



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 153 175	704 386
Sum inntekter		5 153 175	704 386
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	
Annen driftskostnad		4 816 606	651 122
Sum kostnader		5 215 956	651 122
Driftsresultat		-62 782	53 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 061	365
Sum finansinntekter		34 061	365
Annen finanskostnad		26	
Sum finanskostnader		26	0
Netto finans		34 034	365
Resultat før skattekostnad		-28 747	53 629
Årsresultat		-28 747	53 629
Totalresultat		-28 747	53 629
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-28 747	53 629
Sum overføringer og disponeringer		-28 747	53 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 639	62 849
Andre fordringer		375 542	123 451
Sum fordringer		399 181	186 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 123	592 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 123	592 714
Sum omløpsmidler		1 636 304	779 014
SUM EIENDELER		1 636 304	779 014

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 882	53 629
Sum opptjent egenkapital		24 882	53 629
Sum egenkapital		24 882	53 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		450 161	377 803
Annen kortsiktig gjeld		1 161 261	347 581
Sum kortsiktig gjeld		1 611 422	725 384
Sum gjeld		1 611 422	725 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 636 304	779 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374418

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 932 267 187
PASSASJEN VOLLEBEKK
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 153 175	704 386
Sum inntekter		5 153 175	704 386
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	
Annen driftskostnad		4 816 606	651 122
Sum kostnader		5 215 956	651 122
Driftsresultat		-62 782	53 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 061	365
Sum finansinntekter		34 061	365
Annen finanskostnad		26	
Sum finanskostnader		26	0
Netto finans		34 034	365
Resultat før skattekostnad		-28 747	53 629
Årsresultat		-28 747	53 629
Totalresultat		-28 747	53 629
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-28 747	53 629
Sum overføringer og disponeringer		-28 747	53 629



Sum opptjent egenkapital	24 882	53 629
Sum egenkapital	24 882	53 629
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	450 161	377 803
Annen kortsiktig gjeld	1 161 261	347 581
Sum kortsiktig gjeld	1 611 422	725 384
Sum gjeld	1 611 422	725 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 636 304	779 014



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

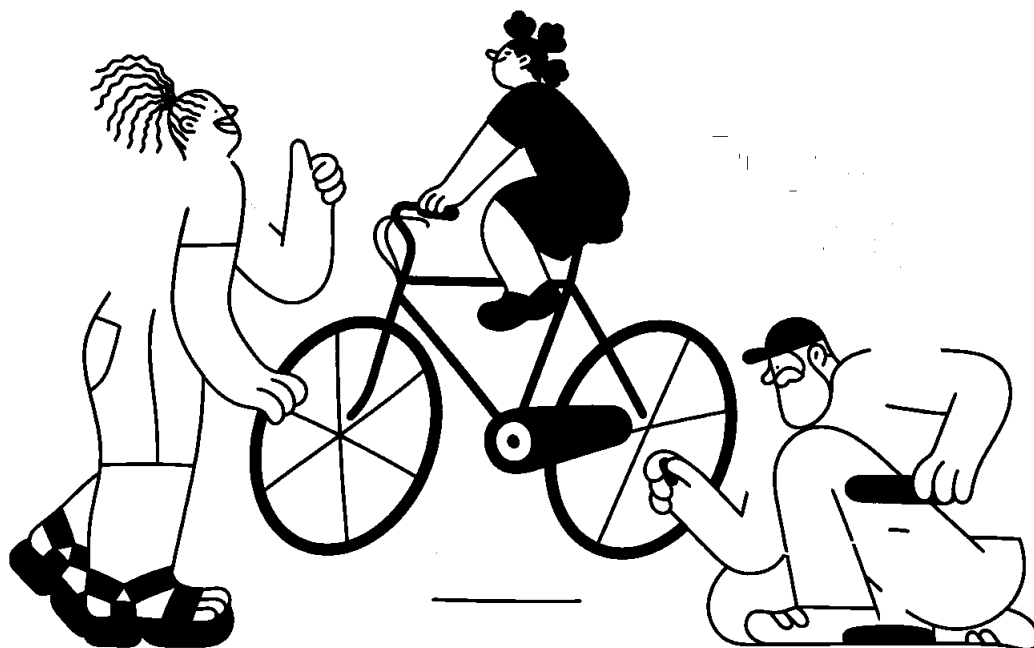
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 905

PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere
8. Bom for innkjøring til fellesområder
9. La folk få gjøre litt oppussing på søndager
10. Vask av oppgang
11. Utvendig solskjerming
12. Inngang til markterrasser
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kenneth Bore Eilertsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning for Styret i Passasjen Vollebekk 2024.pdf

2. 0905 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000



Sak 7

Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere

Forslag fremmet av:

Mobashir Aziz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. 1.jpg

4. 3.jpg

5. 2.jpg

6. Næring N2_1-100 (A3).pdf

Sak 8

Bom for innkjøring til fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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



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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret og viser styrets innstilling

Forslag til vedtak

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

Sak 9

La folk få gjøre litt oppussing på søndager

Forslag fremmet av:

Tormund Aasjord Møkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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



Sak 10

Vask av oppgang

Forslag fremmet av:

Lilian Vu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker beboerenes mening her.

