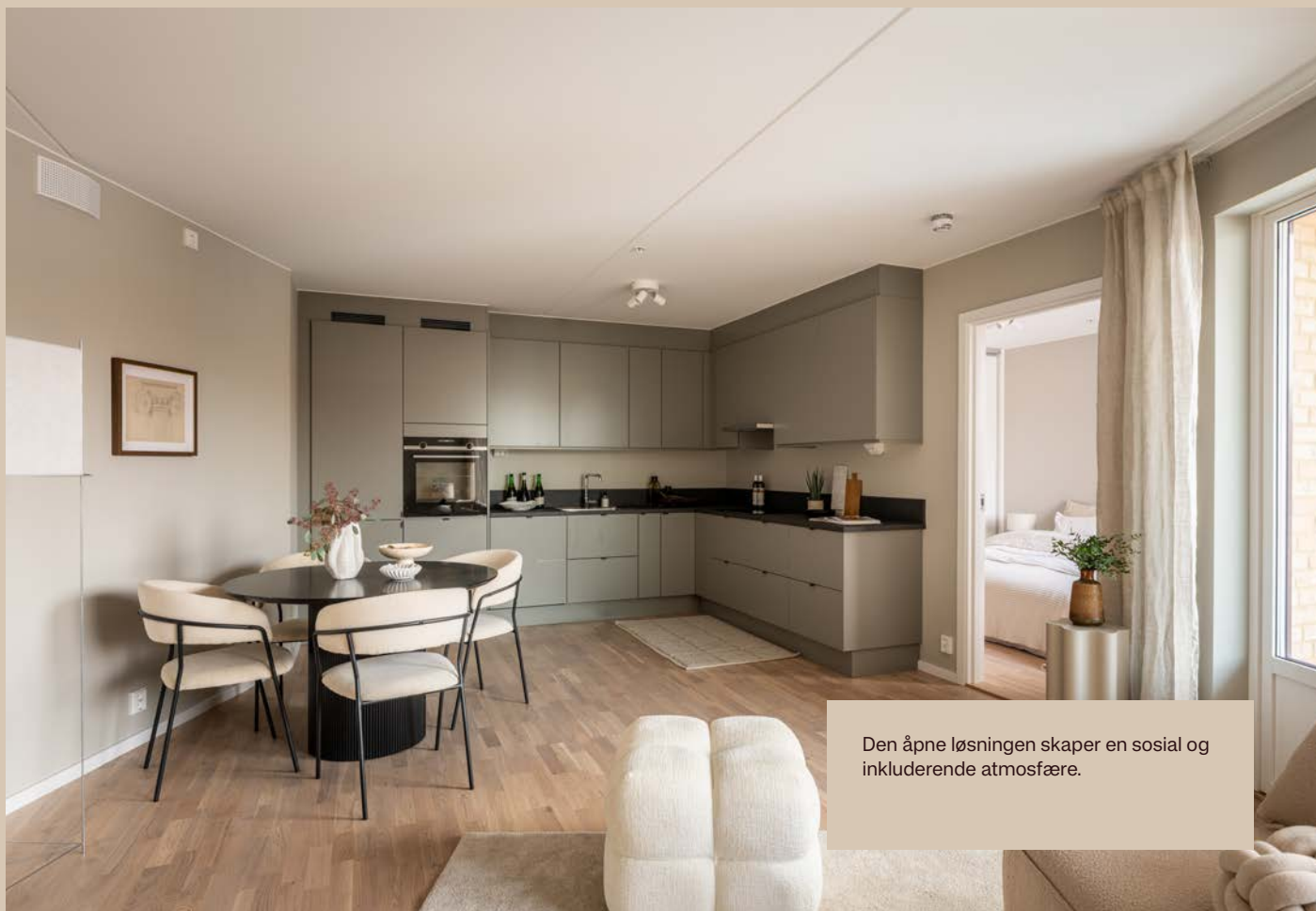




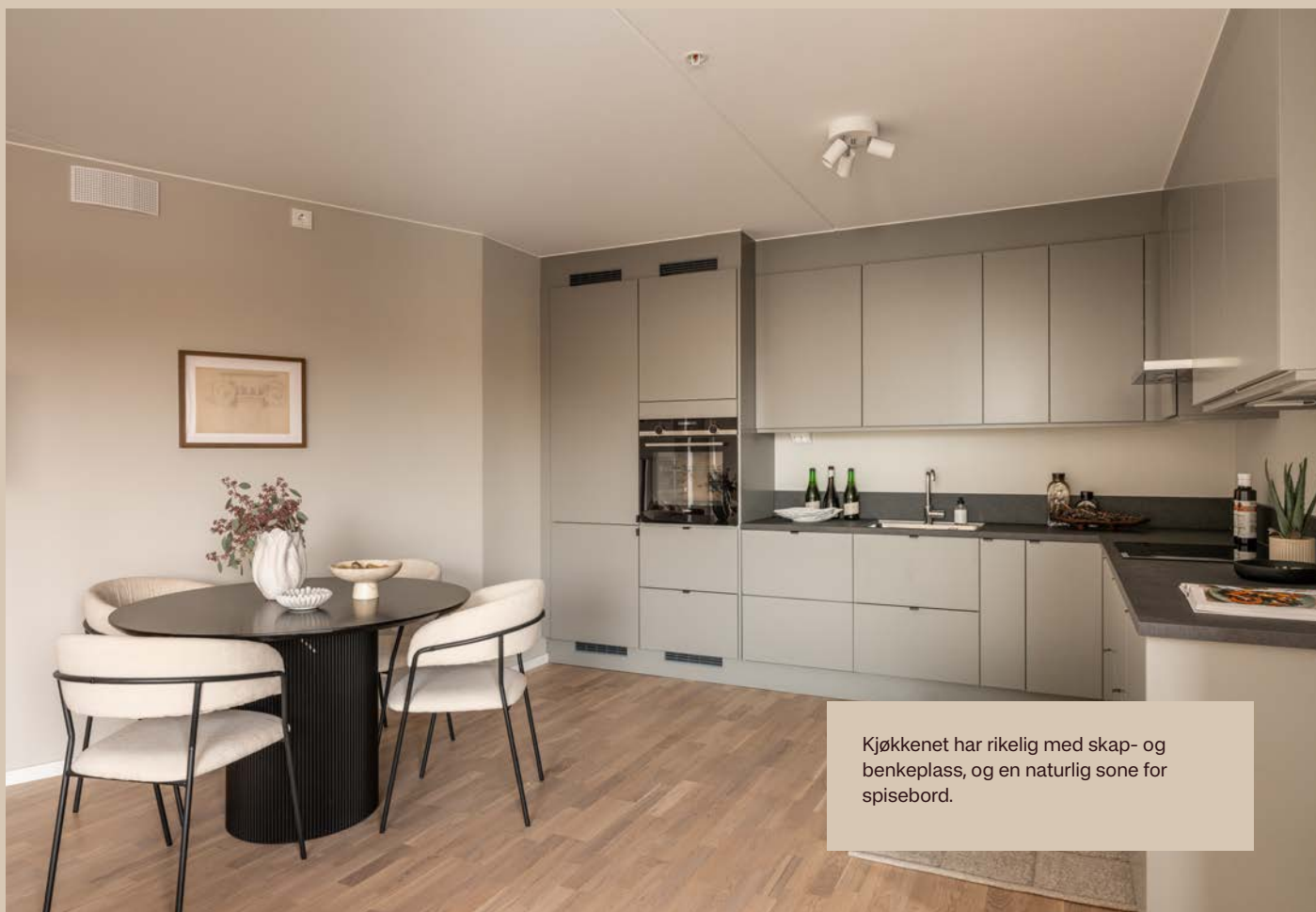




Den syd/vestvendte balkongen på 8 m² har god plass til utemøbler og kan skilte med herlig ettermiddags- og kveldssol.



Den åpne løsningen skaper en sosial og inkluderende atmosfære.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og en naturlig sone for spisebord.



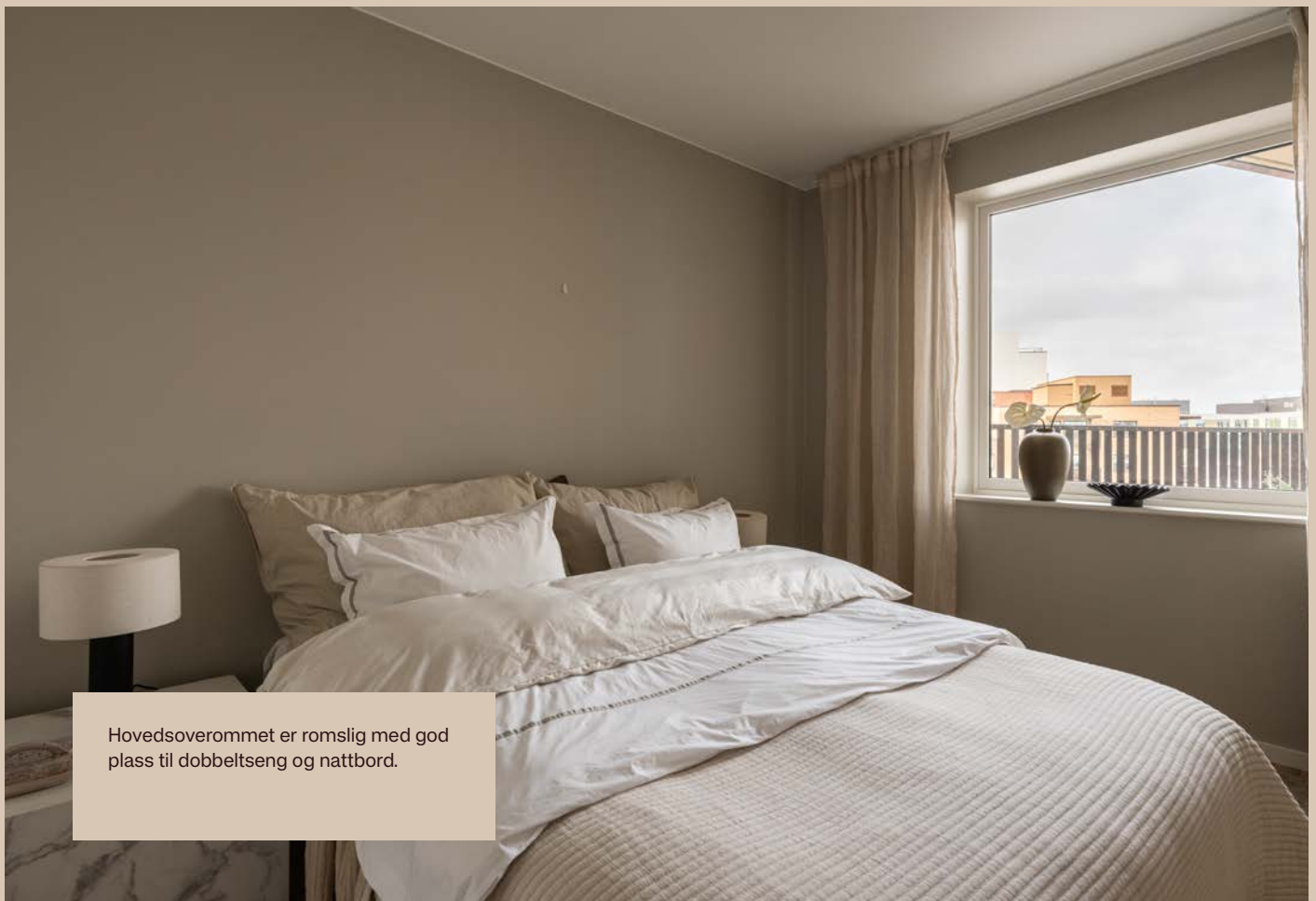
Mørk benkeplate i laminat gir en fin kontrast til de lysere, grå skapfrontene.





M MARBODAL

Kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren Marbodal.



Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord.



En stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass på hovedsoverommet.



Leilighetens andre soverom passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.





God plass til en praktisk kontorløsning.





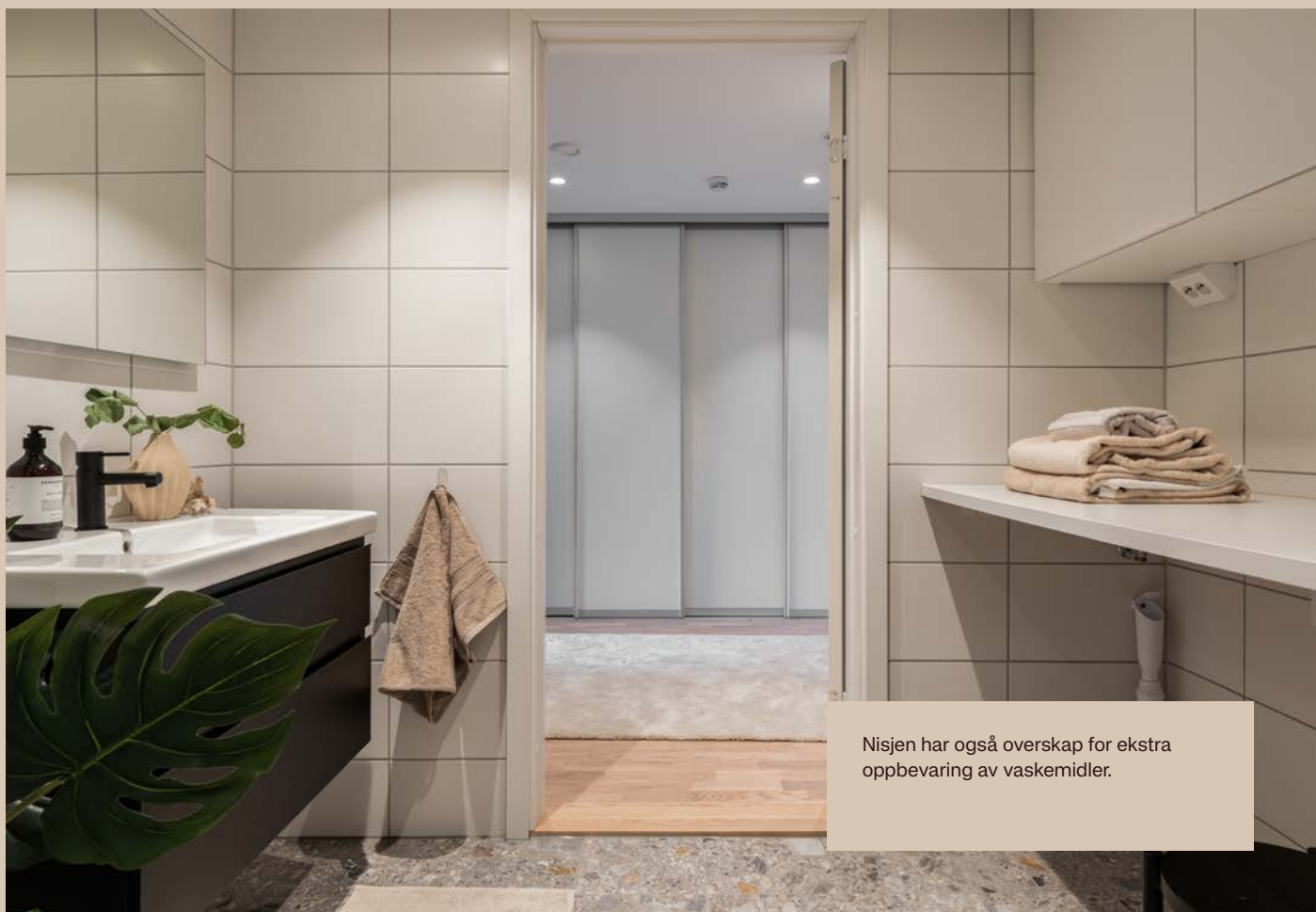
Hovedbadet er helfliset med moderne innredning og vegghengt toalett.



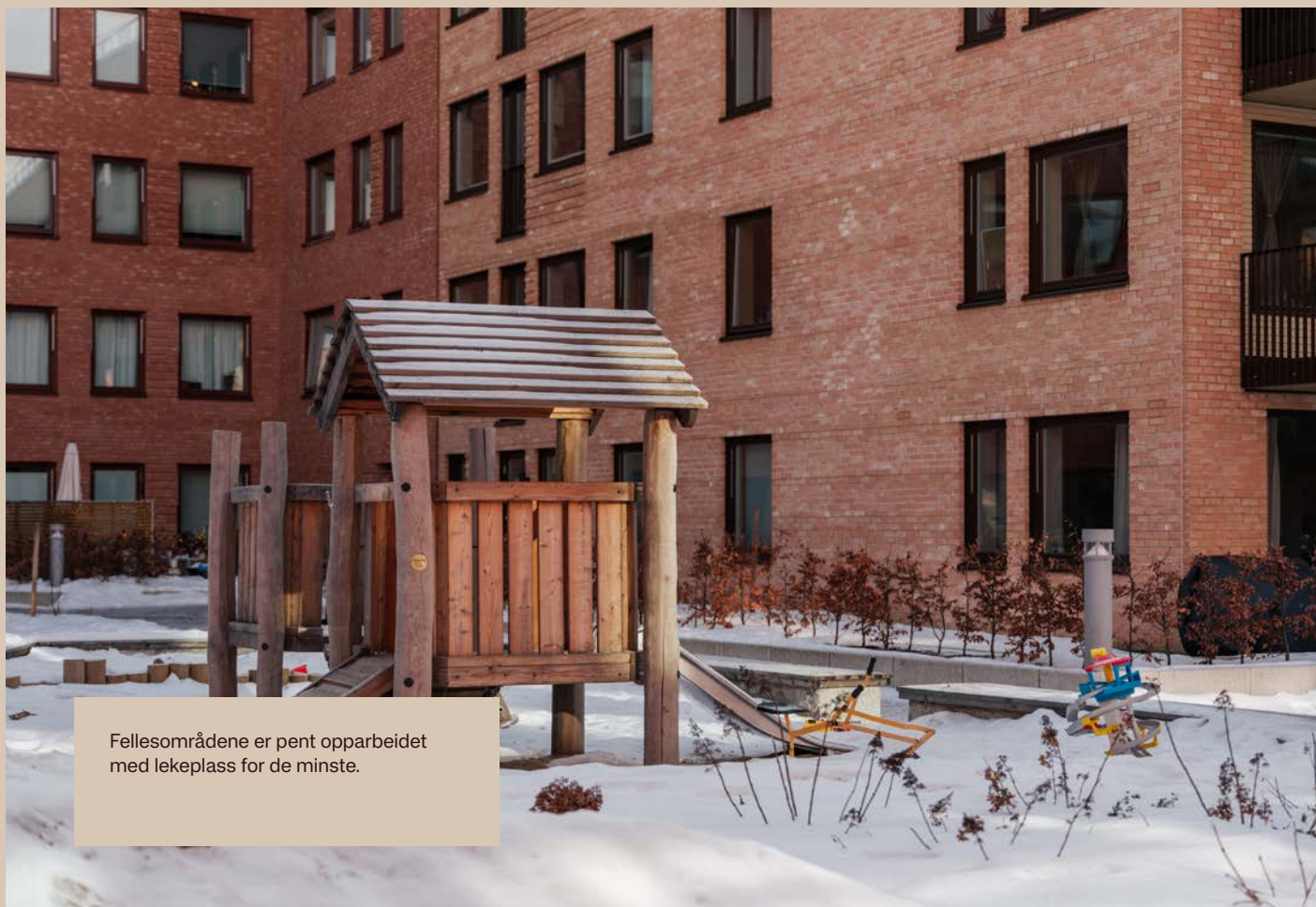
Terrazzoflisene på gulvet gir badet et eksklusivt særpreg og en moderne følelse.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører gir en arealeffektiv løsning.



Nisjen har også overskap for ekstra oppbevaring av vaskemidler.



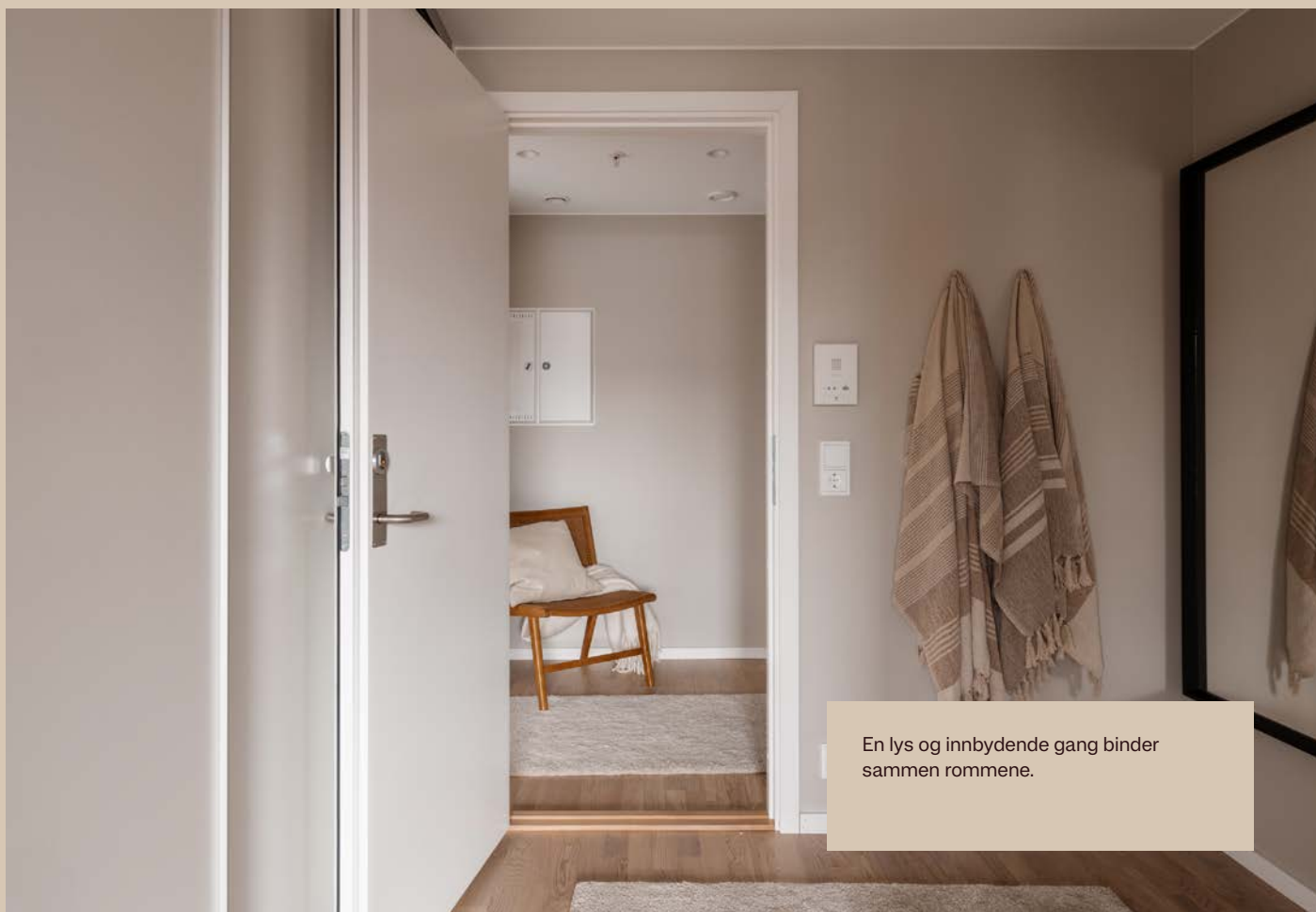
Fellesområdene er pent opparbeidet med lekeplass for de minste.



Et trygt og barnevennlig bomiljø med bilfrie interne soner.



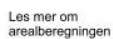
Med Vollebekk skole kun 300 meter unna, er hverdagslogistikken for barnefamilier enkel.



En lys og innbydende gang binder sammen rommene.

Planteegning





©2026 Alle rettigheter reservert



VOLLEBEKKVEIEN 2D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 500 000

Omkostning kjøper

9 500 000,00 (Prisantydning)

25 000 (Andel av fellesgjeld)

9 525 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

40 150 (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))

750 (Etableringsgebyr sameie)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

41 990 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

55 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 566 990 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 580 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 580 490

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 789,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: I felleskostnadene inngår:

Felleskostnader dekker sameiets driftskostnader, som omfatter bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. I tillegg dekker det energi boliger for oppvarming og varmt tappevann samt felleskostnader for fellesstuen inkludert nedbetaling av fellesgjelden på kr 25.000,- pr. boligseksjon.. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Felleskostnader for garasjeplass i Passasjen er stipulert til kr 200,- pr mnd.

Individuelle kostnader som kommer i tillegg til felleskostnadene:

Innboforsikring. TV/bredbånd. Strømforbruk egen bolig. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader er stipulerte kostnader basert på forslag til budsjett utarbeidet av forretningsfører. Felleskostnadene vil avhenge av kostnadsnivå og de varer og tjenester som leveres til sameiet. Strøm til lading av el-bil.

Eiendomsskatt

Kr 3 570,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Eiendomsskatten er beregnet ut ifra en markedsverdi på 10 000 000,-.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 25 000 pr. 01.01.2026

Lånebetingelser 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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget abonnement.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet på grunn av at boligen som selges er nybygg. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til et levende og fremtidsrettet nabolag i hjertet av Bydel Bjerke. Her bor du moderne og sentralt, med en praktisk hverdag der alt du trenger finnes i umiddelbar nærhet.

Boligen ligger i et nytt og attraktivt boligområde med kort gangavstand til dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Meny. Like i nærheten finner du Vollebekk Senter med blant annet Europris og Vitusapotek. For et enda større

utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Linderud Senter en kort spasertur unna. Her finner du alt fra helsetjenester til hyggelige kafeer og restauranter.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Buss stopper rett utenfor døren, og Vollebekk T-banestasjon ligger bare noen minutters gange unna. Herfra tar det omtrent 14 minutter til Oslo S, noe som gjør beliggenheten ideell både for jobb og fritid.

En kort rusletur fra boligen ligger populære Bjerkedalen park, et grønt og innbydende samlingspunkt i bydelen. Her finner du turstier, dam med badeplass, lekeområder og idylliske Hovinbekken som slynger seg gjennom parken. I parken ligger også en hyggelig familierestaurant, perfekt for en uformell middag eller en kaffe i solen.

For den aktive byr nærområdet på et bredt spekter av muligheter. Lillomarka ligger like ved, med flotte turstier og skiløyper gjennom hele året. I tillegg finnes kunstgressbane, svømmehall og flere treningssentre i området. Ønsker du spektakulær utsikt og flotte naturopplevelser, ligger Grefsenkollen en kort kjøretur unna, med turstier, serveringssted og panoramautsikt over Oslo og fjorden.

Parkering

Mulighet for kjøp av p-plass til 500 000,- + omk.

Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Sameiets tomt er pent opparbeidet med grøntareal, internveier og sittegrupper.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 18.11.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger samstemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.11.2025.

Innhold

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod i kjeller

6. etasje

BRA-i: 91 m² Entre, gang, bad 1, bad 2, sov 1, sov 2, sov 3/ hybel/stue, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen til en moderne og gjennomført 4-roms selveierleilighet på 92 kvm med attraktiv hybeldel og syd/vestvendt balkong. Boligen kombinerer gode materialvalg, gjennomtenkte løsninger og fleksibel planløsning med utleiemulighet – perfekt for deg som ønsker ekstra skattefri inntekt eller en bolig med generasjonsløsning.

Leiligheten holder en moderne standard med hvitpigmentert trestavs eikeparkett i oppholdsrom og hvitmalte vegger og himlinger. I himlingene er det synlige V-fuger mellom betongdekkene, som gir et tidsriktig og stilrent uttrykk. Bad, entré og enkelte gangsoner har nedforet himling med innfelte downlights på dimmer.

Kjøkkeninnredningen leveres av Marbodal og har skap helt opp til tak, underlimt vask, uttrekkbar søppelsortering og LED-arbeidsbelysning. Integrerte hvitevarer fra Siemens med kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn med steketermometer – gir et helhetlig og moderne preg. Her er det godt med både skap- og benkeplass.

Boligen har to romslige soverom i hoveddelen, hvorav hovedsoverom leveres med skyvedørsgarderobe. I tillegg medfølger en hybeldel på ca. 19 kvm med egen inngang, som gir gode utleiemuligheter eller fleksibel bruk etter behov.

Badene er delikat utført med flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett med soft-close. Servantskap med to skuffer og dobbelt el-uttak, samt speil med over- og underbelysning, gir både funksjonalitet og komfort. På bad 1 leveres det skap med benk over avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Entréen har en stor skyvedørsgarderobe med god lagringsplass. Entrédøren leveres med lyd- og brannisolering samt FG-godkjent lås. Innvendige dører har malt, hvit utførelse, og døren mellom entré og stue leveres med glassfelt som slipper inn ekstra lys.

Leiligheten har en syd/vestvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold og fin utsikt – et hyggelig uterom med kveldssol. Det er mulighet for å kjøpe parkeringsplass for kr 500.000,- + omkostninger. Lave omkostninger ved kjøp gjør dette til en attraktiv inngang i markedet.

Alle boligene i Passasjen er miljøsertifikatet Svanemerket. For deg betyr en svanemerket bolig at du får et energieffektivt hjem som er godt isolert, har bra luftkvalitet og gode lysforhold. Når du kjøper en svanemerket JM-bolig bidrar du også til å redusere den globale klima- og miljøbelastningen, og sikrer en bærekraftig fremtid for alle.

Felles goder:

Bor du i Passasjen kan du også glede deg over felles goder som takterrasser og fellesstue med kjøkken. Ta med deg boka og nyt sola på en av de fine takterrassene, eller inviter til barnebursdag og andre typer selskap i fellesstua.

Smart sykkelparkering.

I Passasjen er det rikelig med innendørs sykkelparkering for vanlige sykler. I tillegg er det en rekke egne plasser for lastesykler. Du kan vaske sykkelen din inne, det er også sykkelverksted hvor du kan fikse og reparere sykkelen din.

Gangavstand til t-bane - 14 minutter til Jernbanetorget. Kun 100 meter unna finner du Vollebekk t-banestasjon. 14 minutter - Jernbanetorget 9 minutter - Storo 6 minutter - Løren.

Det du trenger i umiddelbar nærhet:

Det er et godt utvalg av butikker, kaféer, skoler og barnehager. Nærsenteret på Vollebekk ligger like ved, slik

at du får tak i det du trenger i gåavstand.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke utfyllt egenerklæring ifm salget.

Byggemåte

FUNDAMENTERING

Stålkjernerpelel 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.

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften til avhendingsloven. Forskriften fastsetter minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i rapporten. Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig, og at kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Øvrig informasjon

Adresse

Vollebakkveien 2D, 0598 OSLO

Gnr. 123, bnr. 1005, snr. 201, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Jm Norge AS

Sameie

Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 932267187

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Husdyr: 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.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets budsjett følger vedlagt prospektet.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er

eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme.

Boligen er ubebodd og det foreligger derfor ikke informasjon om strømforbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/123/1005/201:

02.04.2004 - Dokumentnr: 23357 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2004 - Dokumentnr: 23357 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Rett til nødv. bruk av grunn og rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2004 - Dokumentnr: 23357 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsverket
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2020 - Dokumentnr: 2095011 - Bestemmelse om
adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2022 - Dokumentnr: 603116 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Megleroppgjøret AS
Org.nr: 992 767 022
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2022 - Dokumentnr: 1402464 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1005
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2023 - Dokumentnr: 967650 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 201
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/16748

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Informasjon om skjeggkre i nybygg:
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.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 57 375,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

18.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VOLLEBEKKVEIEN 2D

VEDLEGG



Nabolagsprofil

Vollebekkveien 2D - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vollebekk Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Vollebekkveien Linje 58	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Økern T-bane, buss	22 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	9 min 0.6 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 0.8 km
Kuben videregående skole	20 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

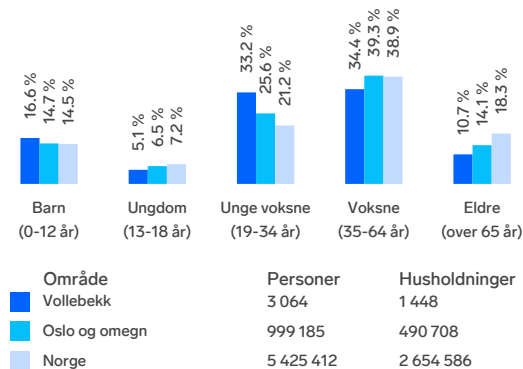
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	4 min 0.3 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollebekk	5 min
Meny Vollebekk PostNord	6 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport



Vollebekkveien skole

4 min

Ballspill, friidrett

0.3 km



Linderud idrettsplass

9 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.7 km



SATS Linderud

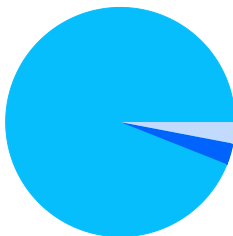
17 min



Feel24 Økern Brobekk

15 min

Boligmasse



3% rekkehus
94% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Linderud Senter

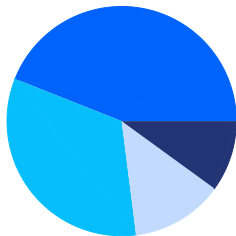
16 min



Vitusapotek Vollebekk

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



44% i barnehagealder
33% 6-12 år
13% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

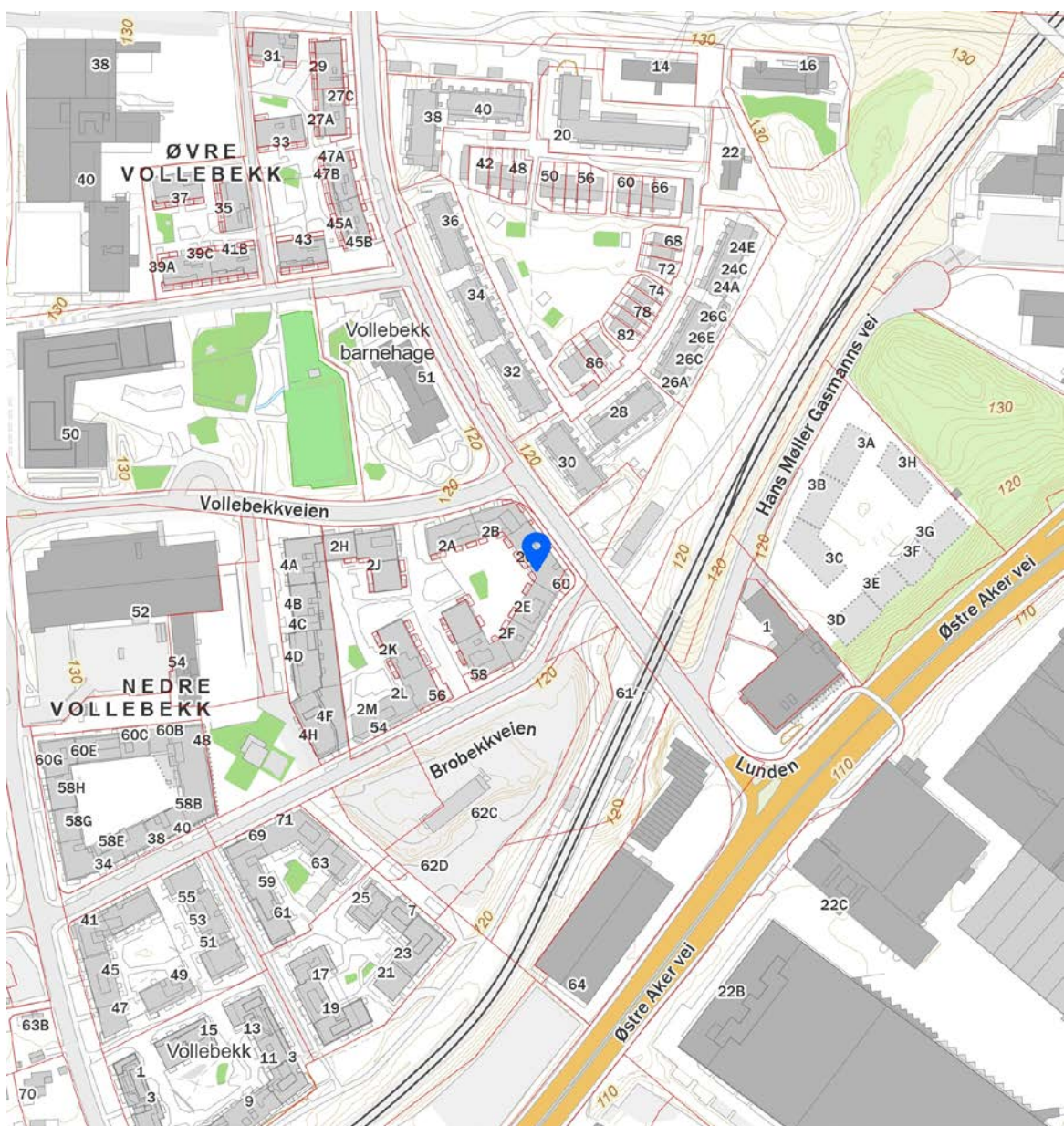
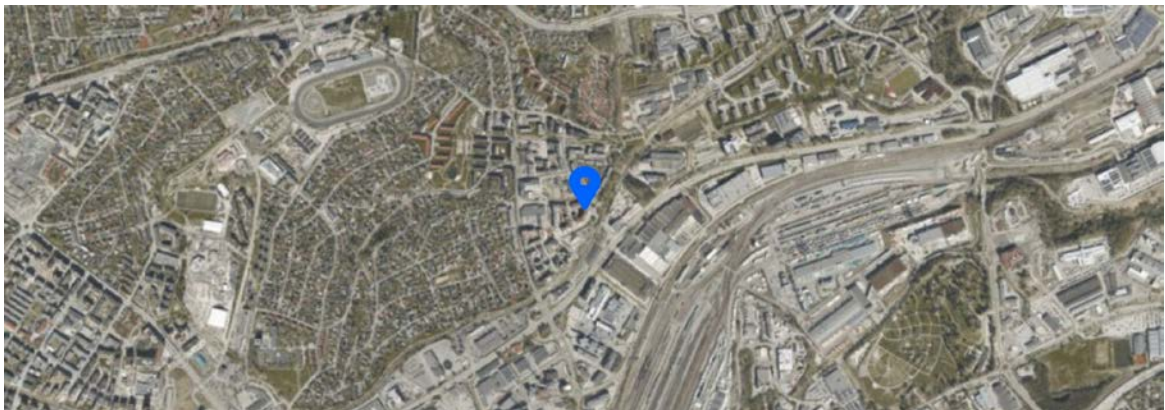
Vollebekk
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

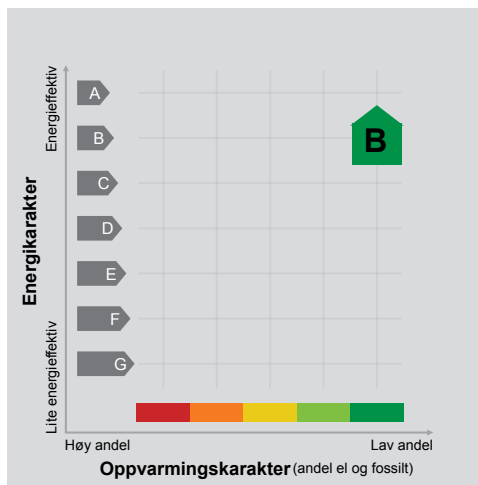


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



ENERGIATTEST

Adresse	Vollebekkveien 2D
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	201
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	301044884
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-222674
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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2024

Bygningsmateriale:

BRA: 92

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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.

Plakett for 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 2D	301044884	H0602	201	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	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	50 m²
Areal tak	92 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	230 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	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,1 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 luftmengde i driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	0,09
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	0,86
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	0,91
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	17.4.2024

Henvising 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	18,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,2 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	83,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 079 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 079 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	3 299 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 779 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 079 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------

Arealmålingsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Vollebekkveien 2 D, 0598 OSLO



OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1005, snr. 200



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3279

Referansenummer: KL1350

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Gyldig rapport
18.02.2026



Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

**Anvendelse**

Bolig

Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

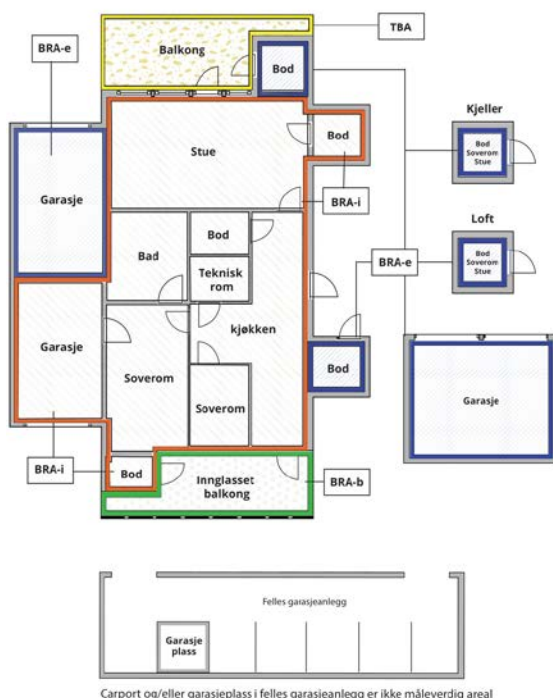
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
6. etasje	91			91	8
Kjeller		5		5	
SUM	91	5			8
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
6. etasje	2 bad, entré, 2 kjøkken, 2 soverom, 2 stuer, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 199 og Vollebekkveien 2 D H0602.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Aralet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nytt bygg.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
16.2.2026	15:00:00	17:00:00	Erik Øyum med nøkkel Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1005		200	9129 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Vollebekkveien 2 D

Hjemmelshaver

Jacobsen Bjørn Brandt, Greni Tone

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Dette er kun en arealrapport. Det er ikke utført vurderinger av tekniske forhold.

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 forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.05.2025.

Sluttrapport for forurenset 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.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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



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.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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 fordøyning 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 m² (inkludert takoppbygg og balkonger).

Minst to enheter på minimum 300 BRA m² 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 m² 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 m² 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 utnyttning. 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 vegglinjer er 14 meter, ikke medregnet balkonger.

Skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggenes 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/regnbod. 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 gatelep. 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, boder 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 primæringanger 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 rampelosninger.

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 gateløpet 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 gangstrøket 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 boligens 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 for 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 gangstrok 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 under terreng 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, ekstradelers 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 støyfølsom 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 energibrønner. 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 fordøyning i grunnen. Det tillates nedgravde fordøynings- 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 Veksthusfløten (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.

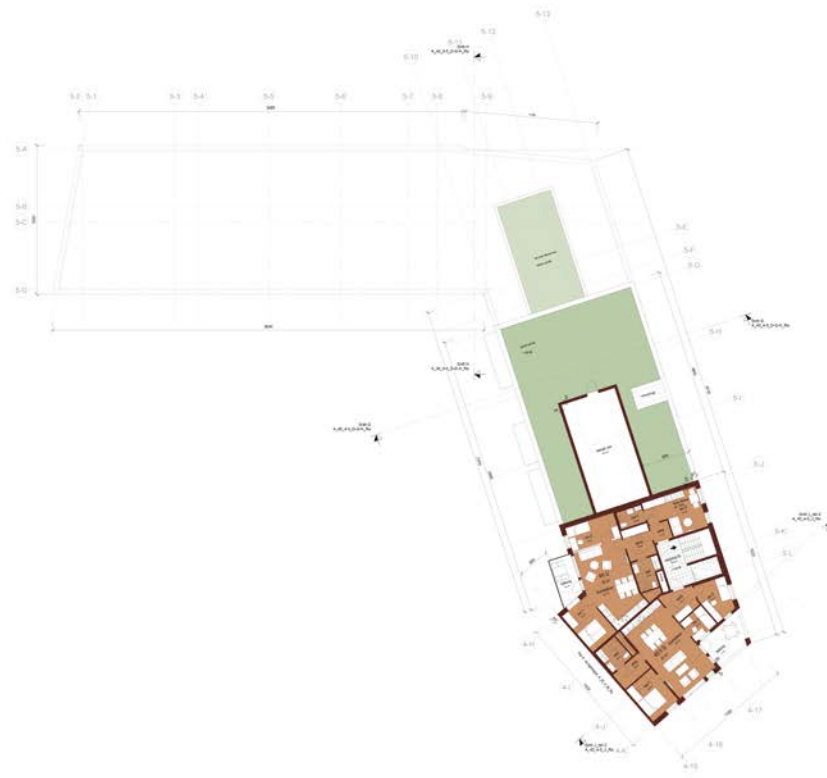
Før første byggetrinn i kvartal B tas i bruk skal offentlig fortau og annen veggrunn – grøntareal (regnbed) langs planområdet mot Lunden være opparbeidet.

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.



 2 mm
 3 mm
 4 mm
 5 mm
 6 mm
 hiding
 hiding
 Angepasst
 Brain-ig redigeren
 hoeftegeweg
 Vielweg

Skema's gemiddelde is 68 cm dikke, 40 cm
 afstande in het 11 gram te (tegenwoordig)

[illegible]



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/ borettslag 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 transportering 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 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

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 forsikrings saker 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 budsjettet 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024.pdf



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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
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 DRIFTSINNETEKTER		5 153 175	704 386	10 184 000	10 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	0	-49 000	-49 000
Styreonorar	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
FINANSINNETEKTER/-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

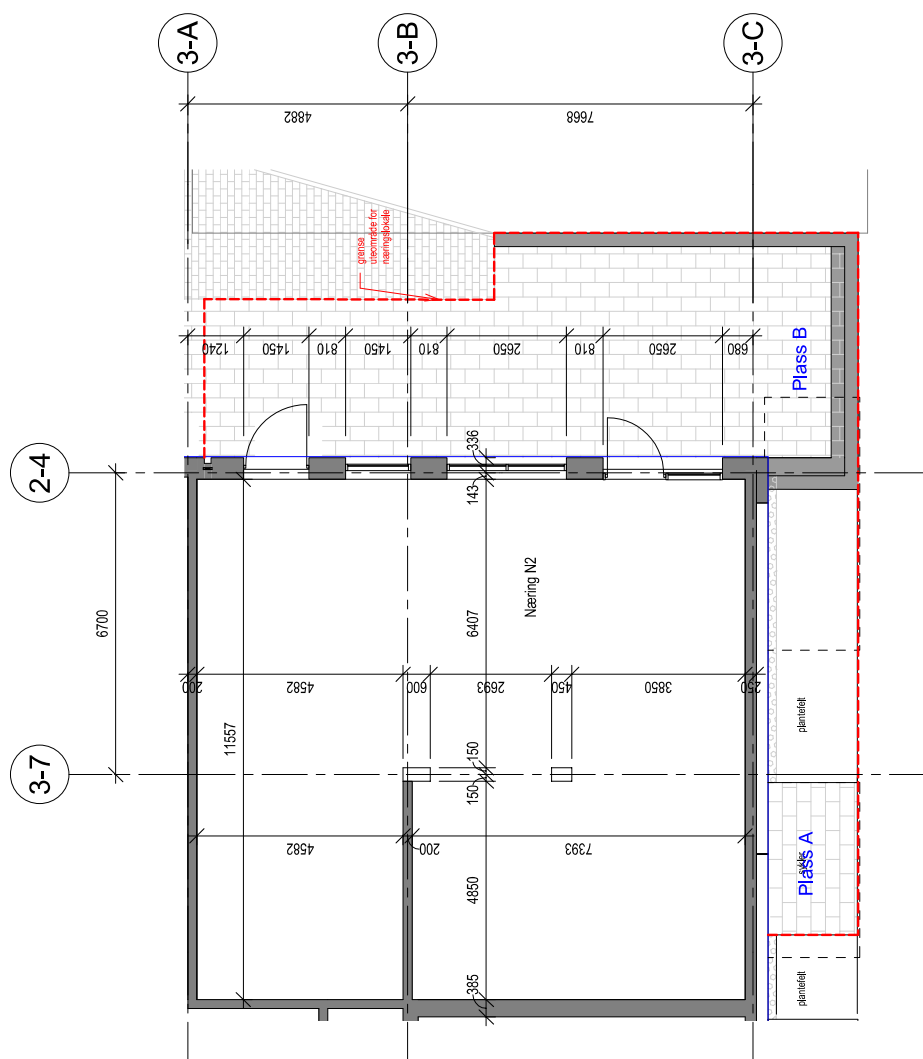


Vedlegg 4 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere



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.

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			

Felleskostnader:

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 tieligg 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 budsjettforslaget.

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

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 erverk 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 kontakinformasjon. 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.. Uсолgte 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 skjøtet 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

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

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 nattesøvnen, 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 kun 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.

Søppelebøtter 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 søppeleponi 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 rørlegg, 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 rår 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 sjenerende 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.

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 spilegger 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/ borettslag 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 transportering 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 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 sannsynlig 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. 934 261 585 k
ari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

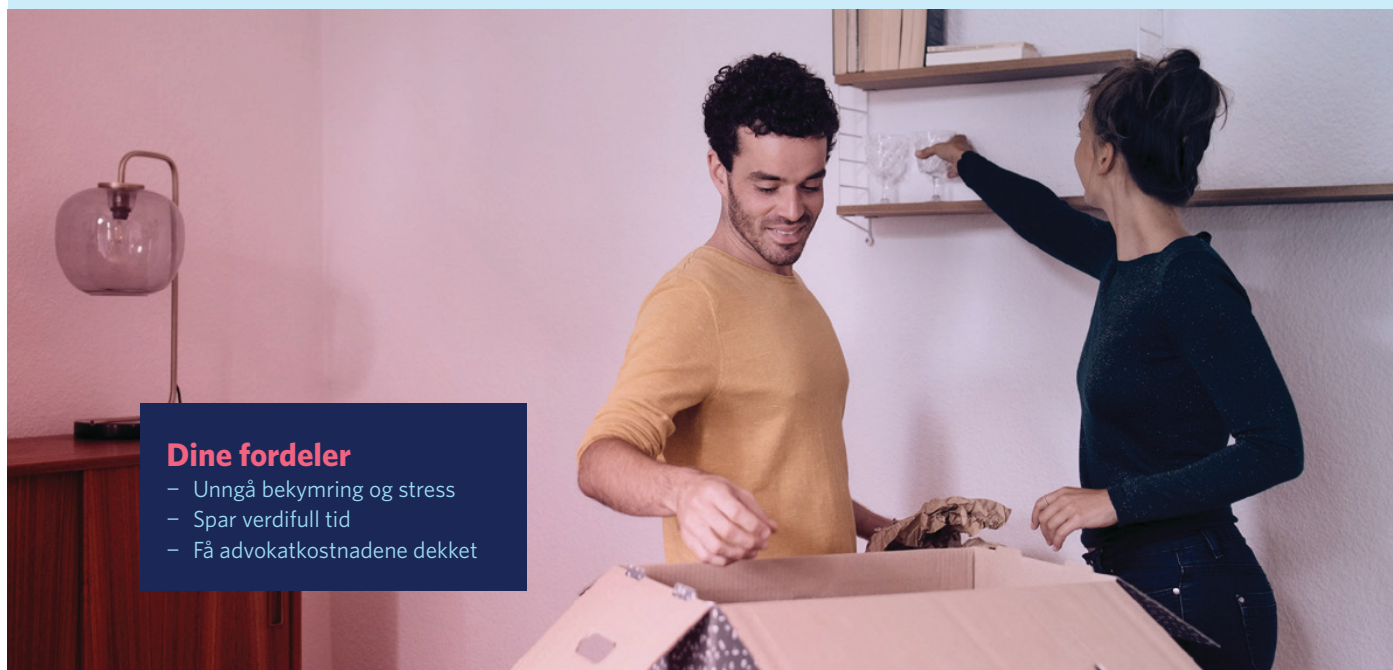
Kenneth Bore Eilertsen (KBE) <i>Signert 2025-04-09 15:25:51 CEST (+0200)</i>	Synne Staff Nordby (SSN) <i>Signert 2025-04-09 15:10:43 CEST (+0200)</i>
Kari-Anne B. Lindland (KBL) <i>Signert 2025-04-09 15:12:51 CEST (+0200)</i>	

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>



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING