

Vollebekkveien 2K



Velkommen til

Vollebekkveien 2K



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Vollebekk

Lys og moderne 2-roms fra 2024 med flotte tilvalg - Balkong med gode solforhold - Energieffektiv - Takterrasse

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 445,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Ansvarlig megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Vollebekkveien 2K – en moderne og energieffektiv 2-roms toppleilighet med vestvendt balkong og gode solforhold. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning med oppgraderte tilvalg, flotte garderobeløsninger. Her bor du sentralt på Vollebekk, med kort vei til T-bane, buss, caféer, butikker og servicetilbud.

- Kort om boligen:
- Toppetasje med heis
- Balansert ventilasjon og svært energieffektiv - mulighet for grønt boliglån
- Vestvendt balkong med gode solforhold på ca. 7 m²
- Stilrent kjøkken med integrerte Siemens-hvitevarer
- Oppgradert med flotte tilvalg og gode garderobeløsninger
- Felles takterrasse og flotte uteområder
- Kort vei til T-bane (14 min til Oslo S)
- 5 års nybygg-garanti fra august 2024
- Bod i kjeller og felles sykkelparkering

Arealer og innhold

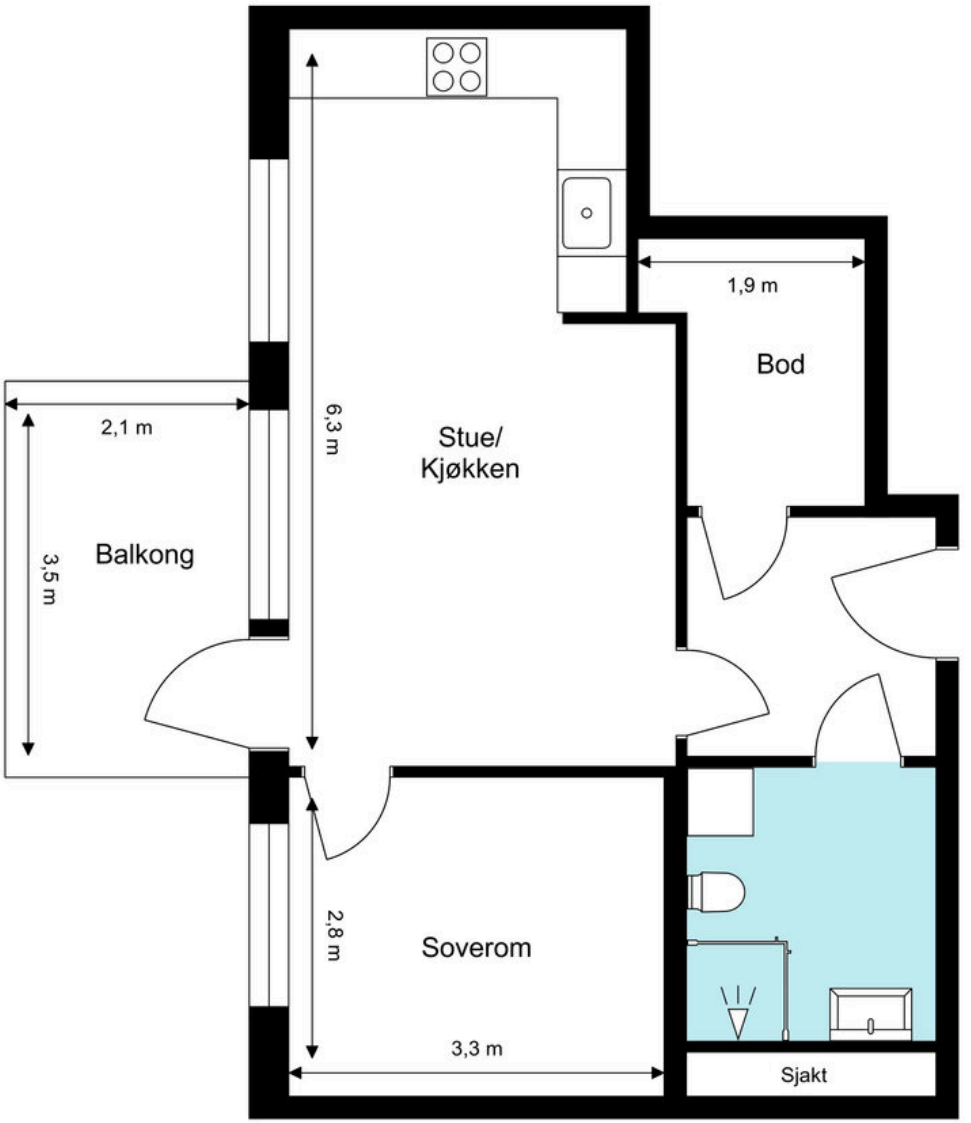
BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, bod og entre
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

1. etasje:
TBA: 7 kvm.

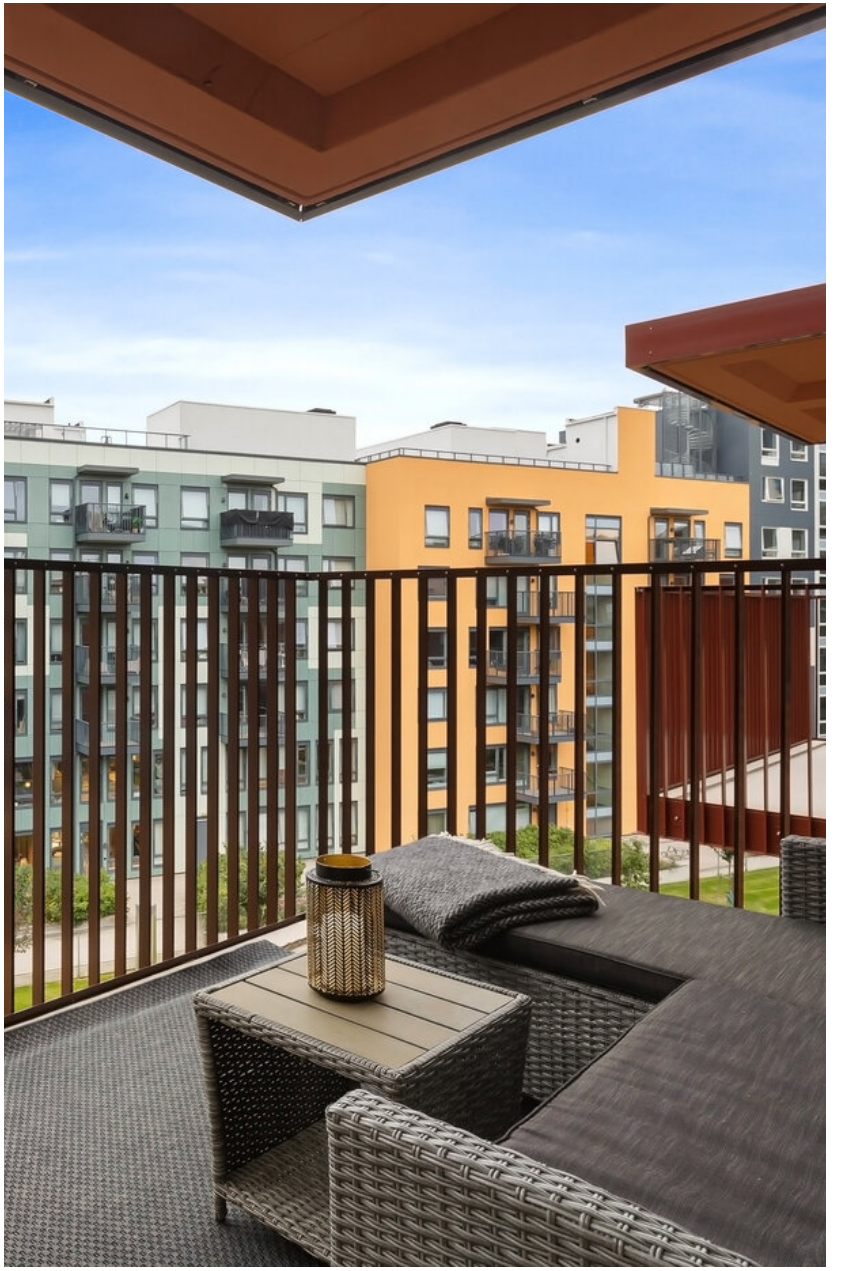


Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Vollebekkveien 2K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0063/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vollebekkveien 2K, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 1005, snr 84 i Oslo kommune

Selger
Anders Hille Stadheim

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, bod og entre
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

1. etasje:
TBA: 7 kvm.

Standard

Velkommen til Vollebekkveien 2K - En moderne og energieffektiv 2-roms toppleilighet med vestvendt balkong. Leiligheten er ferdigstilt i 2023 og byr på gode solforhold, oppgraderte tilvalg og en svært arealeffektiv planløsning.

Entré:
Praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Her har man direkte adgang til walk in closet, som sørger for en god garderobeløsning.

Stue/kjøkken:
Åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.
Kjøkkenet er oppgradert med matte mørke fronter, grå laminat benkeplate med underlimt vask og integrerte Siemens-hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 m² – et perfekt sted for å nyte lange sommerdager.

Balkong:
Vestvendt balkong med særdeles gode solforhold. Balkongen er på ca. 7 m², med god plass til grill og ønsket utemøblement.

Soverom:
Romslig soverom med garderobeløsning og plass til dobbeltseng.

Bad:
Flislagt bad oppført som prefabrikkert baderomskabin (2023), med vannbåren gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.

Bod og oppbevaring:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller på ca. 2,5 m². Det er også felles sykkelparkering i sameiet.

Fellesområder:
Sameiet har flotte uteområder med sittegrupper, lekeplass og grøntarealer. I tillegg finnes en felles takterrasse kun én etasje opp, med fantastisk utsikt og plass for sosiale sammenkomster.

Innvendige overflater: (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Himlingshøyde er målt til 249cm til betonghimling i stue og soverom, ca 2,2m til nedsenket gipshimling på bad, gang og bod.

Parkering

Det er garasjeanlegg i kjelleren hvor det kan være mulighet for leie/kjøp av garasjeplass.

