



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 267 187
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 932267187

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 195 208	5 153 175
Sum inntekter		10 195 208	5 153 175
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		10 060 311	4 816 606
Sum kostnader		10 459 661	5 215 956
Driftsresultat		-264 452	-62 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 270	34 061
Sum finansinntekter		43 270	34 061
Annen finanskostnad		113 842	26
Sum finanskostnader		113 842	26
Netto finans		-70 571	34 034
Resultat før skattekostnad		-335 024	-28 747
Årsresultat		-335 024	-28 747
Totalresultat		-335 024	-28 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-335 024	-28 747
Sum overføringer og disponeringer		-335 024	-28 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 000 000	
Sum varige driftsmidler		6 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 418	23 639
Andre fordringer		438 121	375 542
Sum fordringer		467 539	399 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 153	1 237 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 153	1 237 123
Sum omløpsmidler		587 692	1 636 304
SUM EIENDELER		6 587 692	1 636 304

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			24 882
Udekket tap		310 142	
Sum opptjent egenkapital		-310 142	24 882
Sum egenkapital		-310 142	24 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 009 067	
Sum annen langsiktig gjeld		6 009 067	0
Sum langsiktig gjeld		6 009 067	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 222	
Leverandørgjeld		617 488	450 161
Annen kortsiktig gjeld		269 057	1 161 261
Sum kortsiktig gjeld		888 767	1 611 422
Sum gjeld		6 897 834	1 611 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 587 692	1 636 304



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364058

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 267 187
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 932 267 187
PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 195 208	5 153 175
Sum inntekter		10 195 208	5 153 175
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		10 060 311	4 816 606
Sum kostnader		10 459 661	5 215 956
Driftsresultat		-264 452	-62 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 270	34 061
Sum finansinntekter		43 270	34 061
Annen finanskostnad		113 842	26
Sum finanskostnader		113 842	26
Netto finans		-70 571	34 034
Resultat før skattekostnad		-335 024	-28 747
Årsresultat		-335 024	-28 747
Totalresultat		-335 024	-28 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-335 024	-28 747
Sum overføringer og disponeringer		-335 024	-28 747



Organisasjonsnr: 932 267 187
PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 000 000	
Sum varige driftsmidler		6 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 418	23 639
Andre fordringer		438 121	375 542
Sum fordringer		467 539	399 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 153	1 237 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 153	1 237 123
Sum omløpsmidler		587 692	1 636 304
SUM EIENDELER		6 587 692	1 636 304
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		24 882
Udekket tap	310 142	
Sum opptjent egenkapital	-310 142	24 882
Sum egenkapital	-310 142	24 882
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 009 067	
Sum annen langsiktig gjeld	6 009 067	0
Sum langsiktig gjeld	6 009 067	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 222	
Leverandørgjeld	617 488	450 161
Annen kortsiktig gjeld	269 057	1 161 261
Sum kortsiktig gjeld	888 767	1 611 422
Sum gjeld	6 897 834	1 611 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 587 692	1 636 304



Organisasjonsnr: 932 267 187
PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

