



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 474 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MYRVOLL TORG SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 04.06.2025

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924474777

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		6 737 453	6 877 351
Sum inntekter		6 737 453	6 877 351
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	341 595
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 348	16 348
Annen driftskostnad		6 574 713	6 530 570
Sum kostnader		6 933 361	6 888 514
Driftsresultat		-195 907	-11 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 098	51 399
Sum finansinntekter		71 098	51 399
Annen finanskostnad		19	457
Sum finanskostnader		19	457
Netto finans		71 079	50 941
Resultat før skattekostnad		-124 828	39 778
Årsresultat		-124 828	39 778
Totalresultat		-124 828	39 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 828	39 778
Sum overføringer og disponeringer		-124 828	39 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 971	46 319
Sum varige driftsmidler		29 971	46 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 971	46 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		78 495	33 510
Andre fordringer		41 074	275 460
Sum fordringer		119 569	308 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 620	2 256 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 620	2 256 153
Sum omløpsmidler		1 960 189	2 565 123
SUM EIENDELER		1 990 160	2 611 442

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		1 241 138	1 365 966
Sum opptjent egenkapital		1 241 138	1 365 966
Sum egenkapital		1 241 138	1 365 966
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		641 678	1 010 513
Skyldige offentlige avgifter		1 036	
Annen kortsiktig gjeld		106 308	234 962
Sum kortsiktig gjeld		749 022	1 245 475
Sum gjeld		749 022	1 245 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 160	2 611 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543145

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 474 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MYRVOLL TORG SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 04.06.2025

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 737 453	6 877 351
Sum inntekter		6 737 453	6 877 351
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	341 595
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 348	16 348
Annen driftskostnad		6 574 713	6 530 570
Sum kostnader		6 933 361	6 888 514
Driftsresultat		-195 907	-11 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 098	51 399
Sum finansinntekter		71 098	51 399
Annen finanskostnad		19	457
Sum finanskostnader		19	457
Netto finans		71 079	50 941
Resultat før skattekostnad		-124 828	39 778
Årsresultat		-124 828	39 778
Totalresultat		-124 828	39 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 828	39 778
Sum overføringer og disponeringer		-124 828	39 778



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		29 971	46 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		29 971	46 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		78 495	33 510
Andre fordringer			
		41 074	275 460
Sum fordringer		119 569	308 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 840 620	2 256 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 620	2 256 153
Sum omløpsmidler		1 960 189	2 565 123
SUM EIENDELER		1 990 160	2 611 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 241 138	1 365 966
Sum opptjent egenkapital	1 241 138	1 365 966
Sum egenkapital	1 241 138	1 365 966
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	641 678	1 010 513
Skyldige offentlige avgifter	1 036	
Annen kortsiktig gjeld	106 308	234 962
Sum kortsiktig gjeld	749 022	1 245 475
Sum gjeld	749 022	1 245 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 990 160	2 611 442



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7959

MYRVOLL TORG SAMEIE



Velkommen til årsmøte i MYRVOLL TORG SAMEIE

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun..

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.

Annen informasjon

Det blir ikke skrevet ut så mange innkallinger til møtet. Ta med Ipad/ pc/ mobil. Det blir digital registrering. Kun fullmakter må tas med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Vedtekter garasjene
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MYRVOLL TORG SAMEIE



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



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 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 7959 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7959 Årsrapport.pdf
- 3. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (til innkallingen).pdf

Sak 6

Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Endringene er markert i gult.



Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

4. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne husordensreglene.

Vedlegg

5. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast husordensregler i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

Sak 8

Vedtekter garasjene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

6. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast garasje vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf



Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret økes med kr 30 000 til kr 330 000. Honoraret har ikke vært økt tidligere og med begrunnelse i krevende arbeidsoppgaver og betydelig økt arbeidsmengde i løpet av 2024 og frem til årsmøtet, anses dette som rimelig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder:

Signe Maria Wold, 2025-2027

Styremedlemmer

Arthur Vebenstad, 2025-2026

Stein Juva, 2025-2027

Viggo Pedersen, 2025-2026

Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Signe Maria Wold

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Arthur Vebenstad
- Viggo Pedersen



Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Stein Juva
- Victoria Mørch Jonassen



MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 697 379	6 829 045	6 698 440	7 017 456
Ladeinntekter EL-bil		6 137	0	0	0
Andre inntekter	3	33 937	48 306	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 737 453	6 877 351	6 698 440	7 017 456
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-41 595	-41 595	-46 530
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-16 348	-16 348	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 813	-17 625	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-252 720	-254 854	-255 000	-268 000
Konsulenthonorar	7	-565 821	-117 291	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 528 860	-1 326 475	-1 110 000	-1 532 000
Forsikringer		-402 019	-406 612	-405 000	-458 000
Kommunale avgifter	9	4 421	-837	-7 500	0
Ladekostnader EL-bil		0	-10 943	-6 000	0
Energi/fyring	10	-1 918 663	-2 345 584	-1 975 000	-1 975 000
TV-anlegg/bredbånd		-856 731	-830 247	-860 000	-882 000
Andre driftskostnader	11	-1 038 506	-1 220 103	-876 000	-1 069 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 933 360	-6 888 514	-5 863 595	-6 594 030
DRIFTSRESULTAT		-195 907	-11 163	834 845	423 426
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 098	51 399	6 000	20 000
Finanskostnader	13	-19	-457	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		71 079	50 941	6 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-124 828	39 778	840 845	443 426
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 779		
Fra opptjent egenkapital		-124 828	0		



MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler (sykkelstativ)	14	29 971	46 319
SUM ANLEGGSMIDLER		29 971	46 319
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 495	33 510
Forskuddsbetalte kostnader		16 558	2 520
Andre kortsiktige fordringer	15	24 516	272 940
Driftskonto OBOS-banken		588 628	444 404
Sparekonto OBOS-banken		1 251 992	1 811 749
SUM OMLØPSMIDLER		1 960 189	2 565 123
SUM EIENDELER		1 990 160	2 611 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 241 138	1 365 966
SUM EGENKAPITAL		1 241 138	1 365 966
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 063	108 522
Leverandørgjeld		641 678	1 010 513
Skyldige offentlige avgifter	16	1 036	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 245	126 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		749 022	1 245 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 160	2 611 442
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 09.04.2025, Digital signering,
Styret i Myrvoll Torg Sameie

Signe Maria Wold /S/ Victoria Mørch Jonassen /S/ Arthur Veбенstad /S/
Anne Karin Øksnevad /S/ Viggo Pedersen /S/ Stein Juva /S/

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. bolig	5 607 815
TV/bredbånd kr 428, avd. bolig	785 244
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. bolig	364 242
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. bolig	160 800
Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. næring	135 324
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. næring	16 674
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. næring	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 078 499

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader overført til Trelasttomta Huseierforening	-381 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 697 379

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigerings avsatt leverandørgjeld næring	21 340
Administrasjonskostnad	150
Opprydding kunderskontro	145
Nøkler	4 800
Portåpner	1 500
Utleie	6 000
Regnskapskorrigeringer	2
SUM ANDRE INNTEKTER	33 937

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 994, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-243 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS inkl. avd. regnsk.	-27 925
OBOS Prosjekt AS	-284 329
Jarle Hatlelid AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	-565 821

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 242
Drift/vedlikehold VVS	-177 783
Drift/vedlikehold elektro	-80 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 749
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-356 192
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 007
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-31 909
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 528 860

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	4 421
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	4 421

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-532 967
Fjernvarme	-1 385 696
SUM ENERGI / FYRING	-1 918 663

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 918
Annet driftsmateriale	-1 757
Vaktmestertjenester	-901 766
Renhold ved firmaer	-88 564
Snørydding	-3 469
Andre fremmede tjenester	-9 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 994
Andre kontorkostnader	-1 042
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 600
Bank- og kortgebyr	-4 003
Velferdskostnader	-7 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 038 506

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	38 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 700
SUM FINANSINNTEKTER	71 098

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	-19

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ	
Tilgang 2021	81 739
Avskrevet tidligere	-35 420
Avskrevet i år	-16 348
	29 971
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	29 971

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-16 348****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	20 163
Avsatt felleskostnader	4 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 516

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-1 036
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 036

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-2 245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 245

NOTE: 18**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	Bolig	Næring	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 394 874	-28 907	1 365 967
Resultat avdelinger 2024	-139 201	14 372	-124 829
SUM EGENKAPITAL pr. 31.12 2024	1 255 673	-14 535	1 241 138

Fordelingen av EK er gjort etter skjevfordeling forankret i vedtektene, ikke jf eierbrøk.



ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2024		Sum
	Avd. BO	Avd. NÆ	
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	6 536 981	160 398	6 697 379
Ladepunkt	6 137	0	6 137
Andre inntekter	86 597	21 340	107 937
SUM DRIFTSINNEKTER	6 629 715	181 738	6 811 453
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	40 308	1 992	42 300
Styrehonorar	285 870	14 130	300 000
Avskrivinger	16 348	0	16 348
Revisjonshonorar	15 068	745	15 813
Forretningsførerhonorar	240 817	11903	252 720
Konsulenthonorar	564 691	1 131	565 822
Drift og vedlikehold	1 582 240	20 620	1 602 860
Forsikringer	383 084	18 935	402 019
Kommunale avgifter	-4 421	0	-4 421
Energi/fyring	1 819 329	99 334	1 918 663
TV/ bredbånd	856 731	0	856 731
Andre driftskostnader	1 036 607	1 899	1 038 506
SUM DRIFTSKOSTNADER	6 836 672	170 689	7 007 361
DRIFTSRESULTAT	-206 957	11 049	-195 908
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	67 774	3 324	71 098
Finanskostnader	19	0	19
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	67 755	3 324	71 079
ÅRSRESULTAT	-139 201	14 372	-124 829



ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Maria Wold	Trelastveien 10 B
Nestleder	Arthur Vebestad	Trelastveien 14
Styremedlem	Anne Karin Øksnevad	Trelastveien 18 A
Styremedlem	Stein Juva	Trelastveien 20 B
Styremedlem	Victoria Mørch Jonassen	Trelastveien 16
Styremedlem	Viggo Pedersen	Trelastveien 18 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post myrvolltorg@styrommet.no.

Se Myrvoll Torg Sameies hjemmeside på <https://vibbo.no/7959> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myrvoll Torg Sameie

Sameiet består av 160 seksjoner. 151 seksjoner er boligseksjoner. 9 seksjoner er næringsseksjoner. Seksjon 103 er et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.

Myrvoll Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924474777, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårdsnummer 241 og bruksnummer 86.

Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening, organisasjonsnummer 930 063 223. Trelasttomta Huseierforening består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) mm.

Trelasttomta Huseierforening består av Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet 1 (85 seksjoner), Damkvartalet 2 (91 seksjoner), Roof Gardens/ Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen (49 seksjoner). Til sammen 457 seksjoner.

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

Myrvoll Torg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Myrvoll Torg Sameie

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92237325. 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.



Informasjon fra styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden. Det har også vært gjennomført flere arbeidsmøter mellom enkelt styremedlemmer.

Styrets leder og nestleder er sameiets representanter i Trelasttomta huseierforening og der har det vært avholdt 5 styremøter. Det har også her vært gjennomført flere samarbeidsmøter mellom enkelte styremedlemmer.

Utover ordinære styremøter er det gjennomført møter med Nordre Follo kommune, tilbydere, JM, OBOS prosjekt, advokater og andre instanser.

Reklamasjon overfor JM

Myrvoll Torg Sameie engasjerte OBOS prosjekt, i 2023, i forbindelse med bekymring rundt søyler i garasjen og spor etter løftekroker, utvendig, på balkonger/tak.

Kommunikasjonen med JM har vist seg å være svært vanskelig. Dette gjelder også for vår advokat. JM og JM's advokat bruker veldig lang tid på å svare ut spørsmål og bare det å få en fremdriftsplan har tatt flere måneder.

Styret i Myrvoll Torg sameie og JM ble til slutt enige i saken, om balkongrennene, og arbeidet startet opp igjen fra uke 18

Når det gjelder garasjedekket har ikke JM kunnet oversende spesifiserte tegninger og bekreftelse på hvordan gulvet er bygget. OBOS prosjekt utførte, på vegne av styret, noen prøver av garasjedekket som viste avvik fra hva JM oppga. JM har på eget initiativ nå foretatt flere målinger og etter ukers ventetid fikk vi oversendt rapport om funn. Funnene viste alt fra «grønt til rødt» (dvs akseptert til store avvik). JM har laget en oversikt over tiltak, for å lukke avvikene, og styret i Myrvoll Torg sameie har akseptert forslagene. Vi venter på fremdriftsplan og dato for oppstart.

Kostnadene for bruk av advokat er etter hvert blitt relativt store, kr 239.000, men styret er av den oppfatning at arbeidet har vært helt nødvendig. Dette slik at vi sikrer at overlevert bygningsmasse faktisk er av en slik kvalitet med derav levetid, som beskrevet.

Det gledelige er at vi endelig fikk rettshjelp (dekning av noe av advokatkostnadene) fra Gjensidige, vårt forsikringsselskap. Beløpet vi har fått tilsvare kr 53.800.- Vi får dekket inntil kr 400.000 i henhold til vår polise. Fast egenandel er kr 10.000 og i tillegg gjøres et fradrag på 20% av beløpet som overstiger egenandelen.

Vi har også hatt betydelige kostnader til OBOS Prosjekt i forbindelse med utarbeidelse av grunnlag for arbeidet med balkonger og garasjegulv. Dette beløper seg til kr 308.000 for perioden 2023 til 2025.

TN-eiendom (næringslokalene)

Eier av næringslokalene, TN-eiendom, har deltatt i ett styremøte. I møtet ønsket TN-eiendom styrets tillatelse til å bygge eksternt ventilasjonsanlegg slik at det kunne etableres spisested i de ledige lokalene, Trelastveien 12A.

Styret behandlet saken og ga ikke TN-eiendom slik tillatelse. Begrunnelsen var som følger: Myrvoll Torg sameie har ingen mulighet til å påvirke type spisested eller åpningstid. Styret er redd



for både forstyrrelser på kveldstid og søppel i form av matrester oa. Dette vil igjen tiltrekke seg skadedyr, som rotter mm

Dørklokke-/nøkkelbrikkesystem

Akershus elektro overtok nøkkelsystemet etter at Malux avsluttet arbeidet i Norge. Styret er delvis fornøyd med løsningen. Vi har vurdert andre alternativer, men disse har en relativt stor kostnad og vi ønsker derfor å benytte AE inntil videre.

Gangvei mellom nr 10 og 12

Gangveien med start mellom Trelastveien 10 og 12 eies av Nordre Follo kommune. Vi registrerer at den er langt ned på kommunens liste over veier som skal brøytes og holdes ved like. Styret valgte derfor sist vinter, igjen, å ta ansvar og derav kostnader for måking. Styret er i kontakt med øvrige sameier, i området, for å ta over kommunens oppgaver med vedlikehold mot at de øvrige sameiene er innstilt på at kostnadene deles.

Trafikkutfordringer

Med referanse til siste års årsrapport har det vært arbeidet med trafikkutfordringer i området, uten at dette så langt har medført noen endring.

Det er også klager/bekymringsmeldinger fra beboere vedr parkering av både private og tjenestebiler inne på tunet. Styret har vurdert og bestemt at parkering inne på tunet skal følge det som er beskrevet i Huseierbøkene og skilt med «parkering forbudt» er satt opp ved innkjøringen til søppelbrønnene.

Gjesteparkering

Styret registrerer og får meldinger om kjøretøyer som benytter gjesteparkering, som sannsynligvis ikke er gjester. Dette gjelder kjøretøyer som parkerer maksimalt, (3 døgn) kun avbrutt av karantenebestemmelsene, i måneder i strekk. Kjøretøyet er registrert som besøkende, noe vi antar ikke er reelt. Styret er i dialog med nåværende parkeringsselskap og har også innhentet informasjon fra andre selskaper, for å vurdere en mulig løsning for å unngå misbruk.

Skadedyr

Det er foretatt inspeksjon på samtlige tak i slutten av mars og begynnelsen av april. Dette ble gjort for å hindre måker/duer å bygge reir. Det er svært viktig at det ikke legges ut mat til fugler/ender. All slik mat tiltrekker seg uønskede skadedyr. Anticimex, som er vår bekjemper av skadedyr, har registrert et fåtall rotter i feller her.

Tvangsfravikelse/salg av bolig

Det er gjennomført en tvangsfravikelse av bolig. Grunnlag for tvangsfravikelse fremgår av vedtektene. Saken har medført meget stor arbeidsbelastning.

Sosialt

Styret inviterte til tenning av julegranen, 1. søndag i advent. Det ble servert gløgg og pepperkaker.

Styret

Fem av nåværende styremedlemmer er på valg. Nåværende styremedlemmer har sagt seg villige til å påta seg en ny periode. Styreleder mener det er viktig med kontinuitet, sett i lys av de sakene styret nå holder på med, og ser det som beste løsning at nåværende styremedlemmer fortsetter.



Styret har derfor ikke aktivt gått inn for å rekruttere nye styremedlemmer. Styret tar til etterretning at det ikke er innkommet forslag til nye styremedlemmer.

Det er kommet inn to skriftlige forslag til årsmøte

Styret har valgt å returnere sakene da styret er av den oppfatning at de ikke er årsmøtesaker.

1. forslag om at Styret engasjerer seg i bevaring av skogen i nærområdet
Styret har sendt saken i retur til forslagsstiller med følgende begrunnelse: styret mener at engasjement som er politiske ikke er styrets ansvar
2. en eier mener skillevegger, utvendig, i nr 18 ikke tilfredsstillende TEK 17.
Styret har sendt saken i retur med begrunnelse om at styret forholder seg til JM's svar



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 6 737 453.

Kostnader

Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 6 933 360.

Resultat

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 124 828 som foreslås tas av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 211 167.

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 følgende:

5% økning felleskostnader avdeling bolig fra 1. januar 2025.

Linjen «Trelasttomta huseierforening» økte fra kr 204 til kr 215 fra 1. januar 2025.

Linjen «TV/ Bredbånd» økte fra kr 428 til kr 448 fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Myrvoll Torg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrvoll Torg Sameie som viser et underskudd på kr 124.828. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0168 Oslo	7959 Myrvoll Torg Sameie Telefon: +47 23 16 79 20	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 839 705 057 14	Organisasjonsnr: 975 800 679 000
--	--	--	-------------------------------------



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 0574
Organisasjonsnr: 975 800 619
7959 Myrvoll Telefon: +47 23 16 79 20
E-post: revisors@alpha.no
7959 Myrvoll Telefon: +47 23 16 79 20
E-post: revisors@alpha.no



Myrvoll Torg Sameie

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777

Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Myrvoll Torg Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2019 og reseksjonert i forbindelse med sammenslåing 28.12.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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 eie mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder også hvis eierskap av en boligseksjon eller aksjer/andeler i et selskap fører til at noen indirekte eier mer enn to boligseksjoner, 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.

Eier må informere styret via e-post om utleie, slik at dette kan registreres i Vibbo.



Myrvoll Torg Sameie

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registreres i Vibbo (legge til dette punktet)

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

(6) 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) Seksjonseier kan med styrets samtykke 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 på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

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

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

En næringsseksjon med utvendig tilleggsareal må dekke alle merkostnader dette medfører for sameiet, inkludert avfallshåndtering, feiing og renhold. Seksjonseieren må også følge regler fra



Myrvoll Torg Sameie

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

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

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

(8) Kostnader til demontering og remontering av installasjoner som seksjonseieren har montert, må ved rehabilitering belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

- (1) Parkeringsplasser og boder i egen eiendom eiet av sameiet. Eierne av parkeringsplasser har midlertidig enerett til bruk av en bestemt plass i henhold til vedlegg 1 til vedtektene. Alle eiere har rett til en bestemt bod i henhold til vedlegg 1 til vedtektene.

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:



Myrvoll Torg Sameie

- a) Inventar
 - b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
 - c) Brannslukkingsapparater
 - d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - e) Rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk ol.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.
- (8) 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 seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tapet dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt 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



Myrvoll Torg Sameie

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) Dersom sameiet 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 fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Trelasttomta Huseierforening.

Kostnader forbundet med eventuelt kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, dekkes av boligseksjonene basert på sameierbrøken, jf. 3-1.

Kostnader til drift av garasjelegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer.

(Næringsseksjonene må dekke vedlikeholdskostnader for områder de har eksklusiv bruk av jf. 3-1.

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for



Myrvoll Torg Sameie

søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.
- (4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.
- (5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.
- (6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.
- (7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen 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 skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

- (1) 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 tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp per bruksenhet på tidspunktet for tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at en begjæring om tvangsdekning er sendt til namsmyndighetene

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- (1) 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 husordensregler.



Myrvoll Torg Sameie

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) 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 også uten varsel pålegge en ny eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- (1) 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 som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

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) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Myrvoll Torg Sameie

- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for forvaltning, vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer i loven eller vedtektene. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, med mindre annet er bestemt i lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

- (1) 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 inkluderer å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også fremme krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet gjelder mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes 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.



Myrvoll Torg Sameie

9-2 Tidspunkt for 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, 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 sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - Behandle styrets årsberetning
 - Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - Velge styremedlemmer
 - Fastsette vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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



Myrvoll Torg Sameie

- (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, og 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, men 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 er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (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



Myrvoll Torg Sameie

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

- (3) For å overføre vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, samt 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltaket derimot fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

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 deler av eiendommen
 - b) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - c) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

- (1) 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 opptretr ved eller som fullmektig.



Myrvoll Torg Sameie

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. 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 forsikringselskap. Forsikringen omfatter også huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

- (1) I disse vedtektene menes med;
 - a) Eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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 loven her.
 - k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



Myrvoll Torg Sameie

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

(1) 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

(1) 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 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Videoovervåkning

(1) Styret kan iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Trelasttomta huseierforening er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

12-2 Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

12-3 Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift



Myrvoll Torg Sameie

og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusivt fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

Styreleder i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøtet også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

12-6 Eierskap til felles eiendom (eiendom som ikke tilhører noen av sameiene)

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette. Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Det enkelte boligselskap har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.



Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59



61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105



104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146



4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

Motorstyrte dører må ikke sperres, i åpen stilling, da dette medfører skader på dørmotor.

Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, møbler, barnevogner, sykler oa i fellesarealer eks trappeoppganger.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Skulle beboer være uheldig å grise til i fellesarealene er de ansvarlige for å rydde/vaske etter deg.

5. HELHETLIG SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en helhetlig skilting av postkasser, porttelefon og dører.

5.1 Postkasseskilting Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene.

Merking av postkasser; for **Trelastveien 10 og 12** sendes melding til Styret, for de øvrige bestilles navneskilt fra Posten. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal du benytte skilting som finnes i postkassen.

5.2 Dørskilt Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt.

Navneskilt bestilles og monteres selv.

OBS: Det må IKKE bores i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen i leiligheten.

5.3 Porttelefon

Alle seksjoner er tilknyttet porttelefonsystemet, noen seksjoner har også montert kamera.

Husk at du aldri skal åpne for folk som ringer på hvis du ikke vet hvem de er eller hvor de skal. Dette for vår egen sikkerhet.

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

I avfallsbrønner for **papp og papir** skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for **restavfall** kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer, disse skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Nye avfallsposer kan hentes i skapet som er ved avfallsbrønnene ved Trelastveien 12.



Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til [Forside - Follo Ren IKS](#)

Det er ikke lov til å mate dyr som fugler, katter og hunder ute. Matrester tiltrekker seg uønskede skadedyr som rotter og mus.

7. TERRASSER og SIKKERHET

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på balkong grunnet risiko for at den/de skal kunne falle ned.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong. Dette vil kunne medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen skal følge gjeldene regler som fremkommer i dette innlegget på Vibbo: [Solskjerming - oppdaterte retningslinjer | Vibbo](#)

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Det er ikke anledning til å nyplante eller klippe vegetasjon på sameiets fellesarealer uten eksplisitt godkjenning fra styret. Styret har avtaler med gartnerfirma og vedlikeholdsfirm for oppgradering og vedlikehold av utearealer.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer, inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier skal plukk opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.



13. SYKKELPARKERING

Sykler skal settes i egen bod eller egne sykkelrom. Sykkelboder er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering i Trelastveien 10 og 12 med direkte adgang fra garasjeanlegget, og eget sykkelrom i Trelastveien 14 med inngang fra Salamanderdammen. Det er i tillegg egne områder for sykkelparkering i parkeringsanlegget. Plassene er umerket.

14. BODER

Bodområdet har installert sprinkleranlegg. Det skal derfor ikke lagres nærmere enn 0,5 meter fra sprinklerhodene.

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

Det kan ikke etableres tett «tak» i bod da dette vil hindre vann fra sprinkler

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyer for lagring

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo. [Brannsikring | Vibbo](#)



En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdra til andre eiere av eierseksjon i Myrvoll Torg Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Myrvoll Torg Sameie uten samtidig å overdra sin garasje plass, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiets selges innad i sameiet, evt kan sameiet kjøpe garasjeplassen.

Eier av sameieandel står fritt til å selge sin parkeringsplass til andre med sameierandel i Myrvoll Torg Sameie.

- Parkeringsplassen kan leies ut fritt innenfor Myrvoll Torg Sameie. Eier av parkeringsplassen varsler styret/forretningsfører om leietaker.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/-låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntakerleietaker for skader som påføres sameiet eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Rettighetshaver (eier) til p-plass som er i behov av en HC-plass må ta kontakt med styret. Det tillegger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelige. (jf lov om eierseksjoner §26 andre ledd) Styret må derfor beslutte bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser dersom en annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).



§11

Ansvar Utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite

§12

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

§14

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtekter ikke regulerer forholdet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 7959 Selskapsnavn: MYRVOLL TORG SAMEIE

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.