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

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

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

Oppgangene vaskes hver uke.

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

Forslag til vedtak

Bytte ut leverandør av vask.

Sak 11

Utvendig solskjerming

Forslag fremmet av:

Bjørn Andreas Rognan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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



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

Forslag til vedtak

Hente inn tilbud på utvendig solskjerming

Sak 12

Inngang til markterrasser

Forslag fremmet av:

Astrid Eline Øksnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Bore Eilertsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Eline Øksnes
- Van Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :



- Ahras Salimi
- Kristin Gutubø Vangsnes
- Marius Solbakken



Årsberetning for Styret i Passasjen Vollebekk 2024

Kjære beboere i Passasjen Vollebekk,

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

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

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

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

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

Utførte Oppgaver i 2024

1. Praktiske Forbedringer:

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

2. Vedlikehold og Tekniske Løsninger:

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

3. Fellesarealer og Sosiale Tiltak:

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



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

4. Administrative Oppgaver:

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

5. Bruk av Vibbo:

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

6. Fremtidige Planer:

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

Viktige Hendelser og Møter:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Passasjen Vollebekk



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap P0905 Årsregnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, 19.02.2025

Styret i Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie

Kenneth Bore Eilertsen

Kristin Gutubø Vangsnes

Mohammad Usman Asif

Ahras Salimi

Marius Apalseth Solbakken

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

SUM KONSULENTHONORAR	-2 910
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 761
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-115 873
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-3 175
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 487
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 231
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-51 406
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 237
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 463
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-167 145
--------------------------------	----------

Kostnader leiligheter, lokaler	-86 454
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 932
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 054 164
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-900 000
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-203 779
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 103 779
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-278 690
------------------	----------

Fjernvarme	-1 342 454
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 621 144
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

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

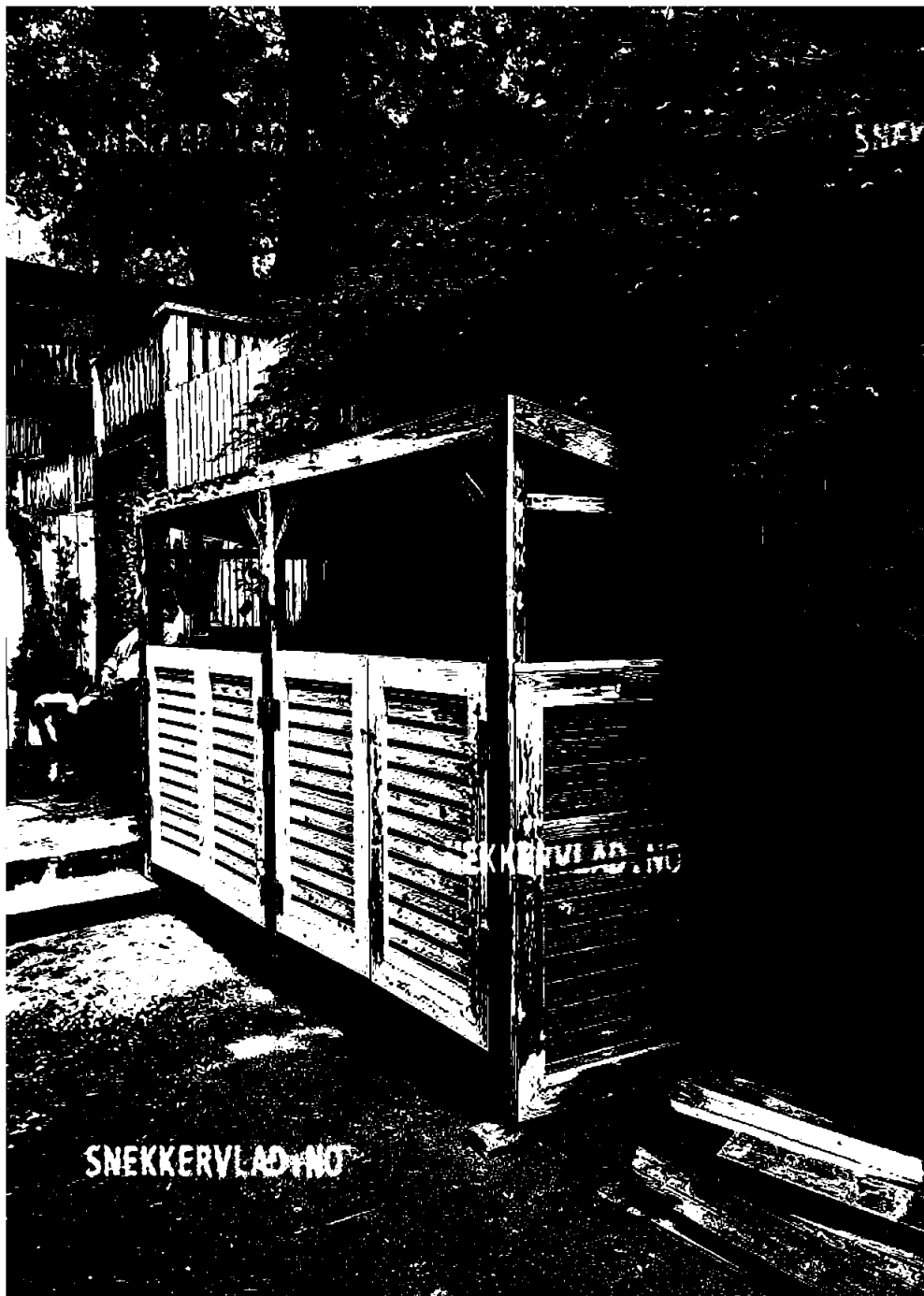
NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26

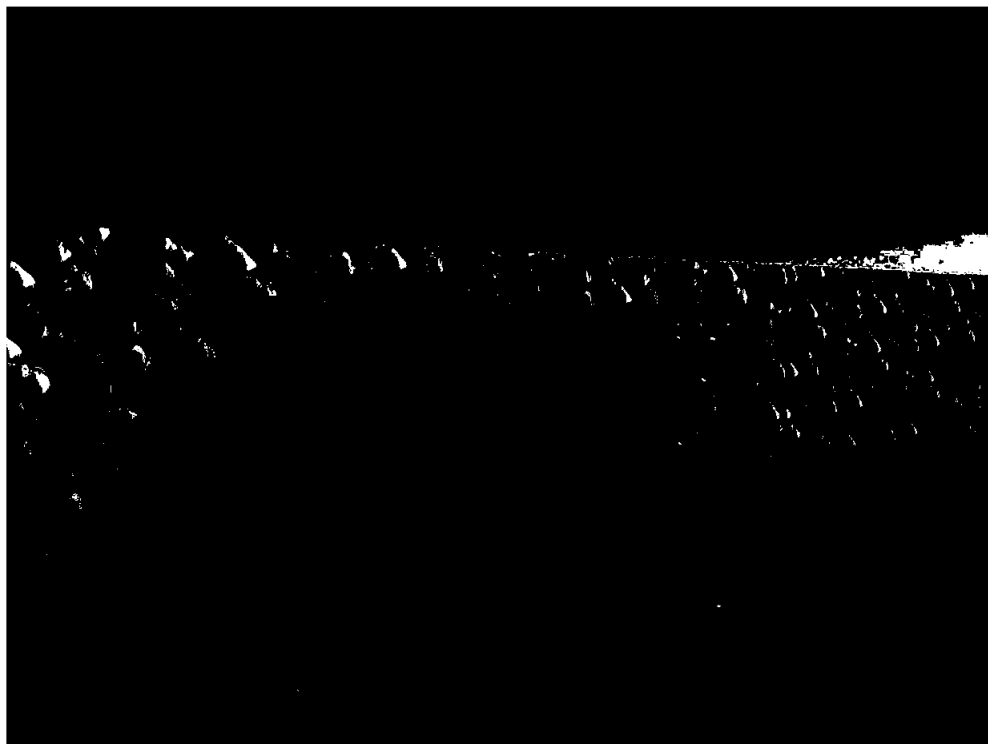
NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

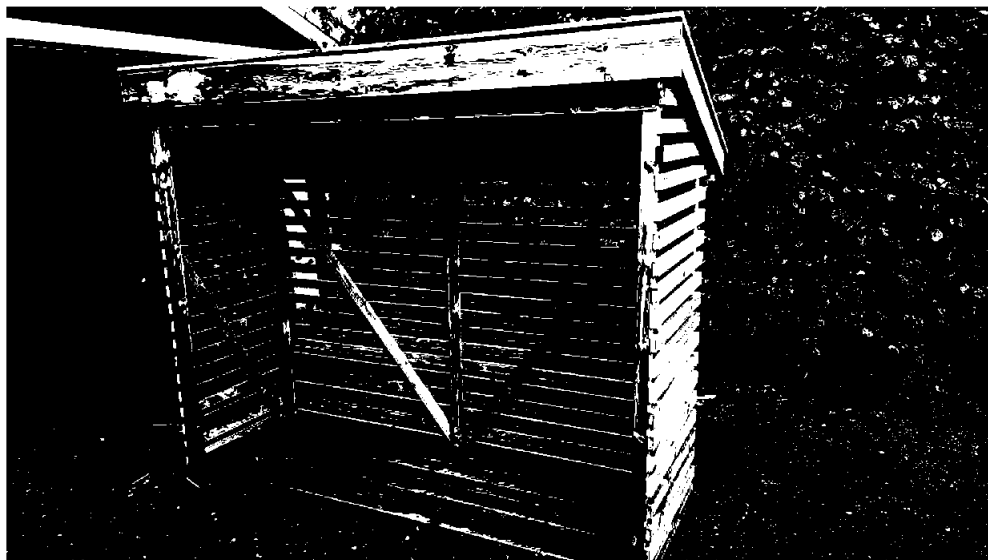
Vedlegg 3 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere

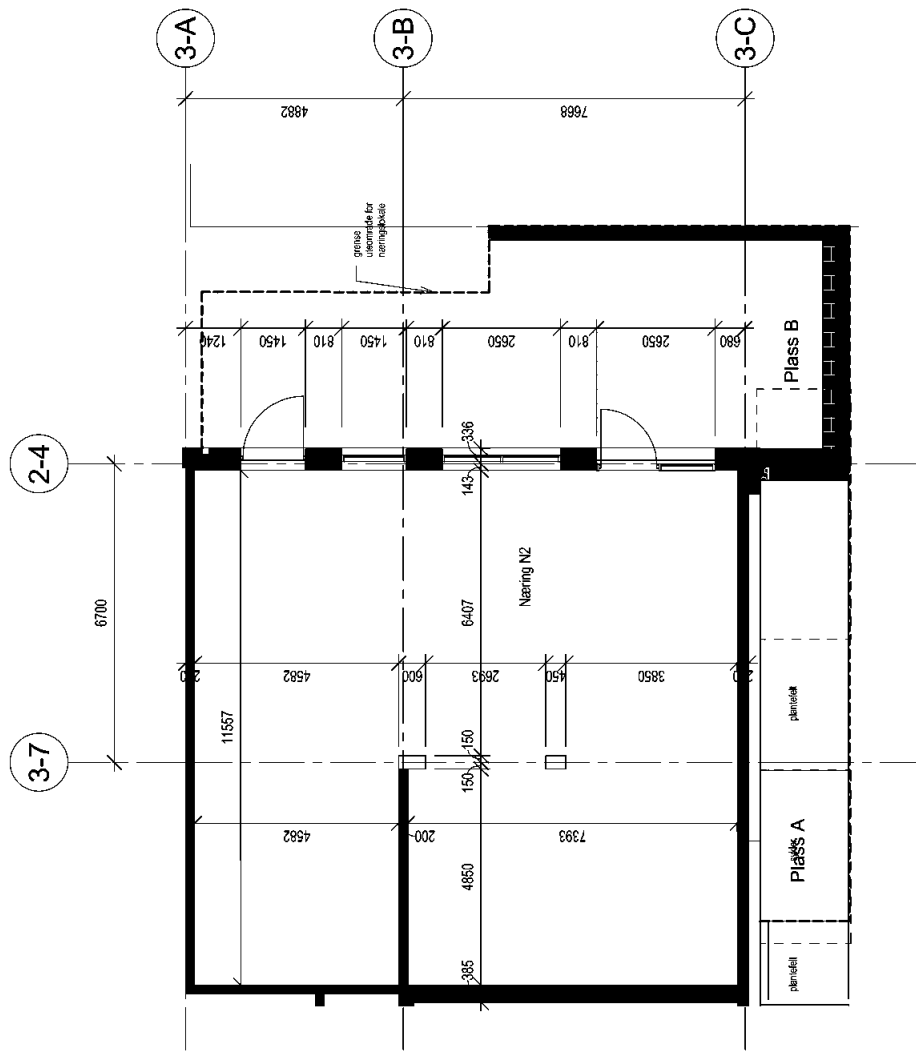


Vedlegg 4 til sak 7. Tillatelse til å bygge et mindre skur for avfallsbeholdere



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







Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 905 Selskapsnavn: PASSASJEN VOLLEBEKK EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.