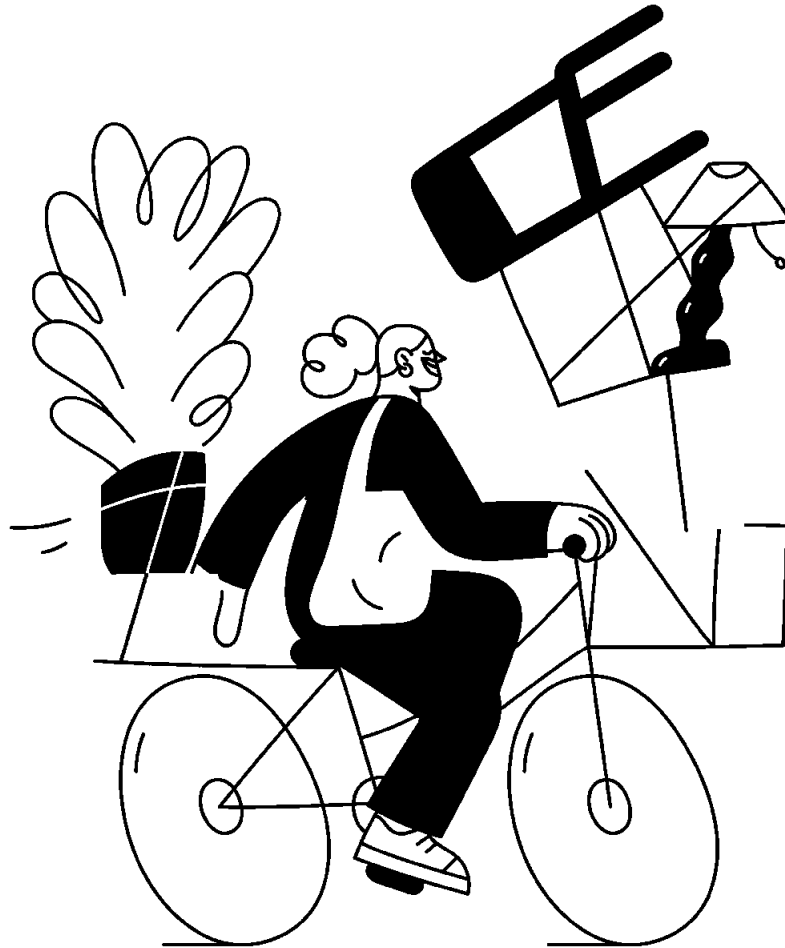
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 905

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Fellesstuen, Vollebekkveien 2M.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesavtale for internett gjennom Global Connect
8. Full innglassing av loggia-balkonger
9. Beredskapslager
10. Mulighet for etablering av treningsrom i sameiet
11. Nett i kjeller og garasje
12. Forslag om omdisponering av deler av sykkelparkering til MC-parkering
13. Ekstern utleie av fellesstue
14. Ekstern styreleder
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning 2025.pdf
- 3. Årsberetning 2026 – Styrets arbeid i Passasjen Vollebekk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000 kr

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350.000



Sak 7

Fellesavtale for internett gjennom Global Connect

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har signert med Global Connect for videre tjeneste i sameiet.

I denne avtalen har vi fremforhandlet muligheten for å få et fellestilbud på kroner 299,- pr måned pr husstand for internett 1000/1000Mbps.

Styrets innstilling

Styrets mener dette er en god avtale og vil gi den beste prisen og kvaliteten for alle beboere, flere som i dag allerede betaler samme pris for dårligere kvalitet, eller høyere pris for samme tilbudet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å inngå fellesavtale med global connect som fordrer 299,- pr måned pr husstand for internett 1000/1000Mbps.

Sak 8

Full innglassing av loggia-balkonger

Forslag fremmet av:
Ahmed Nuradin Ahmed

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å utrede muligheten for full innglassing av loggia. Per i dag er balkongen delvis innglasset, og det fremstår som om konstruksjonen allerede er tilrettelagt for videre innglassing.

Det ønskes også avklart om dette kan være aktuelt for flere seksjoner med samme type balkong, slik at tiltaket eventuelt kan gjennomføres samlet for å sikre en enhetlig løsning. Dette vil særlig gjelde seksjoner med loggia, blant annet i Vollebekkveien 2E, hvor det allerede foreligger delvis innglassing.

Det forutsettes at en eventuell løsning utformes enhetlig og i tråd med byggets arkitektur og gjeldende regelverk. Videre bes det om at styret vurderer byggetekniske forhold, eventuell søknadsplikt og konsekvenser for vedlikeholdsansvar. Det legges til grunn at kostnadene bæres av de seksjonene som eventuelt ønsker tiltaket, med mindre annet besluttes.

Styrets innstilling

Styret har tidligere avklart grunnlag for å søke om innglassing av balkonger, og har fått tydelig tilbakemelding om å ikke søke av utbygger, arkitekt og kontakt i PBE, da det på tekniske bakgrunner vil bli avslag.

Derfor ønsker styret eventuelt å KUN se på denne typen balkong dersom saken stemmes frem.



Forslag til vedtak

Styret bes utrede og fremme sak om full innglassing av loggiaene som et felles tiltak for seksjoner med samme type balkong, herunder innhente kostnadsoverslag og legge frem forslag til gjennomføring.