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 189. Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS. Parkeringsplassene kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre

seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Det påløper felleskostnader for parkering.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Boligen selges uten boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Ny boligblokk bygget etter TEK17, ferdigstilt i 2023 bygget av JM Norge. Bæresystem av betong, yttervegger av isolerte bindingsverksvegger forblendet med teglstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder
Felles varmtvann for sameiet

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, ovn og kjøleskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem 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).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom. Vannbåren gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 445,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskost likt 200,00
Felleskost brøk 2 245,00

Felleskostnadene inkluderer:
Fjernvarme (oppvarming og varmtvann), trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene

økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Global Connect kr 199,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. 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.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har i dag fiberbredbånd fra Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie, orgnr. 932267187

Om sameiet

Sameiets navn er Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie.
Sameiet består av 246 seksjoner fordelt på følgende måte:
241 boligseksjoner, nr. 1-84, 86-178, 190-244.
3 næringsseksjoner, nr. 85 (hus 3), 188 (hus 4) og 245 (hus 5).
1 næringsseksjon, nr. 246 (hus 3) (fellesstueseksjonen).
1 næringsseksjon, nr. 189 (parkeringsseksjonen).

Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932267187, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Kontaktinformasjon styret:
Styret kan kontaktes på e-post passasjenvollebekk@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Styret ble stiftet den 07.09.23 av JM (utbygger) og OBOS (forretningsfører).

Felles goder:
Bor du i Passasjen kan du også glede deg over felles goder som takterrasser og fellesstue med kjøkken og to toaletterom. Ta med deg boka og nyt sola på en av de fine takterrassene, eller inviter til barnebursdag, selskap m.m. i fellesstua som kan leies for en rimelig penge.

Smart sykkelparkering:
I Passasjen er det rikelig med innendørs sykkelparkering for vanlige sykler. I tillegg

er det tilrettelagt for egne plasser for lastesykler. Det er også sykkelverksted hvor du kan fikse, vaske og reparere sykkelen din. I tillegg er det også ladeskap for sykkelbatterier.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 125,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 53 629. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 990 000.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 53 630.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93019146

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 129 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og sentralt beliggende på nytt boligområde på Vollebekk.
Pent opparbeidet uteområde med sittegrupper, lekeareal, busker, trær og plantefelt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vollebekk i Oslo, i et stille og trivelig boligområde med svært god tilgjengelighet. Det er gangavstand til både T-bane, buss, skole, barnehage og nærsenter.
Bare et par minutters gange unna finner du Vollebekk t-banestasjon og Brobekk nærsenter. Området betjenes av to t-banelinjer – én som går direkte til sentrum og én mot Storo – med kun ca. 14 minutters reisetid til Oslo S.
I tillegg går flybussen fra nærområdet med direkte forbindelse til Oslo Lufthavn.

Vollebekk er et bydel i sterk utvikling, preget av moderne boliger, nye møteplasser

og et stadig bredere tilbud av restauranter, bakeri og kafeer. Her bor du samtidig tett på flotte grøntområder, rekreasjonstilbud og gode muligheter for friluftsliv året rundt.
Her har du både et bredt aktivitetstilbud og kort vei til flotte friluftsopplevelser i Lillomarka og opp mot Grefsenkollen.

I tillegg ligger Linderud senter i nærheten, med alt av butikker, servicetjenester og hyggelige serveringssteder samlet under samme tak.

Like ved boligen finner du også Bjerkedalen park – et grønt og innbydende parkområde med turveier, en hyggelig paviljongrestaurant, badevennlig dam med sandstrand og vakker beplantning. Parken er kjent for sin idylliske atmosfære, der Hovinbekken med sine små fossefall er et naturlig blikkfang.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hus 1 og 2-3 –Vollebekkveien 2, datert 15.01.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Landskapsutforming: Gjenstår beplantning og ferdigplen, samt storstensdekke i Passasjen
- Overvannsanlegg, vannforsyning- og avløpsanlegg - gjelder at anleggene virker sammen: Løsninger i Passasjen er opparbeidet midlertidig. Disse kan først ferdigstilles helt når arbeidene i kvartal B også er ferdig.
Søknad om ferdigattest er planlagt innsendt innen 30.06.2025. Det er uvisst om det er søkt innen fristen, og om ferdigattest er under arbeid.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur / helse / velvære) / bevertning etter bestemmelsene i S-5081 av 22.04.2020. Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vollebekkveien 2, Vollebekk.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig bebyggelse og anlegg.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1005/84:
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

09.12.2022 - Dokumentnr: 1402464 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelseom 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: 84
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/16748

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 99 218,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2025

Ansvarlig megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vollebekkveien 2K

Vollebekkveien 2K

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	**4 min**
688 elever, 39 klasser	0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.)	**9 min**
395 elever, 29 klasser	0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**20 min**
548 elever, 39 klasser	1.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**21 min**
820 elever, 41 klasser	1.7 km
Bjerke videregående skole	**12 min**
464 elever	0.9 km
Kuben videregående skole	**19 min**

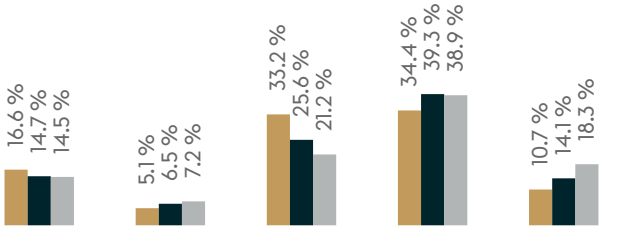
Offentlig transport

Vollebekkveien	**3 min**
Linje 58	0.3 km
Vollebekk	**4 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Alna stasjon	**15 min**
Linje L1	1.2 km
Sinsenkrysset	**5 min**
Linje 12, 17	3.8 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.1 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år)	**3 min**
143 barn	0.3 km
Lunden barnehage (1-5 år)	**7 min**
39 barn	0.5 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år)	**7 min**
59 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vollebekkveien skole	4 min
Sverre refstads plass	7 min
Feel24 Økern Brobekk	15 min
PDL Center Oslo (Økern)	16 min

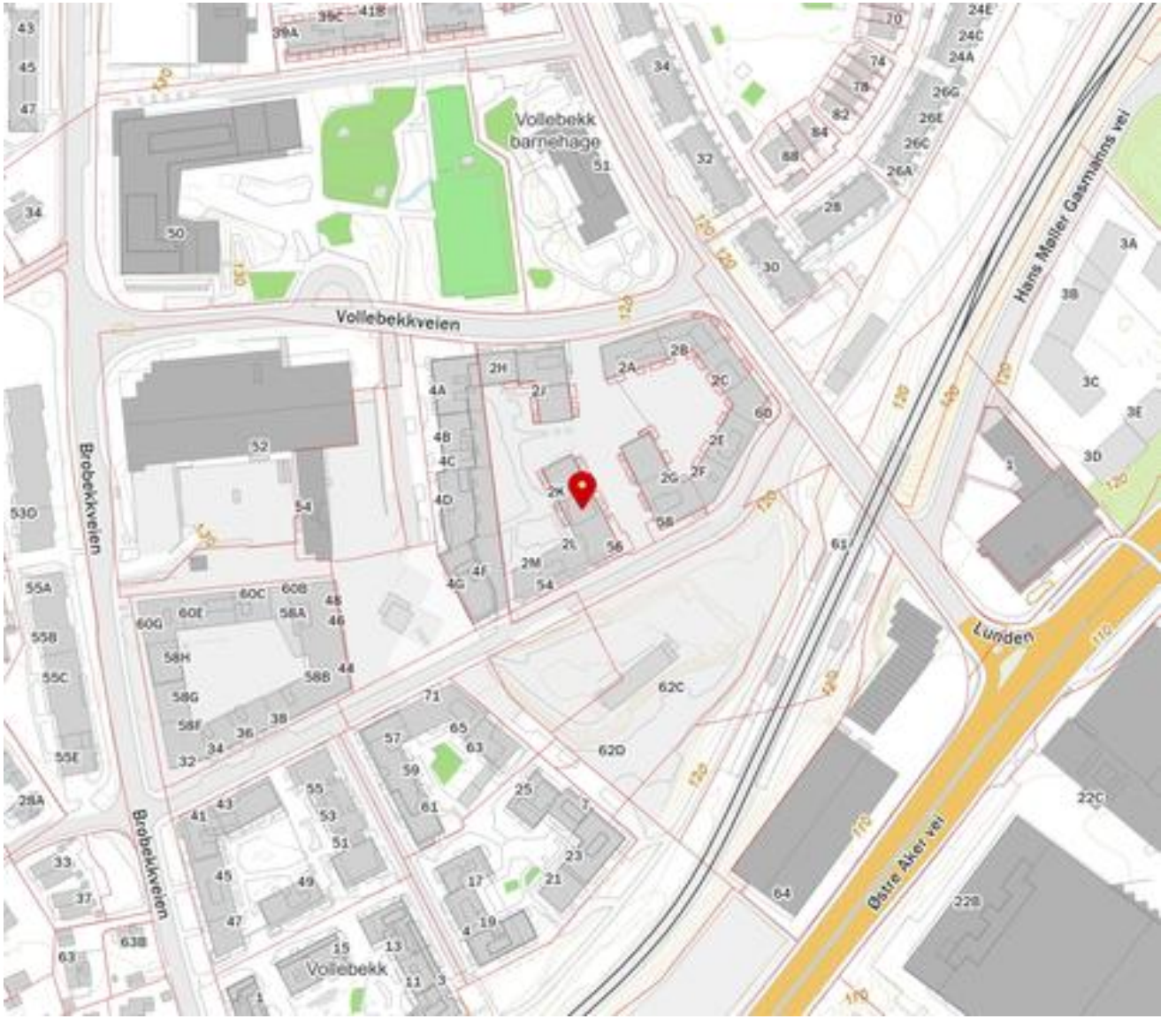
«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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 2025

Leilighet i blokk
Vollebekkveien 2K
0598 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 27/08/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 1005
Hjemmelshaver:	Anders Hille Stadheim
Seksjonsnummer:	84
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	felles eiet 9 129 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Hille Stadheim
Befaringsdato:	25.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Attraktivt og sentralt beliggende på nytt boligområde på Vollebekk.
Pent opparbeidet uteområde med sittegrupper, lekeareal, busker, trær og plantefelt.

OM BYGGEMETODEN:
Ny boligblokk bygget etter TEK17, ferdigstilt i 2023 bygget av JM Norge.
Bæresystem av betong, yttervegger av isolerte bindingsverksvegger forblendet med teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Nyere 2-roms leilighet.
Ingen vesentlige feil eller avvik registrert.
Leiligheten fremstår som ny.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom. Vannbåren gulvvarme på bad.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.
Sentralt brannvarslingsanlegg for sameiet.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Pr tidspunkt beboerparkering i området.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er muntlig svart ut spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 249cm til betonghimling i stue og soverom, ca 2,2m til nedsenket gipshimling på bad, gang og bod.

Leiligheten fremstår som ny med lite bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6.etasje	45	0	0	7	41	4
Kjeller	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	45	3	0	7	41	7
SUM BRA	48					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue/kjøkken, soverom, bad, bod og entre

BRA-e:
Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Anders Hille Stadheim

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

27/08/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt Geberit toalett og heldekkende servant med skuffer under, samt vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket flis og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt ca 30mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke borret hull for visuell kontroll og fuktmåling i vegg inn mot bad, da baderom er bygget som prefabrikkert kabin og skal dermed ikke perforeres. Videre er badet og tetteskjiktet mindre enn 2 år, slik at det fremdeles er gjenværende nybolig garanti.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent tidsriktig kjøkken med matte mørke fronter og grå laminat benkeplate med underlimt vaskekum (Franke).

Integrerte hvitevarer fra Siemens. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig.

Komfyrvakt integrert i kjøkkenventilator og lekkasjevarsler med automatisk vannstopp under vask.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av tre-lags isolerglass og trevinduer fra 2023.

Leilighetsdør av tre med lydklasse 40dB og brannklasse B-30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Romslig og solrik (vestvendt) balkong på ca 7m2 med utgang fra stue.

Rekkverk av stående metallspiler målt til 124cm høyde (krav er min 120cm).

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegget består av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på utside av bad. Stoppekran fungerer. Lekkasjeutløp fra fordelerskap er ført inn til bad, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i våtrom og videre til sluk.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.
Tilluft på soverom og stue. Avtrekk på bod og bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2023
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatsikringer er plassert i bod.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stadheim, Anders Hille	9578-5993-4-2828879	2025-08-21 18:22:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
45-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vollebekkveien 2K, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Anders Hille Stadheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92646790
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stadheim, Anders Hille	2025-08-21

Identifikasjon

bankID Stadheim, Anders Hille

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Infoland 8703907

Deres ref.: 45-0063/25 Vår ref.: 0905-1-084 Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	932267187
Seksjonseier:	Stadheim, Anders Hille
Medeier:	
Leilighetsnummer:	084
Adresse:	Vollebekkveien 2 K, 0598 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	123
Bnr.	1005

Opplysninger om boligselskapet:

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

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 189. Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne.
Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.
Parkeringsplassene kan kun selges sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.
Ved salg av leilighet med tilhørende parkeringsplass, vennligst oppgi plassnummer i eierskiftemeldingen. Dette er vesentlig for korrekt registrering og oppfølging. Dersom det kun er leiligheten som skal selges, må dette fremgå tydelig i eierskiftemeldingen. Det påløper felleskostnader for parkering. I tillegg vil det tilkomme et administrasjonsgebyr til forretningsfører i henhold til gjeldende prisliste.
Fiberlinjen i sameiet er levert av Global Connect og Internett/TV-abonnement er abonnement som tegnes pr leilighet mot Global Connect. TV/internett er ikke inkludert i felleskostnadene.
Sameiet har ett lån i DNB på kr 6 025 000 for kjøp av fellesstuen. Løpetiden er 20 år med avdrag i hele perioden. Rentesats pr. 12.10.2023 er 6,95%. Dette utgjør kr 25 000 pr. boligseksjon. Renter og avdrag betjenes via felleskostnadene gjennom kategori felleskostnader likt fordelt.
Startkapital: Det innkreves startkapital fra 1.kjøper i tillegg til de vanlige felleskostnader fra overlevering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån i DNB, se punkt over.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 445,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	200,00	
Felleskost brøk	2 245,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	130,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	125,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Styrets e-post: passasjenvollebekk@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

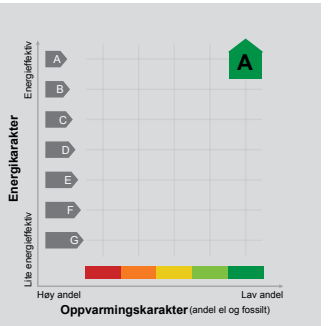
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Vollebekkveien 2K
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300854473
Bruksenhetsnummer	H0606
Merkenummer	Energiattest-2025-158697
Dato	22.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vollebekkveien 2K	300854473	H0606	84	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

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	15 m²
Areal tak	34 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	113 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	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.09.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,84 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	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.4.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 397 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 977 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 678 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 299 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 977 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,1 %

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Organisasjonsnummer: 932267187
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kenneth Bore Eilertsen foreslås valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Kameraovervåkning

Beskrivelse
Styret har siden oppstart sett behov for kameraovervåking av sameiets fellesarealer. Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameier har en sentralt beliggende på Vollebekk, med mange som ferdes i området hele døgnet. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje).

Det har vært flere tilfeller av innbrudd og hærverk i borettslaget. Dette har ført til skader på mange dører og uautorisert tilgang til tekniske rom, noe som er svært alvorlig. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap.

For at beboere i Passasjen Vollebekk ES skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Basert på referanser fra andre sameier og borettslag i nærheten vil slik overvåkning være effektivt og preventivt for å ivareta formålet.

Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i sameiet, og forhåpentligvis redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Kostnader til etablering av dette er inkludert i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene:

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.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514691770

Dokument

0905 - Protokoll årsmøte 2024 Passasjen Vollebekk ES
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-08 15:05:39 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-04-08 18:32:26 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Kenneth Bore Eilertsen (KBE)
Signert 2024-04-08 15:06:58 CEST (+0200)

Åsta Fagerslett (ÅF)
Signert 2024-04-08 15:30:19 CEST (+0200)

Johan Oskar Lindkvist (JOL)
Signert 2024-04-08 18:32:26 CEST (+0200)

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

OBOS Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 905
Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Velkommen til årsmøte i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/905

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kameraovervåkning
5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Med vennlig hilsen,
Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kenneth Bore Eilertsen foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

Sak 3

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 4

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beskrivelse

Styret har siden oppstart sett behov for kameraovervåking av sameiets fellesarealer. Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameier har en sentralt beliggende på Vollebekk, med mange som ferdes i området hele døgnet. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje).

Det har vært flere tilfeller av innbrudd og hærverk i borettslaget. Dette har ført til skader på mange dører og uautorisert tilgang til tekniske rom, noe som er svært alvorlig. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap.

For at beboere i Passasjen Vollebekk ES skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Basert på referanser fra andre sameier og borettslag i nærheten vil slik overvåkning være effektivt og preventivt for å ivareta formålet.

Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i sameiet, og forhåpentligvis redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Kostnader til etablering av dette er inkludert i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.

Sak 5

Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene:

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.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.24
Selskapsnummer: 905 **Selskapsnavn:** Passasjen Vollebekk Eierseksjo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kenneth Bore Eilertsen foreslås valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Kameraovervåkning

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Vedtektsendringen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

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.

V E D T E K T E R

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 uterealer 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 hoveddelenes BRA. For næringsseksjonen for parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen, jf. Skiltplan godkjent av Oslo kommune. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

    - Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

    - Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører

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

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

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

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

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

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

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

Boligseksjoner har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser og fellesseksjonen

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 189.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne med en ideell eierandel på 1/82 pr. plass.. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.

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

Fellesstueseksjonen disponeres og eies av boligseksjonene i sameiet, men er av praktiske årsaker 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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 hærverk.

(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 innsekter 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 sameierbrøk.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 besluttes 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 ferdigstillelse 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 stedet 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 stedet 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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

OBOS Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 905
Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Velkommen til årsmøte i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/905

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kameraovervåkning
5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Med vennlig hilsen,
Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kenneth Bore Eilertsen foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

Sak 3

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 4

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beskrivelse

Styret har siden oppstart sett behov for kameraovervåking av sameiets fellesarealer. Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameier har en sentralt beliggende på Vollebekk, med mange som ferdes i området hele døgnet. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje).

Det har vært flere tilfeller av innbrudd og hærverk i borettslaget. Dette har ført til skader på mange dører og uautorisert tilgang til tekniske rom, noe som er svært alvorlig. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap.

For at beboere i Passasjen Vollebekk ES skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Basert på referanser fra andre sameier og borettslag i nærheten vil slik overvåkning være effektivt og preventivt for å ivareta formålet.

Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i sameiet, og forhåpentligvis redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Kostnader til etablering av dette er inkludert i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.

Sak 5

Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene:

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.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.24
Selskapsnummer: 905 **Selskapsnavn:** Passasjen Vollebekk Eierseksjo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kenneth Bore Eilertsen foreslås valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Kameraovervåkning

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning

Vedtektsendringen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Organisasjonsnummer: 932267187
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 20:00 til 2. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 29. april 2024, Fellesstuen på baksiden av Vollebekkveien 2M, 0598 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kenneth Bore Eilertsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 37
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Barnevognparkering i sykkelbod

Fremmet av: Hanna Elmi

Beboer ønsker at man har mulighet til å låse barnevogner under trappen i den store sykkelboden, på eget ansvar selvfølgelig, ved behov. Greit å ha det alternativet da det er trangt foran dørene i oppgangene og ikke trygt under trappen i 1.etasje.

Styrets innstilling
Styret har ikke tatt stilling på dette tidligere og er åpne for at dette utføres

> **Forslag til vedtak:**
> Opprette barnevognparkering i sykkelbod.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Levegger

Fremmet av: Johan Oskar Lindkvist

Anses levegg som en fasadeendring? I så fall, hva er retningslinjene vi må forholde oss til for å få søknaden vår godkjent? Høyde, bredde, farge, materiale? Montert i vegg, treplating eller steinmur?

Styrets innstilling
Styret foreslår at det tas kontakt med arkitet fra JM f.eks, slik at man kan sikre et uniformt uttrykk

Dersom størrelse og festemåte gjør at dette er søknadspliktig, må det også søkes plan og byggningsetaten før dette eventuelt gjennomføres, for å forsikre lovligheten i dette da det er søknadspliktig.

Dersom det ikke gis godkjenning, vil dette vedtaket falle bort.

> **Forslag til vedtak:**
> Trenger tydeligere retningslinjer for å sette opp levegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 9
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Terrasse

Fremmet av: Hossein Noori

Jeg vil gjerne ha tildekking rundt terrassen

Styrets innstilling
Styret har hentet inn eksempel på tilbud på tildekking av balkong fra Lumon Norge for at dette skal være av uniform art slik at man bevarer et fellesutrykk på bygget.

Styret foreslår at det inngås en avtale med leverandør slik at man kan sikre dette.

Det må også søkes plan og byggningsetaten før dette eventuelt gjennomføres, for å forsikre lovligheten i dette da det er søknadspliktig.

Dersom det ikke gis godkjenning, vil dette vedtaket falle bort.

> **Forslag til vedtak:**
> Hver beboer for å lov til å bestemme om de vil ha tildekking eller ikke
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Da det ikke er noen som har meldt seg annet enn de som allerede er i styret, og vi oppfyller minstekrav for antall styremedlemmer, velges det 4 medlemmer og en leder.

Det er mulig å melde interesse på det fysiske informasjonsmøtet, som er i forkant av avstemmingen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kenneth Bore Eilertsen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kenneth Bore Eilertsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mohammad Usman Asif (gjenvalg) (32 stemmer)
Kristin Gutubø Vangsnes (gjenvalg) (33 stemmer)
Ahras Salimi (gjenvalg) (32 stemmer)
Marius Solbakken (gjenvalg) (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammad Usman Asif (gjenvalg)
Kristin Gutubø Vangsnes (gjenvalg)
Ahras Salimi (gjenvalg)
Suresh Shukla (benkeforslag)
Marius Solbakken (gjenvalg)

Transaksjon 09222115557516890687 Signert KBE, ÅF, JOL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516890687

Dokument

Årsmøteprotokoll Passasjen Vollebekk ES
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-05-06 16:24:59 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-05-06 17:55:10 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Kenneth Bore Eilertsen (KBE)

Signert 2024-05-06 16:38:25 CEST (+0200)

Åsta Fagerslett (ÅF)

Signert 2024-05-06 16:30:29 CEST (+0200)

Johan Oskar Lindkvist (JOL)

Signert 2024-05-06 17:55:10 CEST (+0200)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 905
Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Velkommen til årsmøte i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 29. april kl. 20:00 og lukker 2. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/905

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Fellesstuen på baksiden av Vollebekkveien 2M, 0598 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Barnevognparkering i sykkelbod
7. Levegger
8. Terrasse
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjo

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kenneth Bore Eilertsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport-PassasjenVollebekk2023.pdf
2. 0905 Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie - Revisjonsberetning 23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 6

Barnevognparkering i sykkelbod

Forslag fremmet av:
Hanna Elmi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer ønsker at man har mulighet til å låse barnevogner under trappen i den store sykkelboden, på eget ansvar selvfølgelig, ved behov. Greit å ha det alternativet da det er trangt foran dørene i oppgangene og ikke trygt under trappen i 1.etasje.

Styrets innstilling

Styret har ikke tatt stilling på dette tidligere og er åpne for at dette utføres

Forslag til vedtak

Opprette barnevognparkering i sykkelbod.

Sak 7

Levegger

Forslag fremmet av:
Johan Oskar Lindkvist

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Anses levegg som en fasadeendring? I så fall, hva er retningslinjene vi må forholde oss til for å få søknaden vår godkjent? Høyde, bredde, farge, materiale? Montert i vegg, treplating eller steinmur?

Styrets innstilling

Styret foreslår at det tas kontakt med arkitet fra JM f.eks, slik at man kan sikre et uniformt uttrykk

Dersom størrelse og festemåte gjør at dette er søknadspliktig, må det også søkes plan og byggningsetaten før dette eventuelt gjennomføres, for å forsikre lovligheten i dette da det er søknadspliktig.

Dersom det ikke gis godkjenning, vil dette vedtaket falle bort.

Forslag til vedtak

Trenger tydeligere retningslinjer for å sette opp levegg.

Sak 8

Terrasse

Forslag fremmet av:
Hossein Noori

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil gjerne ha tildekking rundt terrassen

Styrets innstilling

Styret har hentet inn eksempel på tilbud på tildekking av balkong fra Lumon Norge for at dette skal være av uniform art slik at man bevarer et fellesutrykk på bygget.

Styret foreslår at det inngås en avtale med leverandør slik at man kan sikre dette.

Det må også søkes plan og byggningsetaten før dette eventuelt gjennomføres, for å forsikre lovligheten i dette da det er søknadspliktig.

Dersom det ikke gis godkjenning, vil dette vedtaket falle bort.

Forslag til vedtak

Hver beboer for å lov til å bestemme om de vil ha tildekking eller ikke

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Da det ikke er noen som har meldt seg annet enn de som allerede er i styret, og vi oppfyller minstekrav for antall styremedlemmer, velges det 4 medlemmer og en leder.

Det er mulig å melde interesse på det fysiske informasjonsmøtet, som er i forkant av avstemmingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Bore Eilertsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ahras Salimi
- Kristin Gutubø Vangsnes
- Marius Solbakken
- Mohammad Usman Asif

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Bore Eilertsen	Vollebekkveien 2 J
Styremedlem	Mohammad Usman Asif	Vollebekkveien 2 L
Styremedlem	Ahras Salimi	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Carolina Solberg	Rådyrlia 20
Styremedlem	Kristin Gutubø Vangsnes	Lunden 30
Varamedlem	Marius Apalseth Solbakken	Enebakkveien 272

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post passasjenvollebekk@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Passasjen Vollebekk Eierseksjo
Sameiet består av 246 seksjoner.
Passasjen Vollebekk Eierseksjo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932267187, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 1005

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

Passasjen Vollebekk Eierseksjo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har nå gått nesten ett år siden styret overtok det første bygget og folk begynte å flytte inn. Dette har vært en spennende periode for styret, med mye å gjøre, mange hyggelige samtaler med beboere og daglig arbeid med Vibbo og informasjon og hjelp til beboere.

Styret ønsker å takke beboerne for den tilliten de har vist oss, og forståelsen de har utvist i de tilfellene der det har blitt etterspurt informasjon eller opplyst om problemer.
Vi i styret håper dere har opplevd oss som inkluderende, hjelpsomme og ansvarsfulle.

Videre følger informasjon om styrets arbeid siden oppstart og frem til årsmøtet.

Styret ble stiftet den 07.09.23 av JM og OBOS, og har vært sammensatt av
1 Styreleder – Kenneth Bore Eilertsen
4 styremedlemmer – Kristin Gutubø Vangsnes, Ahras Salimi, Carolina Solberg, Mohammad Usman Asif
1 Vara – Marius Apalseth Solbakken
Dette etter ekstraordinært årsmøte den 8/09/23.
Vi har holdt 6 styremøter, henholdsvis 31/08/23, 2/10/23, 8/11/23 14/1/24,14/3/24 og 16/4/24

Her har vi tatt opp saker fra beboere og også jobbet med fremdrift av sameiet, de største sakene har vært følgende:

- Lage avtaler for Renhold og vaktmester
- Lage nødvendige Serviceavtaler
- Oppfordre til bruk av Vibbo blant beboere
- Fordele ansvarsområder og velge HMS ansvarlig
- Godkjenne budsjett, vedtekter og retningslinjer for styrearbeid
- Lage ordensregler
- Håndtere feilaktig/manglende avfallshåndtering
- Planlegge og uføre sikkerhetstiltak som følge av innbrudd (beslag, dørpumper, kamera)
- Holde avstemming om Kameraovervåkning
- Planlegging av dugnad
- Planlegging av Årsmøte
- Lage økonomiske planer for innkjøp til Fellesstue, fellesarealer og dugnad
- Opprette bookingsystem for Fellesstue

Styret har også i sitt daglige verv håndtert 120+ saker fra beboere i Vibbo og opprettet nyheter og oppslag til informasjon i Vibbo ved behov.

Det har oppstått noen uforutsette hendelser siden oppstart.

- Det har vært 2 separate situasjoner der brannalarm har blitt utløst. Securitas rykket ut i begge tilfellene og fant at dette kun var pga. Matlaging, ingen reell brann. JM har betalt disse to utrykningene, men i fremtiden vil dette bli fakturert den relevante beboere der dette skjer.
- Brannluken i taket på 2H har hatt tekniske problemer, der luken åpnet seg uten grunn, dette er rettet av elektriker.
- 2 av vinduene til fellesstuen har slått sprekker, dette har vært meldt til gjensidige forsikring og vi har fått godkjenning på at dette dekkes gjennom bygg forsikringen.

- Det har også dessverre vær flere tilfeller av innbrudd i kjeller og bodområder, der hvor 2 har medført skade på bygg i form av skade på dører i kjeller på 2H og dører fra garasje inn til 2H og 2J, disse hendelsenene er anmeldt i 2 omganger til politiet og det er 2 forsikringssaker knyttet til dette som vi avventer svar på-

Styret har også jobbet med oppretting av avtaler for bla. Renhold og service på teknisk installasjon. Avtaler som er opprettet er følgende:

- Parkeringsvakthold (Vestpark)
- Renhold (SNI)
- Tepper ved inngangsdører(Elis)
- Vaktmester(Driftshjelp)
- Serviceavtale for Heis(KONE)
- Serviceavtale for brannluker (Bramo
- Serviceavtale for Slukkeanlegg og vedlikehold av sanitær- og varmeanlegg (Østfold rør)
- Serviceavtale for ventilasjon (SLK)

Vi har også flere planlagte aksjoner for vår fremtidig arbeid det neste året:
Det jobbes med signering av serviceavtaler for Branntavlene (Elotec), Garasjeport (portservice) Elektrisk anlegg (Strømmen EL-installasjon) og Lås og nøkler (Certego)

Vi har også satt i gang innhenting av avtale for kameraovervåkning etter godkjent vedtak i ekstraordinært digitalt møte.

I tillegg jobbes det med innkjøp til inventar og ferdigstilling av bookingtjeneste for fellesstuen og Dugnad er satt til 7/5/24 kl 17:00 og vi jobber med innkjøp av redskaper til dugnad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 53 630.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Passasjen Vollebekk Eierseksjon.

Lån
Passasjen Vollebekk Eierseksjon har ikke lån, men det er planlagt låneopptak på fellesstuen på kr 6 025 000 til en rente på 7 % over 20 år.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.
Revisjonsberetning er supplert i årsmøte som eget dokument «0905 Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie - Revisjonsberetning 23.pdf»

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

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 07.09.23 - 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	704 386	10 184 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**704 386**	**10 184 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader			-25 000
Styrehonorar			-350 000
Revisjonshonorar	3	-3 500	-25 000
Forretningsførerhonorar		-19 187	-279 000
Drift og vedlikehold	4	-15 375	-1 925 000
Forsikringer		-53 610	-624 000
Kommunale avgifter	5	-169 039	-2 250 000
Energi/fyring	6	-367 359	-2 300 000
Andre driftskostnader	7	-23 052	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-651 122**	**-8 778 000**
DRIFTSRESULTAT		**53 264**	**1 406 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	365	0
Finanskostnader			-416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**365**	**-416 000**
ÅRSRESULTAT		**53 629**	**990 000**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		53 629	

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

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		62 849
Forskuddsbetalte kostnader		123 451
Driftskonto OBOS-banken		592 714
SUM OMLØPSMIDLER		**779 014**
SUM EIENDELER		**779 014**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		53 629
SUM EGENKAPITAL		**53 629**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 394
Leverandørgjeld		377 803
Påløpte kostnader		149 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		**725 384**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**779 014**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Kenneth Bore Eilertsen /s/ Mohammad Usman Asif /s/ Ahras Salim /s/i

Carolina Solberg /s/ Kristin Gutubø Vangsnes /s/

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader likt	470 895
Startkapital	191 232
Felleskostnader brøk	36 298
Parkeringsplasser	6 015
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**704 440**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsplasser	-54
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**704 386**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 375**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-80 000
Renovasjonsavgift	-89 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-169 039**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 486
Fjernvarme	-358 872
SUM ENERGI / FYRING	**-367 359**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-20 938
Andre fremmede tjenester	-112
Bank- og kortgebyr	-604
Velferdskostnader	-1 398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-23 052**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	365
SUM FINANSINNTEKTER	**365**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93019146. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 2023, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.24
Selskapsnummer: 905 **Selskapsnavn:** Passasjen Vollebekk Eierseksjo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kenneth Bore Eilertsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Åsta Fagerslett og Johan Oskar Lindkvist er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Barnevognparkering i sykkelbod

Opprette barnevognparkering i sykkelbod.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Levegger

Trenger tydeligere retningslinjer for å sette opp levegg.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Terrasse

Hver beboer for å lov til å bestemme om de vil ha tildekking eller ikke

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kenneth Bore Eilertsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ahras Salimi
- [ ] Kristin Gutubø Vangsnes
- [ ] Marius Solbakken
- [ ] Mohammad Usman Asif

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.

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 hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler skal hun parkeres på avgitte plasser.

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

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

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

Terrase / Balkong

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

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

Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, 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 godkjennelse 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 fastmonterte 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TALO ARKITEKTUR AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.10.2023
Kari Borg	202016261 - 111 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	VOLLEBEKKVEIEN 2 H-M - MIDTVEIEN 54	Eiendom:	123/1005/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Søker:	TALO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – hus 2 – Vollebekkveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for to bygg med boliger og næring (hus 1 og 2-3) som vi mottok 10.10.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 2 med tilhørende utomhusarealer og tilgrensende deler av hus 1.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår mot ferdigattest:

- Landskapsutforming: Gjenstår beplantning og ferdigplen, samt storstensdekke i Passasjen

Søknad om ferdigattest er planlagt innsendt innen 30.06.2025.

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Dere må sende oss følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at offentlig fortau langs planområdet mot Vollebekkveien er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at boligene er miljøsertifisert iht. Svanemerket
  - Hvis vi ikke mottar dette, kan kommunen i henhold til gebyrregulativet § 3-4 etterfakturere beløp tilsvarende gitt rabatt. Se vårt brev om kreditering av gebyr av 16.06.2021.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- oppdatert ansvarsrett fra Akershusgartneren AS
  - Det er oppgitt ukomplett org.nr. i ansvarsretten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202016261

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TALO ARKITEKTUR AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.08.2023
Kari Borg	202016261 - 109 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	VOLLEBEKKVEIEN 2 H-M - MIDTVEIEN 54	Eiendom:	123/1005/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Søker:	TALO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – hus 1 – Vollebekkveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for to bygg med boliger og næring (hus 1 og 2-3), som vi mottok 11.08.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 1 og garasjeanlegg frem til hus 2-3, og utomhusarealer tilknyttet hus 1.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår mot ferdigattest:

- Landskapsutforming: planting av trær og busker, ferdigplen og storstensdekke, samt montering av møbler
- Hus 2 resterende arealer i underetasje. Utomhusanlegg utenfor det definerte området som følger denne søknaden

Søknad om ferdigattest er planlagt innsendt innen 30.06.2025.

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at offentlig fortau langs planområdet mot Vollebekkveien er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at boligene er miljøsertifisert iht. Svanemerket
    - Hvis vi ikke mottar dette, kan kommunen i henhold til gebyrregulativet § 3-4 etterfakturere beløp tilsvarende gitt rabatt. Se vårt brev om kreditering av gebyr av 16.06.2021.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- oppdatert ansvarsrett fra Akershusgartneren AS
    - Det er oppgitt ukomplett org.nr. i ansvarsretten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202016261

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TALO ARKITEKTUR AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.01.2024
Kari Borg	202016261 - 113 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse: VOLLEBEKKVEIEN 2 H-M - MIDTVEIEN 54
Eiendom: 123/1005/0/0
Tiltakshaver: JM NORGE AS
Søker: TALO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – hus 1 og 2-3 – Vollebekkveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for to bygg med boliger og næring (hus 1 og 2-3). Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår mot ferdigattest:

- Landskapsutforming: Gjenstår beplantning og ferdigplen, samt storstensdekke i Passasjen
- Overvannsanlegg, vannforsyning- og avløpsanlegg - gjelder at anleggene virker sammen: Løsninger i Passasjen er opparbeidet midlertidig. Disse kan først ferdigstilles helt når arbeidene i kvartal B også er ferdig.

Søknad om ferdigattest er planlagt innsendt innen 30.06.2025

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at offentlig fortau langs planområdet mot Vollebekkveien er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at boligene er miljøsertifisert iht. Svanemerket
    - Hvis vi ikke mottar dette, kan kommunen i henhold til gebyrregulativet § 3-4 etterfakturere beløp tilsvarende gitt rabatt. Se vårt brev om kreditering av gebyr av 16.06.2021.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- oppdatert ansvarsrett fra Akershusgartneren AS
    - Det er oppgitt ukomplett org.nr. i ansvarsretten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202016261

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

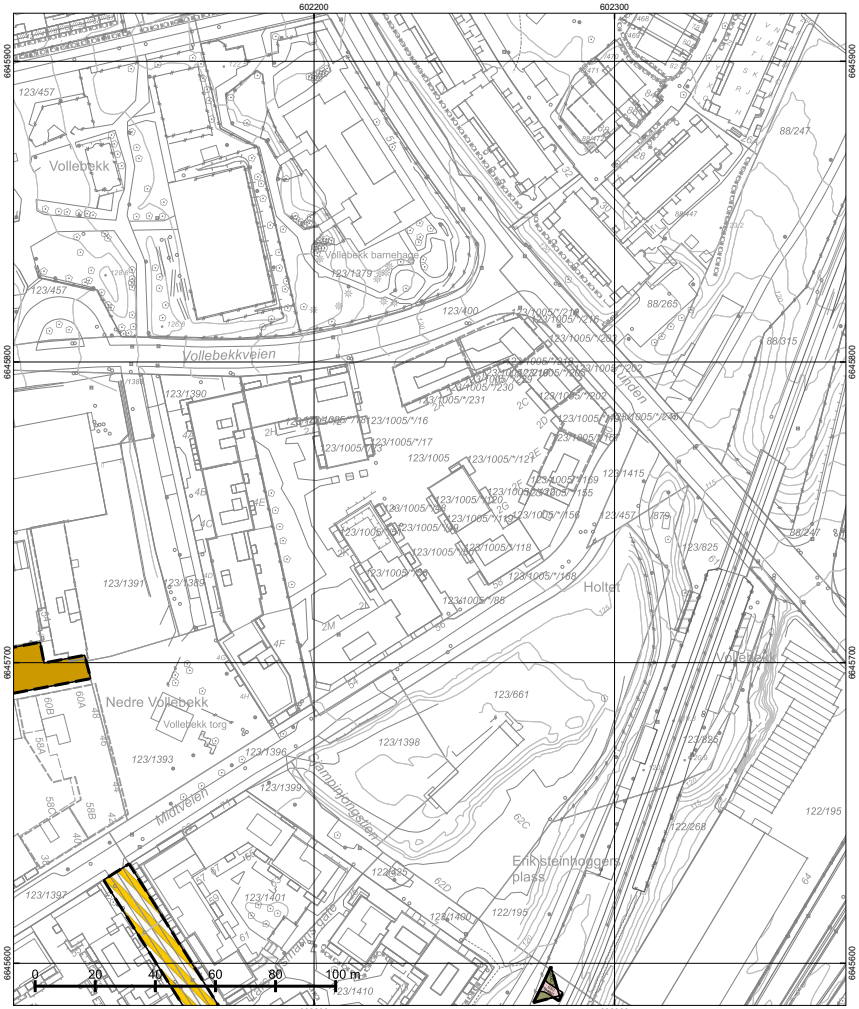
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER


Vedlegg E-11
Nærmere ingen retning
Fra nabogrense gjeldende
Tilnærmet nabogrense
Nedre del
2-roms
3-roms
4-roms
5-roms
Skyves det nye bygget mer enn 8,5 m dypere, må det vurderes om det kan bli behov for å tilpasse fasaden til de lange nabohusene
1:100 (A1)
110481
A_20_2-3_3-6_Ra
Plan 3-6 - Hus 2-3
Rev
Tekst
Dato
Sign
Kontroll
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Vollebekk - Kvartal A
Vollebekkveien 2, 0588 OSLO - GNR/BNR: 123 / 10 /0
DERLICK
Hovedgaten 16, N-460 Oslo
Telefon: + 47 22 70 70 70
E-post: firmapost@derlick.com
03 - RAMMESØKNAD
Plan 3-6 - Hus 2-3
1:100 (A1)
110481
A_20_2-3_3-6_Ra
Copyright 2018 - JM Norge AS



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

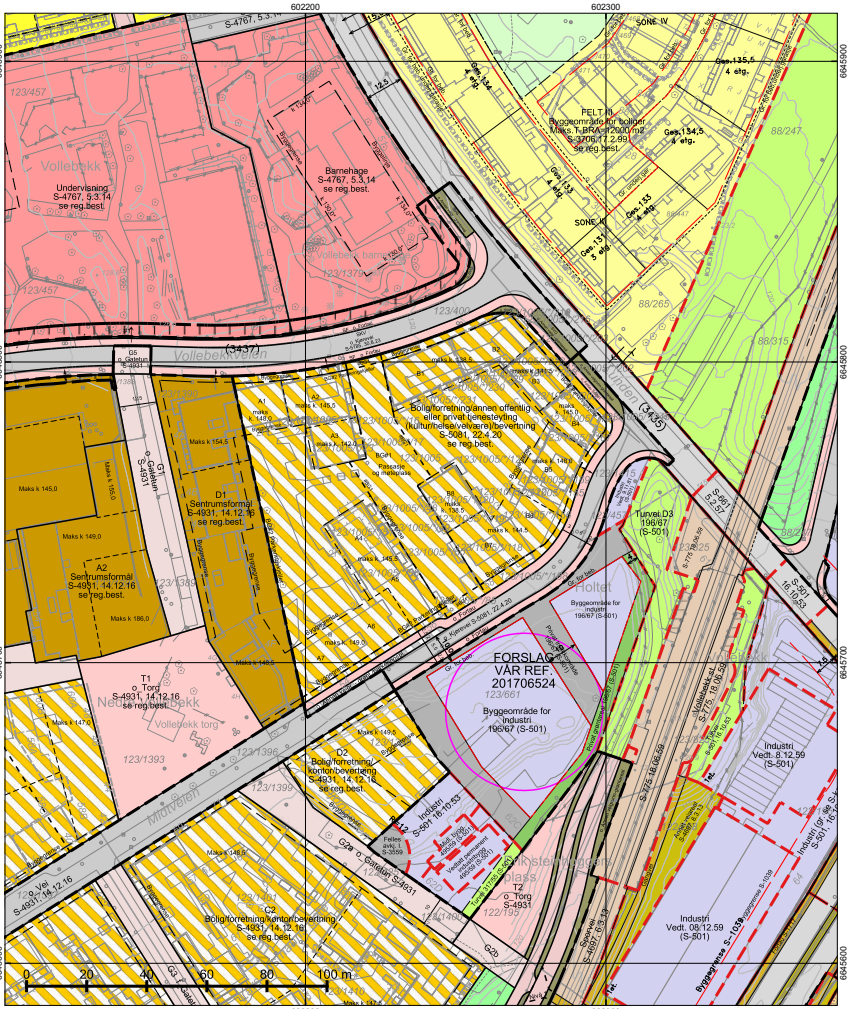
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146890/ 86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP
Adresse: Vollebekkveien 2K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1005

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146890/ 86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP
Adresse: Vollebekkveien 2K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1005

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

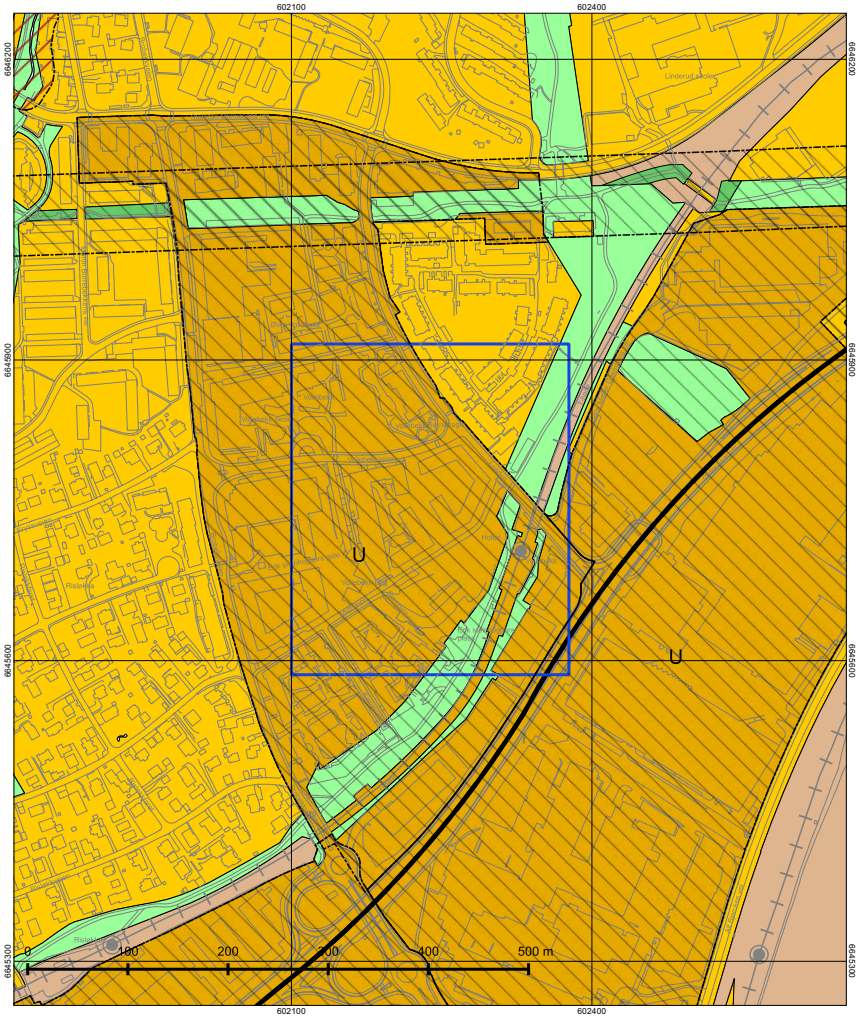
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146890/86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Nielsen

Dato: 22.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517617
63710/ HENI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20250821 for VOLLEBEKKVEIEN 2K.

GNR. 123 BNR. 1005

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1980.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9844 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 35 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

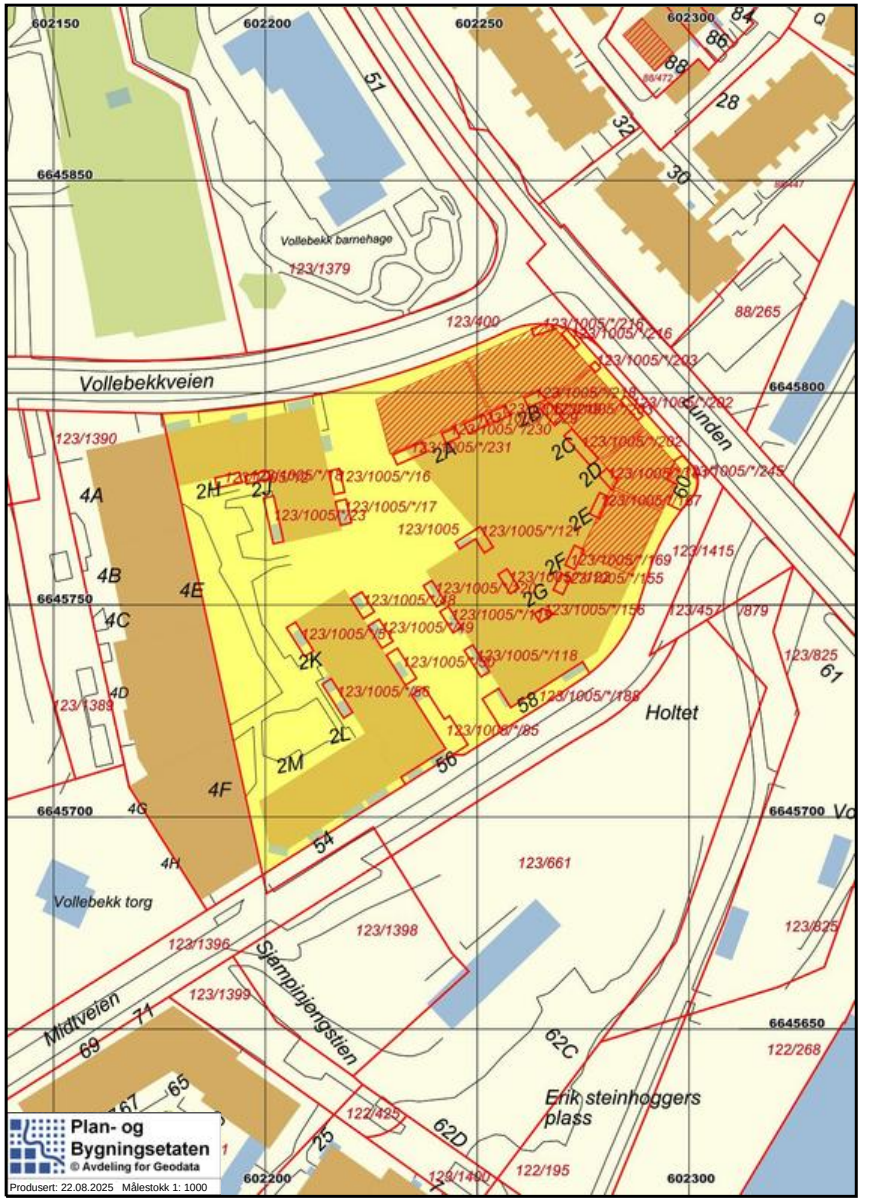
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





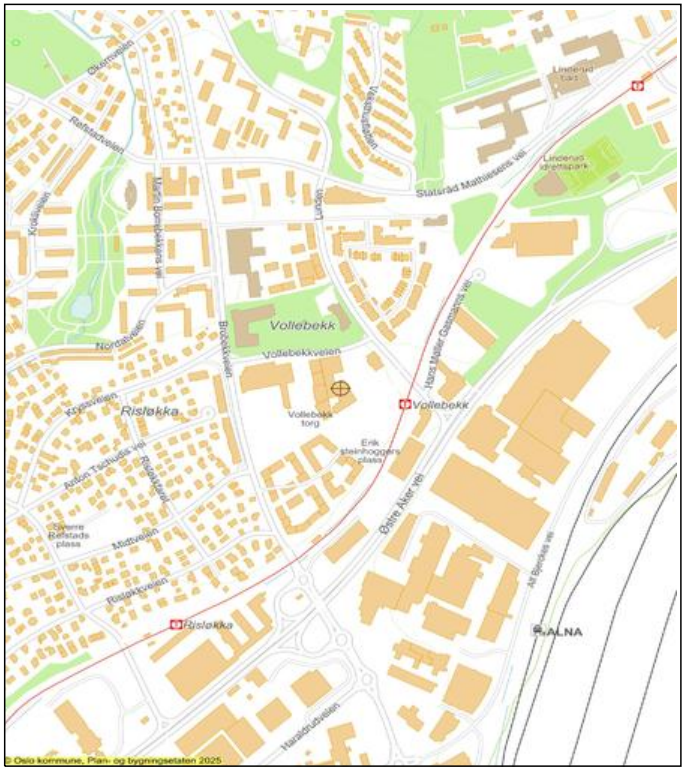
Vollebekkveien 2 K

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.08.2025

Oversiktskart

Adr.: Vollebekkveien 2 K
Gnr bnr : 123 / 1005

Bydel : BJERKE
Skolekrets (2020/2021): Vollebekk



Dato: 22.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

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

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 fordrøyning ved bruk av blant annet intensive grønne tak, grønne vegger, regnbed, tror, 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 trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier, alternativt mellomlagres i tilrettelagt oversvommelsesareal. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende 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 beskrivehvordan 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 (inklusiv 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 utnytting. Arealer til sykkelparkering, sykkelverksted, vaskeplass for sykkel m.m., samt øvrige formål som er eksponert i fasade og som har en himling høyere enn 1,5 m over terrengets nivå skal regnes med i bygningens bruksareal.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

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

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggens 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 bearbeidede, vegetasjonsdekte terrengskråninger. Nivåforskjeller mellom fortau og plan i bebyggelsen skal behandles slik at det etableres gode og funksjonelle steder for opphold/annen bruk og/eller beplantning/regnbed. Det tillates anlagt private markterrasser utenfor byggegrense som fremgår av plankart. Foran boliger tillates forhager med støttemur på inntil 1 meter mot fortau.

Nettstasjon skal plasseres i bebyggelsen.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelse skal gis en bymessig utforming med god arkitektonisk kvalitet og materialstandard.
Kvartalene skal fremstå som sammensatt av flere bygningsvolumer mot hvert gateløp. Det skal skapes variasjon i fasadeuttrykket mot de offentlige rommene ved hjelp av blant annet fasadeinndeling, materialvalg, og balkongutforming. Svalganger tillates ikke.

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

2.1.4 Fasade
Bebyggelsen skal utformes med åpen henvendelse mot gater og torg. Parkeringsanlegg, 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 fores helt ned til terreng.

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

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

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

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

2.1.7 Tak
Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del at 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 fort opp til hovedtak mot Vollebekkveien. Det tillates heller ikke fort 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 ytterveggens ytre flate og takflaten. Inntil 50 % av rekkverk for takterrasse som ligger over skjæringspunkt mellom ytterveggens ytre flate og takflaten langs gatelopet i hvert kvartal, tillates utformet som del av bygningens fasade, ved at parapet får høyde som rekkverk. Resterende andel skal være transparent.

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

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

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

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

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

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

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

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 gangstrøk og torg.

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

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

2.1.13 Parkering
Parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelsesgrense BG#2 som vist på plankartet.
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bilparkering:
- 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig

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

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

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

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

2.1.14 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal på terreng/lokk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille 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 tilliggende 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 vekselsvis gateparkering/varelevering og grøntrabatt med trerekker for avrenning fra fortau og kjørebane i en bredde på 2 meter. Ensidig belysning skal etableres i linje med trerekke. Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser skal være offentlig.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG#1 (passasje og møteplass)
Det skal etableres en passasje og en møteplass med areal på til sammen minst 5 % av total BRA eller minimum 1100 m² plassert innenfor bestemmelsesgrense BG#1 som vist på plankartet.
Minimum avstand mellom bygg skal være minst 14 meter bred, ikke medregnet balkonger.
Passasje og møteplassen skal være allment tilgjengelig opparbeidet. Passasjen må være tilgjengelig for brannbil, renovasjon og utrykningskjøretøy. Det skal sikres god visuell kontakt og funksjonell forbindelse mellom de to private gårdsrommene.

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

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

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

Før resterende bebyggelse tilstøtende BG#1 tillates tatt i bruk skal gangpassasje og møteplass innenfor BG#1 være ferdig opparbeidet.
Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Tiltak som er vesentlige for å unngå flom og oversvømmelse skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

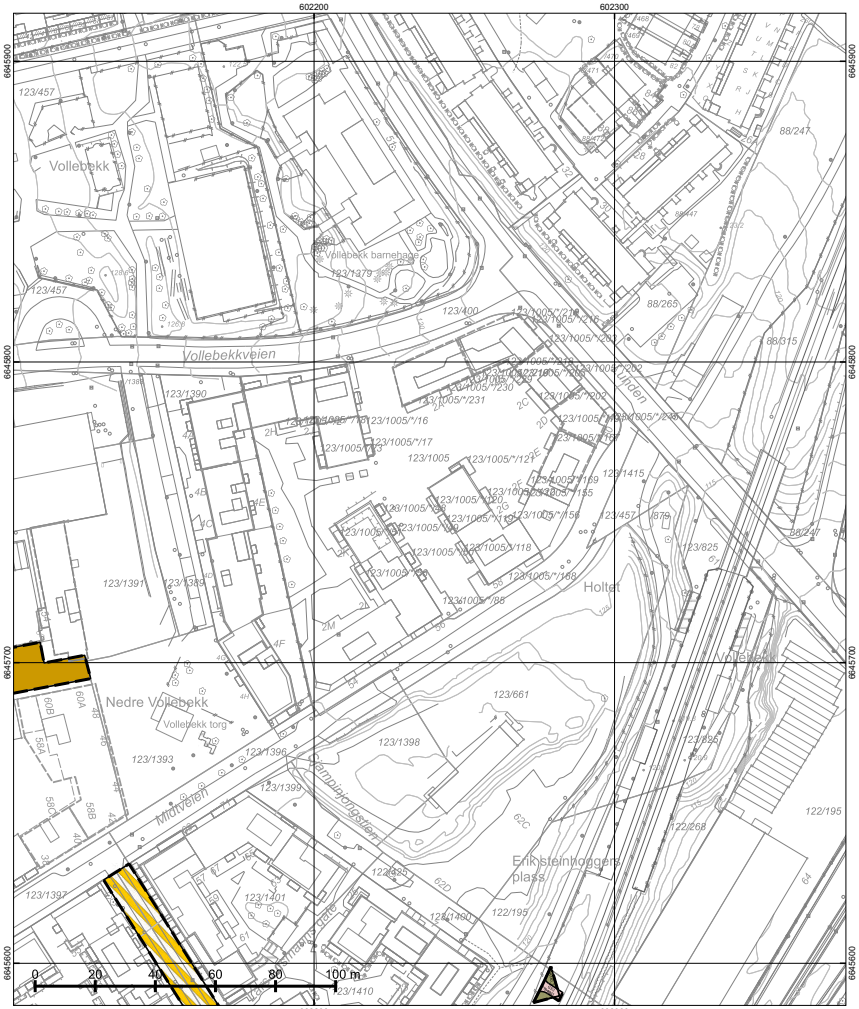
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

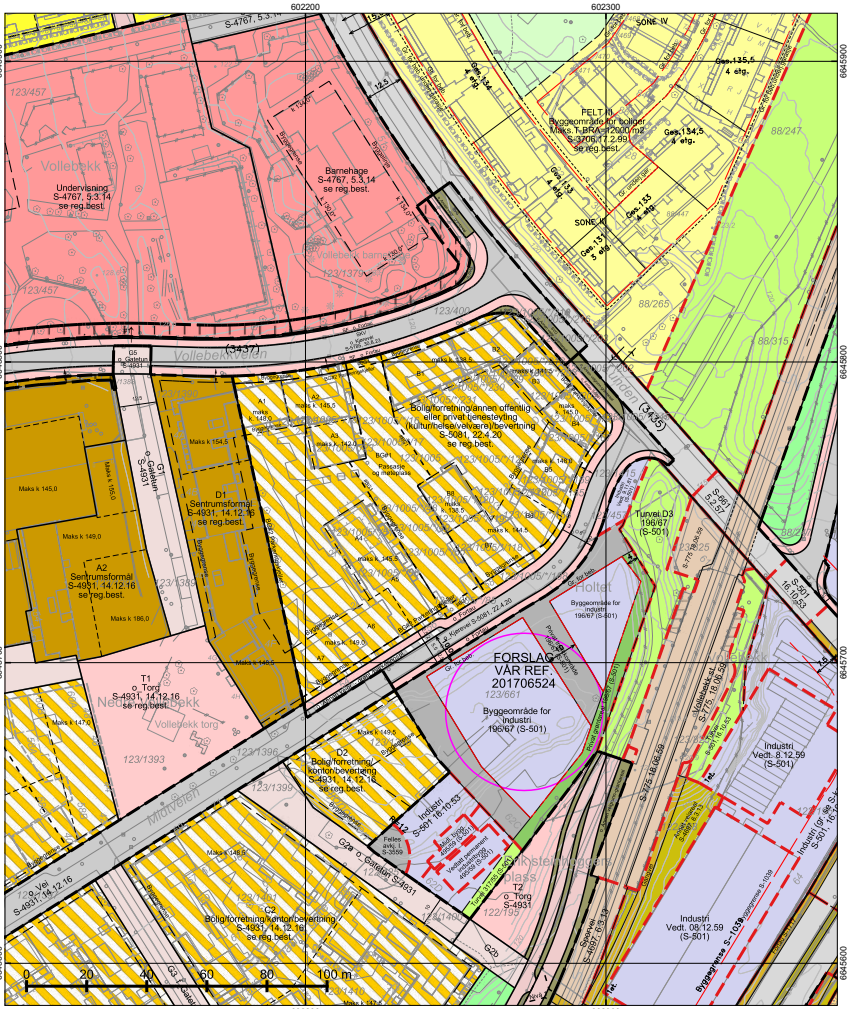
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146890/ 86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP
Adresse: Vollebekkveien 2K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1005

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146890/ 86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP
Adresse: Vollebekkveien 2K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1005

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

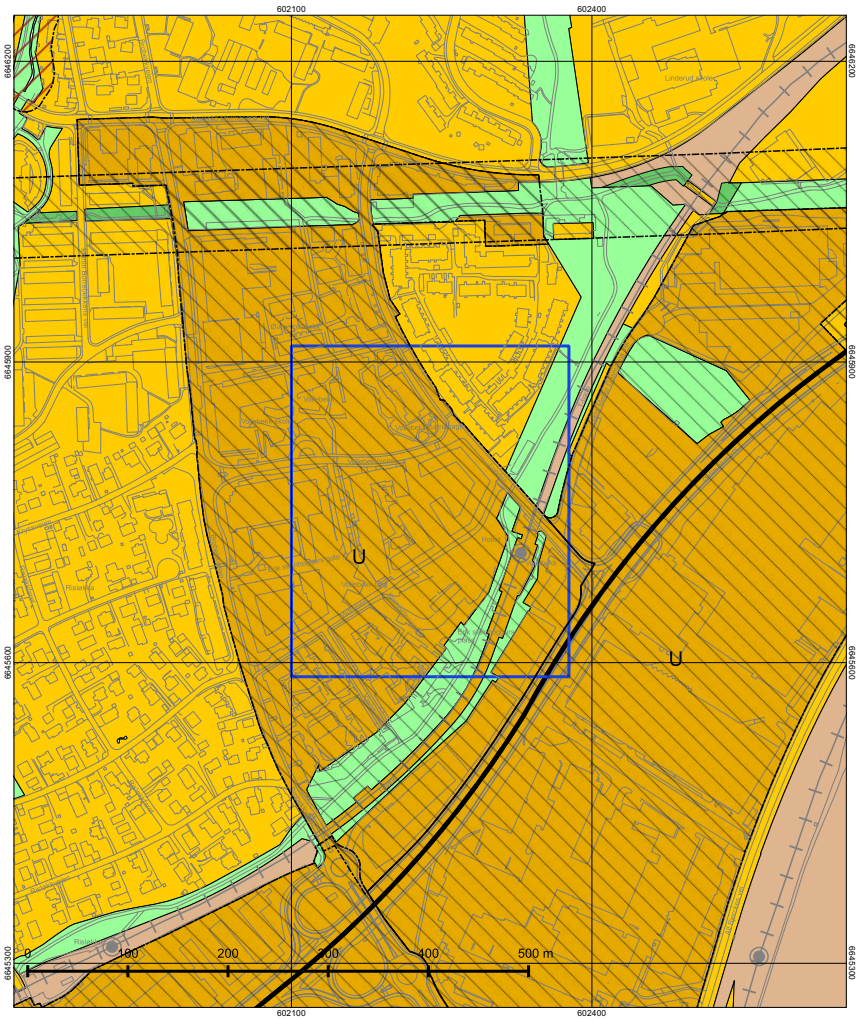
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146890/86517617
Deres ref.: 63710/ HENI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Nielsen

Dato: 22.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517617
63710/ HENI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20250821 for VOLLEBEKKVEIEN 2K.

GNR. 123 BNR. 1005

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1980.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9844 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 35 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

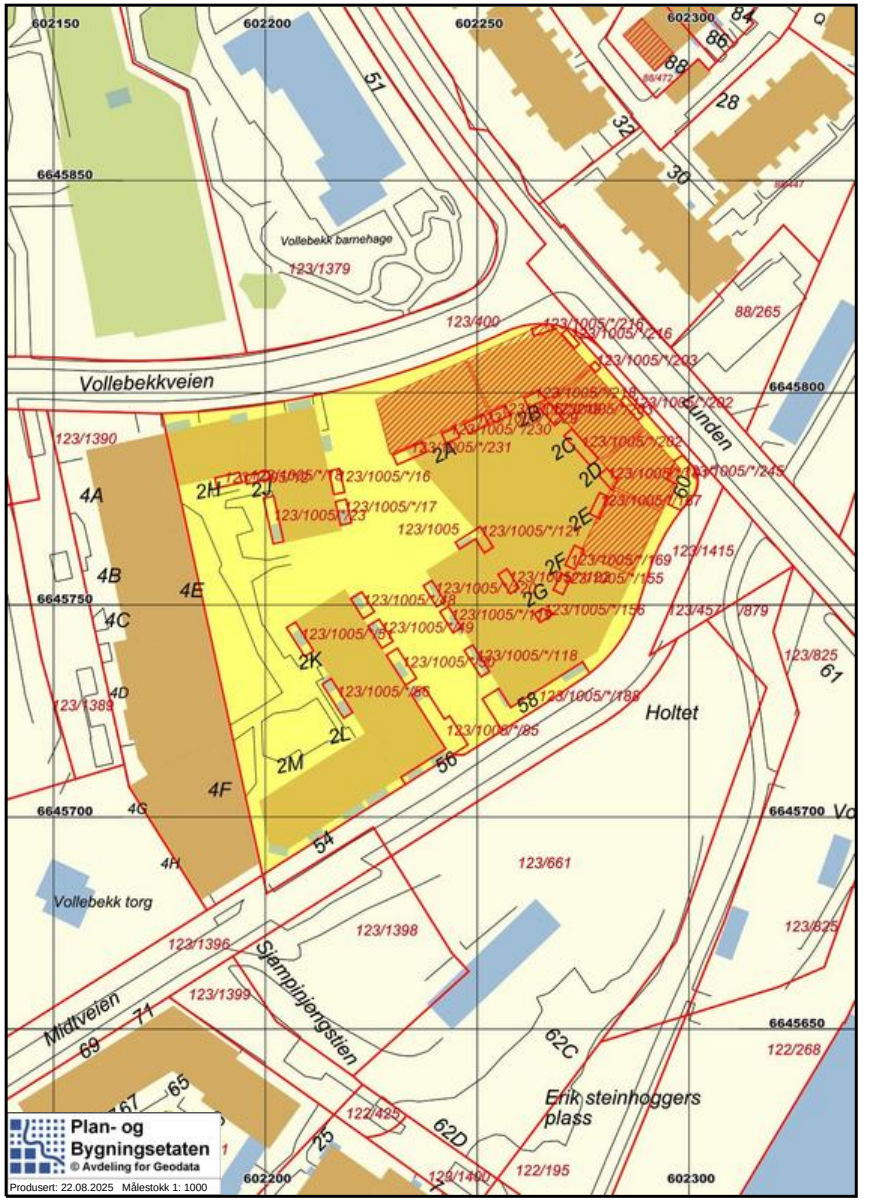
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

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

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 fordrøyning ved bruk av blant annet intensive grønne tak, grønne vegger, regnbed, tror, 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 trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier, alternativt mellomlagres i tilrettelagt oversvommelsesareal. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende 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 beskrivehvordan 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 (inklusiv 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 utnytting. Arealer til sykkelparkering, sykkelverksted, vaskeplass for sykkel m.m., samt øvrige formål som er eksponert i fasade og som har en himling høyere enn 1,5 m over terrengets nivå skal regnes med i bygningens bruksareal.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

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

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggens 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 bearbeidede, vegetasjonsdekte terrengskråninger. Nivåforskjeller mellom fortau og plan i bebyggelsen skal behandles slik at det etableres gode og funksjonelle steder for opphold/annen bruk og/eller beplantning/regnbed. Det tillates anlagt private markterrasser utenfor byggegrense som fremgår av plankart. Foran boliger tillates forhager med støttemur på inntil 1 meter mot fortau.

Nettstasjon skal plasseres i bebyggelsen.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelse skal gis en bymessig utforming med god arkitektonisk kvalitet og materialstandard.
Kvartalene skal fremstå som sammensatt av flere bygningsvolumer mot hvert gatelop. 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 fores helt ned til terreng.

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

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

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

Det skal sokes å tilpasse bebyggelsens forste etasje og inngangsparti i storst 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 at 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 ost med minst 2 meter. Takoppbygg for heis tillates ikke fort opp til hovedtak mot Vollebekkveien. Det tillates heller ikke fort 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 folgende krav: utformes som takhager eller takterrasser der takterrassen skal utformes med inndeling i, og moblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nodvendig 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 ytterveggens ytre flate og takflaten. Inntil 50 % av rekkverk for takterrasse som ligger over skjæringspunkt mellom ytterveggens ytre flate og takflaten langs gatelopet i hvert kvartal, tillates utformet som del av bygningens fasade, ved at parapet får høyde som rekkverk. Resterende andel skal være transparent.

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

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan 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 gangstrøk og torg.

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

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

2.1.13 Parkering
Parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelsesgrense BG#2 som vist på plankartet.
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bilparkering:
- 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig

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

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

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

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

2.1.14 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal på terreng/lokk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille 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 tilliggende 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 vekselsvis gateparkering/varelevering og grøntrabatt med trerekker for avrenning fra fortau og kjørebane i en bredde på 2 meter. Ensidig belysning skal etableres i linje med trerekke. Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser skal være offentlig.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG#1 (passasje og møteplass)
Det skal etableres en passasje og en møteplass med areal på til sammen minst 5 % av total BRA eller minimum 1100 m² plassert innenfor bestemmelsesgrense BG#1 som vist på plankartet.
Minimum avstand mellom bygg skal være minst 14 meter bred, ikke medregnet balkonger.
Passasje og møteplassen skal være allment tilgjengelig opparbeidet. Passasjen må være tilgjengelig for brannbil, renovasjon og utrykningskjøretøy. Det skal sikres god visuell kontakt og funksjonell forbindelse mellom de to private gårdsrommene.

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

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

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

Før resterende bebyggelse tilstøtende BG#1 tillates tatt i bruk skal gangpassasje og møteplass innenfor BG#1 være ferdig opparbeidet.
Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Tiltak som er vesentlige for å unngå flom og oversvømmelse skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

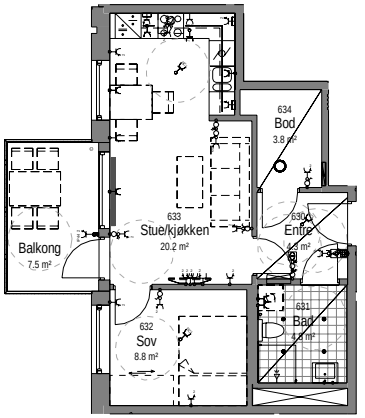
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

KONTRAKTSVEDLEGG

Vollebekk - Kvartal A - Hus 2-3

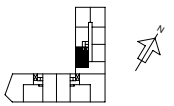
Leilighetsplan - KONTRAKT

Leilighetnr.:	2A-0606 (Tidl. 2A-0607)
Leilighetstype:	2G
BRA:	45 m2
P- rom:	40 m2



TEGNFORKLARING

- GARDEROBE
- SKYVEDØRSGARDEROBE
- KOMFYRTOPP
- KOMFYR
- HØYSKAP MED KOMFYR
- OVERSKAP MED VIFTE
- OPPVASKMASKIN
- HØYSKAP MED KJØL OG FRYS
- TØRKETROMMEL
- VASKEMASKIN
- NEDFORING/ INNKASSING
- NEDFORET HIMLING
- RADIATOR
- FORDELERSKAP FORBRUKSVANN OG VARME
- SIKRINGSSKAP
- REGULATOR FOR VARMEKABEL (OPT)
- ENKEL STIKK INNFELT
- DOBBELT STIKK INNFELT
- DOBBELT STIKK IP44
- STIKK FOR PLATETOPP
- SKRÅSTILT DOBBEL STIKK UK OVERSKAP
- ENKEL DCL UTTAK I TAK
- ENPOLT BRYTER INNFELT
- DOBBEL ENPOLT BRYTER INNFELT
- DOBBELT DATAUTTAK VED TV
- PORTTELEFONAPPARAT
- DIMMER INNFELT
- UTELAMPE PÅ VEGG
- LAMPE I TAK
- DOWNLIGHT
- LED-LIST UNDER OVERSKAP



0 1 2 3 4 5m

Vist seng er 1,6 x 2,1 m
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering
Alt som er stiplet leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.
Størrelse på radiatorer er ikke bestemt.
Plassering av sprinkler og røykvarsler vises ikke.
Endelig plassering av El og VVS vil kunne avvike fra tegningene.

DOKUMENT GYLDIG: .....

GODKJENT: .....

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....

09.03.22

Copyright 2018 JM Norge AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vollebekkveien 2K 0598 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 1005, snr 84 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no