Vedlegg

4. IMG_0389.jpeg

Sak 9

Beredskapslager

Forslag fremmet av:

Sandra Schanche Solbakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg ønsker at styret skal ta stilling til at vi i skal ha et beredskapslager i sameiet. Viser til Bjerke borettslag som har ordnet dette, og det koster ikke mye per boenhet per måned:
<https://groruddalen.no/nyheter/setter-standard-bjerke-borettslag-forst-ute-med-eget-beredskapslager-2/>

Mvh Sandra Solbakken

Forslag til vedtak

Beredskapslager

Sak 10

Mulighet for etablering av treningsrom i sameiet

Forslag fremmet av:

Kristin Gutubø Vangsnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ønskes at sameiet undersøker om det finnes et egnet rom som kan omgjøres til treningsrom for beboerne.

En eventuell etablering må vurderes opp mot gjeldende lover og regler, ventilasjon, brannsikkerhet, støy, tilgjengelighet og kostnader.

Hensikten er å utrede om dette er gjennomførbart før det eventuelt fremmes en egen sak om investering.

Preben Mankowitz har meldt seg til å drifte og vedlikeholde rommet og kan bidra med å skaffe utstyr.



Forslag til vedtak

Styret oppnevner en arbeidsgruppe som sammen med styret utreder muligheten for etablering av treningsrom i sameiet.

Gruppen skal vurdere lokaler, tekniske og juridiske forhold, kostnader og finansiering, og legge frem en anbefaling for årsmøtet.

Sak 11

Nett i kjeller og garasje

Forslag fremmet av:

Mohammad Usman Asif

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga betong er det ingen nett i kjeller og garasjen. Dette gjør det vanskelig å anvende apper for åpning av dører, andre funksjoner og ikke minst for å lade bil. Flere bileiere må ut og aktivere lader for så å løpe inn. Det gjør lading risikabelt da folk har hast med å rekke å lade fra de aktiverer lading i app.

Forslag til vedtak

Vurdere kost for nett i kjeller og/eller garasje.

Sak 12

Forslag om omdisponering av deler av sykkelparkering til MC-parkering

Forslag fremmet av:

Elias Helgeland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er per i dag ikke et eget tilrettelagt område for parkering av motorsykler (MC) i garasjeanlegget.

Det foreslås derfor å omdisponere et mindre område til MC-parkering. Eventuelt fjerne 2-3 tråsykkel parkeringer langs veggene i garasjeanlegget.

Tiltaket vil:

- Gi et bedre og mer rettferdig tilbud til beboere med MC
- Ha begrenset påvirkning på tråsykkelkapasiteten.
- Bidra til å gjøre sameiet mer attraktivt for nåværende og fremtidige beboere som benytter motorsykel som transportmiddel.

Styrets innstilling



Styrets innstilling er at vedtaket bortfaller dersom det er lover og regler som taler mot dette, eller at det medfører betydelige søknader, tid og penger.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å omdisponere et mindre område til MC-parkering, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige ulemper for øvrige beboere, og at nødvendig merking og tilrettelegging gjennomføres.

Sak 13

Ekstern utleie av fellesstue

Forslag fremmet av:

Kristin Gutubø Vangsnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker sameiet å øke inntekter ved å leie til fellesstuen til eksterne leietakere i ukedagene. Helgene er alltid fullbooket av sameiere i sameiet, så dette bør kun gjelde mandag-torsdag. Skal det åpnes for eksempel til utleie for beboere i naboborrettslag, årsmøter for andre borrettslag eller til bedrifter? Prisen bør settes relativt mye høyere i forhold til sameienes avtale om leie, sett i sammenheng med andre lokaler som leies ut i området.

Forslag til vedtak

Styret lager forslag til vilkår for ekstern utleie dersom flertall for.

Sak 14

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:

Tommy Cem Gürsel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et borettslag bør ha en ekstern styreleder for å sikre uavhengighet, objektive vurderinger og profesjonell håndtering av saker som angår alle beboere. En ekstern styreleder står utenfor interne relasjoner og konflikter, noe som kan bidra til mer rettferdige beslutninger og bedre bomiljø. I tillegg kan vedkommende tilføre erfaring innen økonomi, jus og forvaltning, sikre god møteledelse og bidra til at styrearbeidet følger lover og regler. Dette gir større trygghet for andelseierne og styrker tilliten til styrets arbeid.

Styrets innstilling

Styret mener vi vil få mindre verdi av en ekstern styreleder, som potensielt vil koste sameiet mer, og gjøre et minimum av arbeid.



En styreleder bør også kunne fungere som styremedlem og utføre ambulerende saker og støtte beboere på Vibbo, noe en ekstern styreleder ikke gjør.

Forslag til vedtak

Forslag til ny § X – Ekstern styreleder

Borettslaget skal ha ekstern styreleder. Med ekstern styreleder menes en person som ikke er andelseier i borettslaget og som ikke har nær tilknytning til styremedlemmer eller forretningsfører.

Styreleder velges av generalforsamlingen for [ett/to] år av gangen og kan gjenvelges. Styreleder har samme rettigheter og plikter som øvrige styremedlemmer, herunder ansvar etter gjeldende lovgivning.

Godtgjørelse til styreleder fastsettes av generalforsamlingen.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gowrishangar Konesalingam

Jeg stiller som styreleder fordi jeg ønsker å bidra til et strukturert, transparent og fremtidsrettet styrearbeid. Med solid ledererfaring, økonomiforståelse og sterk gjennomføringsevne er jeg vant til å ta ansvar, skape fremdrift og sikre gode beslutninger.

Jeg vil jobbe for tydelig kommunikasjon, ryddige prosesser og løsninger som ivaretar hele fellesskapet. Målet mitt er et samlende og profesjonelt styre som skaper et trygt, velfungerende og godt bomiljø for alle beboere.

- Ilknur Güclü

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bao Quoc Luong

Lyst å bidra i sameiet.

Jobber godt i team og er strukturert.

- Ilknur Güclü

- King Wah Evens Cheung

Jeg har 7 års erfaring fra styrearbeid fra en annen sameier, og har stort sett ansvar for økonomi og Vibbo.

- Tone Greni

- Yafed Saldivar Dominguez

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bao Quoc Luong



Lyst å bidra i sameiet.

Jobber godt i team og er strukturert.

- Ilknur Güclü
- Tone Greni
- Yafed Saldivar Dominguez



PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 932267187, KLIENTNR. 905

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 962 919	5 098 280	9 540 000	10 506 000
Vaskeri		0	0	0	50 000
Ladeinntekter elbil		171 889	24 805	0	0
Andre inntekter	3	60 400	30 090	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 195 208	5 153 175	9 540 000	10 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar		0	-18 250	-26 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-260 000	-153 293	-293 000	-262 000
Konsulenthonorar		-23 333	-2 910	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-1 517 354	-1 054 164	-1 662 000	-1 420 000
Forsikringer		-563 459	-346 522	-749 000	-670 000
Kommunale avgifter	7	-2 791 684	-1 103 779	-2 930 000	-2 932 000
Energi/fyring	8	-3 501 774	-1 621 144	-2 300 000	-2 300 000
Andre driftskostnader	9	-1 402 707	-516 544	-987 000	-1 385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 459 661	-5 215 956	-9 386 000	-9 428 000
DRIFTSRESULTAT		-264 452	-62 782	154 000	1 128 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 270	34 061	0	0
Finanskostnader	11	-113 842	-26	0	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 571	34 034	0	-372 000
ÅRSRESULTAT		-335 024	-28 747	154 000	756 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-24 882	-28 747		
Udekket tap:		-310 142	0		



PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 932267187, KLIENTNR. 905

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	6 000 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 000 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 418	23 639
Forskuddsbetalte kostnader		438 121	375 542
Driftskonto OBOS-banken		54 712	758 193
Sparekonto OBOS-banken		65 441	478 930
SUM OMLØPSMIDLER		587 692	1 636 304
SUM EIENDELER		6 587 692	1 636 304
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	24 882
Udekket tap	13	-310 142	0
SUM EGENKAPITAL		-310 142	24 882
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 009 067	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 009 067	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		228 606	181 261
Leverandørgjeld		617 488	450 161
Påløpte renter		2 222	0
Annen kortsiktig gjeld	15	40 451	980 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		888 767	1 611 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 587 692	1 636 304
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026

Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie



Kenneth Bore Eilertsen

Kristin Gutubø Vangsnes

Marius Apalseth Solbakken

Van Nguyen

Astrid Eline Øksnes



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	214 526
Felleskost brøk	8 919 283
Felleskost brøk næring	87 878
Felleskost likt	551 264
Parkeringsplass	186 414
Leie/felleskostnader tidl.år	3 553
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 962 919

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	900
Utleie	59 500
SUM ANDRE INNETEKTER	60 400

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	-350 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 120

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-234 972
Drift/vedlikehold VVS	-278 589
Drift/vedlikehold elektro	-81 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 848
Drift/vedlikehold heisanlegg	-308 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-149 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 381
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 874
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-5 249
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 517 354

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 018
Vann- og avløpsgebyr	-1 824 390
Renovasjonsgebyr	-965 276
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 791 684

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-704 803
Fjernvarme	-2 796 972
SUM ENERGI / FYRING	-3 501 774

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 465
Annet driftsmateriale	-2 043
Vaktmestertjenester	-119 269
Vakthold	-119 475
Renhold ved firmaer	-1 043 051
Snørydding	-52 560
Andre driftskostnader	-33 093
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 120
Andre kontorkostnader	-6 338
Bank- og kortgebyr	-5 141
Øreavrunding	6



Velferdskostnader	-3 803
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 402 707

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	940
Kundeutbytte Gjensidige	31 111
Andre renteinntekter	2 808
SUM FINANSINNTEKTER	43 270

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-110 790
Renter på leverandørgjeld	-3 052
SUM FINANSKOSTNADER	-113 842

NOTE 12

LOKALER

Fellesstue	6 000 000
SUM LOKALER	6 000 000

NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2025	2024
Andel bolig	-364 320	24 882
Andel næring	-246 784	
Andel parkering	300 962	
SUM EGENKAPITAL	-310 142	24 882

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

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

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

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN



OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2025	-6 025 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	15 933
	-6 009 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 009 067

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye fakturert felleskostnader, kreditert i 2026	-40 451
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 451



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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

18 av 26

Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 5. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Årsberetning 2026 – Styrets arbeid i Passasjen Vollebekk

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

Styrets ansvar omfatter blant annet oppfølging av vedlikehold av bygninger og fellesarealer, økonomistyring og sørge for at regler og informasjon følges opp. I tillegg håndterer styret saker som angår flere beboere, for eksempel naboklager, bruk av fellesarealer, søppelhåndtering og praktiske forhold i sameiet.

Å sitte i styret i de første årene av et nyetablert sameie innebærer både spennende muligheter og en del ekstra arbeid. I denne fasen er det behov for mer tid og engasjement enn i et mer etablert sameie, samtidig som vi har hatt muligheten til å legge grunnlaget for gode rutiner og samarbeid for fremtiden. Styret har blant annet arbeidet med overtakelse av bygg og tekniske anlegg fra utbygger, etablering av service- og vedlikeholdsavtaler samt utvikling av gode administrative rutiner for sameiet.

Ved årsmøtet i år vil alle byggene i Passasjen Vollebekk være overlevert, og sameiet går dermed inn i sitt første år som et fullt etablert sameie.

Styrets arbeid gjennom året

Siden forrige årsmøte har styret avholdt **13 styremøter**, i tillegg til løpende dialog og oppfølging av saker mellom møtene. Styret har behandlet både større strategiske saker og mange praktiske henvendelser fra beboere.

Blant de viktigste administrative oppgavene har vært:

- Planlegging og gjennomføring av årsmøte og oppfølging av vedtak
- Opprettelse og videreutvikling av service- og vedlikeholdsavtaler
- Publisering av relevant informasjon, avtaler og rapporter til beboerne
- Overtakelser av bygg og tekniske anlegg i samarbeid med utbygger
- Oppfølging av økonomi, drift og revisjon, inkludert prosess for valg av ny revisor

Styret har også arbeidet med etablering av bedre systemer for dokumentasjon og saksbehandling.



Kommunikasjon og bruk av Vibbo

Vibbo er sameiets viktigste kommunikasjonskanal, og styret har hatt stort fokus på å bruke plattformen aktivt. I løpet av perioden har styret håndtert **over 800 nye henvendelser fra beboere**, og siden september 2023 har det totalt vært rundt **1400 henvendelser** gjennom systemet.

Gjennom Vibbo har styret:

- besvart spørsmål og håndtert saker fra beboere
- informert om viktige hendelser og saker i sameiet
- gjort relevant informasjon tilgjengelig gjennom temaer og nyheter
- arbeidet for å øke bruken av Vibbo blant beboerne

Tekniske utfordringer

Noen av de største sakene styret har arbeidet med i perioden gjelder tekniske utfordringer i sameiet.

Særlig gjelder dette **ladesystemet fra Wattif i garasjen og ventilasjonsløsningene i byggene**. Disse sakene har krevd betydelig oppfølging fra styrets side, og det pågår fortsatt arbeid med å finne gode løsninger. Styret har hatt tett dialog med både leverandører og utbygger for å sikre at problemene blir håndtert og nødvendige utbedringer gjennomført.

Styret har også fulgt opp reklamasjoner mot utbygger der det har vært nødvendig, og arbeider videre med oppfølging av utestående forhold.

Bomiljø og husordensregler

Et godt bomiljø er viktig for alle som bor i sameiet. Styret har derfor brukt tid på oppfølging av saker knyttet til **brudd på husordensreglene**, særlig knyttet til sjenerende støy og bruk av fellesarealer.

Styret har blant annet:

- arbeidet med å oppdatere **husordensreglene**
- informert beboere om hensyn til hverandre i hverdagen
- oppfordret til dialog mellom naboer for å løse konflikter på en god måte



Drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer

Gjennom året har styret også arbeidet med en rekke praktiske forhold knyttet til drift og vedlikehold av sameiet, blant annet:

- oppfølging av renhold i fellesarealer og vurdering av nye avtaler
- dialog med vaktmester og leverandører om forbedringer i tjenestene
- vurdering av garasjevask og vedlikehold av garasjeanlegg
- oppfølging av snøbrøyting og nye tilbud for vintervedlikehold
- arbeid med kameraovervåking og sikkerhet i kjellerområder
- vurdering av WiFi-dekning i kjellere
- oppfølging av uteområder og samarbeid med gartner
- vurdering av løsninger for solskjerming og fasadeendringer
- tydeligere praksis rundt hensatte gjenstander i fellesarealer
- arbeid med skilting og trafikksikkerhet i bakgården

Styret har også arbeidet med **fellesstuen**, inkludert forslag til oppdaterte leievilkår, justert prisstruktur og bedre renhold.

Økonomi og kostnader

Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom året og hatt dialog med forretningsfører om kostnadsutviklingen. Blant annet har økte kommunale avgifter vært en viktig faktor i økonomiarbeidet.

Styret har derfor vurdert behovet for **justering av felleskostnader** og sett på ulike tiltak for å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet.

HMS og sikkerhet

Styret har også arbeidet med helse, miljø og sikkerhet (HMS), blant annet gjennom:

- årlig risikovurdering
- oppdatering av HMS-informasjon til beboere
- arbeid med prosedyrer ved uønskede hendelser
- oppfølging av kontrollrutiner og sikkerhetsutstyr

Avslutning

Vi i styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere i Passasjen Vollebekk for et godt år med samarbeid og engasjement. Deres forståelse, tilbakemeldinger og dialog med styret er svært verdifulle for arbeidet vårt.



Møter, samtaler og henvendelser fra dere gir oss viktig innsikt i behov og ønsker i sameiet, og bidrar til å styrke fellesskapet vårt. Den aktive deltagelsen mange viser – både i årsmøter, dugnader og i den daglige dialogen – gjør en stor forskjell.

Vi setter stor pris på tilliten dere viser oss og den åpenheten mange av dere har i kommunikasjonen med styret. Det gjør det mulig for oss å jobbe mer målrettet og effektivt for å utvikle og ta vare på vårt felles hjem.

Nå som styret trer av og det skal velges et helt nytt styre, håper vi at de fortsatt kan regne med deres støtte og engasjement, slik at arbeidet med holde Passasjen Vollebekk som et trygt og godt sted å bo kan fortsette.

Takk for oss

Styret Passasjen Vollebekk

Kenneth, Kristin, Marius, Astrid og Van

Vedlegg 4 til sak 8. Full innglassing av loggia-balkonger





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 905 Selskapsnavn: PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim