



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 089 594	2 583 120
Sum inntekter		2 089 594	2 583 120
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	102 690
Annen driftskostnad	3	2 578 600	1 288 128
Sum kostnader		2 664 175	1 390 818
Driftsresultat		-574 581	1 192 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 892	1 896
Sum finansinntekter		2 892	1 896
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 892	1 896
Ordinært resultat før skattekostnad		-571 689	1 194 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		-571 689	1 194 198
Årsresultat		-571 689	1 194 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-571 689	1 194 198
Sum overføringer og disponeringer		-571 689	1 194 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		420	
Andre fordringer		3 650	7 816
Sum fordringer		4 070	7 816
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 279 738	1 478 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 279 738	1 478 230
Sum omløpsmidler		1 283 808	1 486 046
SUM EIENDELER		1 283 808	1 486 046

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		622 509	1 194 198
Sum opptjent egenkapital		622 509	1 194 198
Sum egenkapital		622 509	1 194 198
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		306 038	81 936
Annen kortsiktig gjeld		355 260	209 913
Sum kortsiktig gjeld		661 298	291 849
Sum gjeld		661 298	291 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 807	1 486 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393245

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 089 594	2 583 120
Sum inntekter		2 089 594	2 583 120
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	102 690
Annen driftskostnad	3	2 578 600	1 288 128
Sum kostnader		2 664 175	1 390 818
Driftsresultat		-574 581	1 192 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 892	1 896
Sum finansinntekter		2 892	1 896
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 892	1 896
Ordinært resultat før skattekostnad		-571 689	1 194 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		-571 689	1 194 198
Årsresultat		-571 689	1 194 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-571 689	1 194 198
Sum overføringer og disponeringer		-571 689	1 194 198



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		420	
Andre fordringer		3 650	7 816
Sum fordringer		4 070	7 816

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 279 738	1 478 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 279 738	1 478 230

Sum omløpsmidler		1 283 808	1 486 046
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 283 808	1 486 046
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		622 509	1 194 198
Sum opptjent egenkapital		622 509	1 194 198



Sum egenkapital	622 509	1 194 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	306 038	81 936
Annen kortsiktig gjeld	355 260	209 913
Sum kortsiktig gjeld	661 298	291 849
Sum gjeld	661 298	291 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 283 807	1 486 047



Organisasjonsnr: 924 474 777
MYRVOLL TORG SAMEIE 1

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 aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

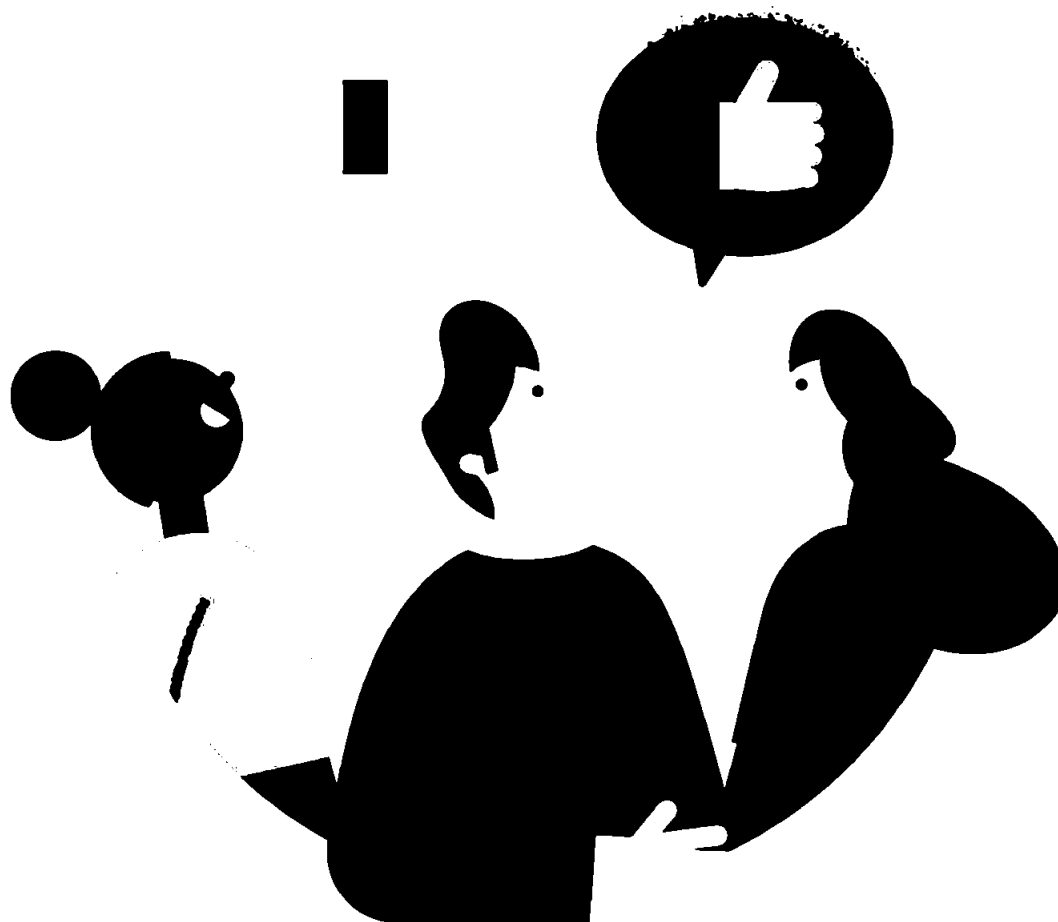
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

7959 Myrvoll Torg Sameie 1



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Myrvoll Torg Sameie 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Myrvoll Torg Sameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Myrvoll Torg Sameie 1 Avholdes onsdag 11. mai 2022
kl. 18:00 i Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. STYRETS FORSLAG

Sammenslåing av Myrvoll Torg Sameie 1, Myrvoll Torg 2 Boligsameie og Myrvoll Torg 3 Boligsameie

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret i Myrvoll Torg Sameie 1

Signe Maria Wold Saif Ul Amin Jan Walbeck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Maria Wold	Trelastveien 10 B
Styremedlem	Saif Ul Amin	Tussestien 3 C
Styremedlem	Jan Walbeck	Trelastveien 12 B
Varamedlem	Jan Hansen	Trelastveien 10 D
Varamedlem	Hilde Ryli Straume	Trelastveien 10 B

Saif Amin ble innvilget permisjon grunnet salg av seksjon og flytting. I hans fravær har Jan Hansen fungert som styremedlem.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Myrvoll Torg Sameie 1

Sameiet består av 68 seksjoner. 61 seksjoner er boligseksjoner og 7 seksjoner er næringsseksjoner med en eier (Myrvoll Torg AS).

Sameiet, har sammen med sameie 2 og 3 etablert Myrvoll Torg Driftforening. Myrvoll Torg Driftforening drifter garasjeanlegget og utomhusområdet som er felles med nabosameiene.

Myrvoll Torg Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924474777, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Trelastveien 10 A-D
Trelastveien 12 A-B

Gårds- og bruksnummer:
241 86

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

Myrvoll Torg Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter gjennom 2021. Møtene har vært gjennomført både fysisk- og digitalt. Det har vært godt oppmøte og det oppleves som et godt arbeidsmiljø innad i styret.

Også i denne årsrapporten må det informeres om at det har vært et krevende år. Som vi alle er veldig godt kjent med har pandemien ført til mange begrensninger, men ved bruk av teknologi har møter likevel kunne gjennomføres stort sett som planlagt.

Over det meste av landet kom det sjokkbølger da strømprisene steg til et meget høyt nivå. Stor var også usikkerheten vedr sameier og evt støtteordninger. Heldigvis kom denne på plass og i januar fikk vi melding om at kompensasjon for sameier var vedtatt. Strøm til oppvarming og varmt tappevann har fortsatt en svært høy pris og langt høyere enn det vi kunne forutsett i budsjettarbeidet for 2021. I regnskapet og noter til dette blir det redegjort for kronebeløpene.

Styret har, sammen med styrene i sameie 2 og 3, delegert inngåelser av konkrete avtaler vedr fellesområder til Myrvoll Torg Driftsforening. Driftsforeningen har fått ansvar for oppgaver slik at områder som er felles (garasje, sykkelboder, uteområder mm) ivaretas av driftsforeningen.

Ingen av sameiene hadde oversikt over hvilke forpliktelser som ble overført oss, fra JM, da vi overtok fellesanleggene. Som det fremgår av regnskapet innebærer dette en relativt stor kostnad, noe som blir kommentert ytterligere ved gjennomgang av regnskapet.

Myrvoll torg Driftsforening

Myrvoll torg Driftsforening består av representanter for de tre sameiene.

- Ronny Skjefstad, leder, sameie 2
- Viggo Pedersen, sameie 3
- Jan Walbeck, sameie 1

Driftsforeningen ble stiftet mars 2021, da JM overlot eierskapet og drift til Myrvoll torg Driftsforening. Driftsforeningen har gjennomført åtte styremøter. Mange krevende oppgaver er utført og samarbeidet i styret er godt. Driftsforeningen jobber også tett med de tre styrelederne i sameiene.

Følgende områder/arealer inngår under driftsforeningen:

- Parkering
- Utomhus (egen arbeidsgruppe med Signe Maria Wold som leder)
- Garasje og bod arealer
- Felleslokalet, (Trelastveien 16, JM eier fortsatt lokalet, men driftsforeningen forvalter)

Driftsforeningen har inngått følgende avtaler for å drifte og vedlikeholde anlegget.

Oslo Låseservice AS,
Nassau Norge AS, garasjeporter
SLK, Ventilasjon garasjeanlegget

BESKYTTET



Østfold Rør AS, sprinkelanlegg, varmeanlegg, sanitær
Viken Fiber AS, Wifi i garasjeanlegget
Malux AS, sikring av låser og alarmanlegg ved dører
Østlandske Parkering AS, overvåke gjesteparkering
Altmann AS, Uteanlegg, brøyting, gress, sand, vask av garasjeanlegg
Anticimex, skadedyr
Oneco AS, brann, nødlys og termografering
Oneco AS, kontroll av brannslukningsapparater
Gjensidige forsikring AS
Pervaco AS, maling parkeringsplass
OBOS, foretningsfører

Informasjon

Nettsiden er den viktigste informasjonskanalen for sameiet med varsling på e-post og SMS ved viktige hendelser.

- Nettsiden: www.vibbo.no.
- E-post: Myrvolltorg@styrerrommet.no
- Det er gjennomført, i samarbeid med sameie 2 og 3, ett informasjonsmøte vedr mulig sammenslåing av sameie 1, 2 og 3 til ett sameie

Styret har gjennom 2021 arbeidet spesielt med disse sakene:

- Kjøring på gang- og sykkelvei mellom nr 10 og 12
- Parkering i "lommen" mellom Kiwi og nr 12
- Lysforurensing fra Apotek 1 og Kiwi

Det er klaging på stadig økende trafikk og sikkerhet knyttet til dette. Vi har intervjuet de næringsdrivende (som er endel av vårt sameie), slik at vi har innsikt i deres behov og ønsker. Vi har gjennomført befaring med kommunens planavdeling og Trafikktjenesten vedr. parkeringsutfordringer utenfor Kiwi og kjøring i gang/sykkelveien mellom Trelastveien 10 og 12. Vi har hatt skriftlig kontakt med Nordre Follo kommune og Statens vegvesen. Vi har stilt opp i Østlandets Blad etter henvendelse, for å belyse utfordringene med parkering i «lommen» utenfor Kiwi.

Nordre Follo kommune satte opp sperrebukk på gangveien og har formidlet at det jobbes med å sette opp en bom

Likeledes har Nordre Follo kommune formidlet, via artikkel i Østlandets blad, at de vurderer å øremerke parkering i «lommen» til HC-plasser

Styret har fått skriftlig søknad fra Apotek 1 om aksept for å sette opp lysskilt. Styret henviste til Nordre Follo kommunes egne retningslinjer hvor det er tydelig at slik skilting som bla Kiwi har pr dd ikke er tillatt.

Det er ikke å «stikke under en stol» at seksjonseieres behov og engasjement i disse sakene er varierende. Noen får ikke sove, mens andre ikke blir forstyrret. Noen får neonbelysning i stuen mens andre ikke registrer lyset. Styret forsøker, etter beste evne, å ta tak i saker som meldes og prøver å etablere et konstruktivt samarbeid med de ulike aktørene.

Det er viktig å orientere årsmøtet om at enkeltbeboere har oppført/formulert seg på en måte som ikke er ønskelig. Når styrets leder trues med politianmeldelse uten at



avsender har fakta i saken oppleves ikke dette som et positivt bidrag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 089 594.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 664 175.

Dette er kr 510 900 høyere enn budsjettet. Det er to områder som har medført til dette. - - Energi/ oppvarming har blitt ca. kr 545 000 høyere enn budsjettet. Etablering av driftsforeningen og kostnader knyttet til avtaler/drift på fellesområdene.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr -574 581 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 622 509.

Dette er en god arbeidskapital etter 2 driftsår.

Deler vi den likt på alle seksjonene (68 seksjoner) så utgjør det kr 9 155 per seksjon. I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 5222 (tilsvarende ofte kvadratmeter i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 119,21 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 340 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert direkte til seksjonseiere.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettet med kr 755 000 for 2022. Det er i 2021 brukt kr 994 967. Da budsjettet ble lagt i oktober, var styret ikke klar over utviklingen av strømprisene. Derfor ser denne posten pr nå ut til å være underbudsjettet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på informasjon på budsjett tidspunktet inkludert øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Styret følger strømprisutviklingen og tilskudd nøye. Det varsles likevel at styret mener det blir nødvendig med økning i felleskostnadene fra 1.7.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Myrvoll Torg Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Myrvoll Torg Sameie 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 571.689. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



MYRVOLL TORG SAMEIE 1 ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 104	2 293 747	2 073 000	2 441 000
Andre inntekter	3	18 490	289 373	41 776	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 089 594	2 583 120	2 114 776	2 441 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-12 690	-12 975	-14 100
Styrehonorar	5	-75 000	-90 000	-75 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-2 750	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-109 558	-97 773	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-19 343	-26 328	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-200 035	-126 200	-386 500	-340 000
Forsikringer		-117 220	-104 252	-150 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-359 557	-182 946	-340 000	0
Kostn. driftsforeningen		0	0	-40 800	0
Energi/fyring	10	-994 967	-323 579	-450 000	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 016	-225 963	-285 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-491 029	-198 339	-265 000	-682 051
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 664 175	-1 390 818	-2 153 275	-2 440 151
DRIFTSRESULTAT		-574 581	1 192 302	-38 499	849
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 892	1 896	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 892	1 896	0	0
ÅRSRESULTAT		-571 689	1 194 198	-38 499	849
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 194 198		
Fra opptjent egenkapital		-571 689	0		



MYRVOLL TORG SAMEIE 1
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	4 344
Kundefordringer		420	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 615	3 472
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		276 868	277 755
Sparekonto OBOS-banken		1 002 870	1 200 475
SUM OMLØPSMIDLER		1 283 808	1 486 047
SUM EIENDELER		1 283 808	1 486 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	622 509	1 194 198
SUM EGENKAPITAL		622 509	1 194 198
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 594	26 967
Leverandørgjeld		306 038	81 936
Annen kortsiktig gjeld	14	332 666	182 946
SUM KORTSIKTIG GJELD		661 299	291 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 808	1 486 047
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 22.04.2022
Styret i Myrvoll Torg Sameie 1

Signe Maria Wold

Saif UI Amin

Jan Walbeck

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 631 980
TV/Bredbånd bolig	277 428
Vannmåler (engangsbeløp kr 2.125 i desember)	95 625
Felleskostnader næring	81 245
Garasjeleie (kr 100 pr. mnd.)	44 300
A konto oppv/v.vann (utgått fra januar 2021)	41 776
Myrvoll Stasjon bolig (utgått fra januar 2021)	36 600
Myrvoll Stasjon næring (utgått fra januar 2021)	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 213 154

REDUKSJON FELLESKOSTNADENE PGA OVERFØRING TIL DRIFTSFORENINGEN

Garasjekostnader overført til driftsforeningen	-44 300
Vannmålerkostnader overført til driftsforeningen	-97 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	12 120
Portåpner	850
Skilt	5 520
SUM ANDRE INNETEKTER	18 490

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 567, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 343
<i>Avd. regnskap, møter, sms kostn., rådgivning</i>	
SUM KONSULENTHONORAR	-19 343

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 678
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 646
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 963
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 035

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-437 661
Kommunale avgifter for mye avsatt 2020	78 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 557

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 263
Fjernvarme	-872 704
SUM ENERGI / FYRING	-994 967

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

Vaktmestertjenester	-248 207
Renhold ved firmaer	-3 430
Gressklipping	-11 800
Andre fremmede tjenester	-8 514
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-567
Andre kontorkostnader	-527
Porto	-1 102
Kontingenter	-212 806
Bank- og kortgebyr	-3 181
Velferdskostnader	-396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-491 029

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 395
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
SUM FINANSINTEKTER	2 892

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2020	2021
Andel bolig	1 143 580	524 291
Andel næring	50 618	98 218
SUM EGENKAPITAL	1 194 198	622 509

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-332 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-332 666



7959 - MYRVOLL TORG SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	NÆ7959	BO7959	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	85 445	1 985 659	2 071 104
ANDRE INNTEKTER	0	18 490	18 490
SUM DRIFTSINNTEKTER	85 445	2 004 149	2 089 594
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-1 171	-9 404	-10 575
STYREHONORAR	-8 302	-66 698	-75 000
REVISJONSHONORAR	-651	-5 224	-5 875
FORR.FØRERHONORAR	-12 129	-97 429	-109 558
KONSULENTHONORAR	-2 142	-17 201	-19 343
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348	-199 688	-200 035
FORSIKRINGER	-12 976	-104 244	-117 220
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-359 557	-359 557
ENERGI / FYRING	0	-994 967	-994 967
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-281 016	-281 016
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-391	-490 638	-491 029
SUM DRIFTSKOSTNADER	-38 109	-2 626 065	-2 664 175
DRIFTSRESULTAT:	47 336	-621 916	-574 581
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	265	2 627	2 892
RES. FINANSINNT/KOSTN.	265	2 627	2 892
RESULTAT	47 601	-619 289	-571 689

5. STYRETS FORSLAG

Sammenslåing av Myrvoll Torg Sameie 1, Myrvoll Torg 2 Boligsameie og Myrvoll Torg 3 Boligsameie

Styrene i de tre sameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Alle tre styrene har enstemmig besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing. Det er avholdt et felles beboermøte for de tre sameiene der det ble gitt informasjon. På møtet var samtlige fremmøtte positive til sammenslåing.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de tre sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid / trippeltarbeid som blir gjort. I tillegg er administrasjonen av tre boligsameier, et parkeringssameie og en felles tomt dyr og lite hensiktsmessig. OBOS anslår i samråd med forretningsfører at administrasjonskostnadene vil reduseres med ca. 15%. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Kostnadene ved å sammenslås vil være relativt begrenset. Det dreier seg om et beløp på omlag kr 200 000,- til kr 300 000,- avhengig av kommunale gebyrer. Kostnadene vil være spart inn i løpet av 3-5 år. Kostnadene vil bestå av kommunale gebyrer for sammenslåing av eiendommene samt reseksjonering. I tillegg vil det påløpe kostnader for å istandsette reseksjoneringsbegjæring med alle nødvendige vedlegg. Hvor store kostnadene blir er noe usikkert, da de kommunale gebyrene i utgangspunktet er satt til et fast beløp pr. seksjon. Kommunen har imidlertid selv uttalt at i saker som dette vil det være naturlig å gi rabatt, da fastprisen åpenbart ikke blir selvkost. Det er imidlertid usikkert hvor stor rabatt som gis. Estimert beløp er basert på tett opp mot det faste beløpet.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må alle tre sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de tre sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De tre sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, med unntak av at Sameie 1 har regler om fordeling av kostnader mellom Bolig og næring. Disse reglene er viktig at videreføres. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. De to sameiene som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

De tre sameiene eier i sameie parkeringseiendom og utomhuseiendom. De to eiendommene vil sammenføres med de tre øvrige eiendommene dersom dette lar seg gjøre. Det er uproblematisk om parkeringseiendommen og/eller utomhuseiendommen ikke inngår i boligsameiet. Det sammenslåtte boligsameiet vil være eier av de to andre eiendommene. Styret i boligsameiet vil råde over de to eiendommene på samme måte som øvrige fellesarealer.

Om garasjeeiendommen sammenføres med boligsameiet, vil parkeringsplassene tillegges som tilleggsdeler til de seksjonene som eier parkeringsplass.

BESKYTTET



Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 241, bnr. 86, snr. 1-160 i Nordre Follo kommune.
Se vedlegg 1 og 2 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 3.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 2

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de tre sameiene

Vedlegg 4, 5 og 6 er de tre årsmeldingene med regnskap og revisjonsberetning

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken:

Vedtak om sammenslåing av Myrvoll Torg 1 Sameie gnr. 241, bnr 86, Myrvoll Torg 2 Sameie gnr. 241, bnr 91 og Myrvoll Torg 3 Sameie gnr. 241, bnr 92 i Nordre Follo kommune.

I tillegg sammenslås parkeringseiendommen og utomhuseiendommen de tre sameiene eier i sameie dersom det er praktisk mulig.

Myrvoll Torg 1 Sameie, Myrvoll Torg 2 Sameie og Myrvoll Torg 3 Sameie i Nordre Follo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Myrvoll Torg 1 Sameie beholder sitt gnr 241, bnr 86 og sine snr 1-68, mens Myrvoll Torg 2 Sameie sine seksjoner får nytt gnr 241 bnr 86 snr 69 til 103, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 69, snr 2 blir snr 70 osv. og Myrvoll Torg 3 Sameie sine seksjoner får nytt gnr 241 bnr 86 snr 104 til 160, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 104, snr 2 blir snr 105 osv.

Sameiets nye navn blir Myrvoll Torg Sameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

BESKYTTET



Vedlegg 1

Seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal	Funksjon till
MT1				
	1	76	B	terrasse
	2	51		
	3	45		
	4	108	B	terrasse
	5	76		
	6	51		
	7	45		
	8	108		
	9	76		
	10	54		
	11	45		
	12	108		
	13	76		
	14	54		
	15	45		
	16	108		
	17	107		
	18	54		
	19	45		
	20	108		
	21	73	B	terrasse
	22	47		
	23	86	B	terrasse
	24	91		
	25	47		
	26	86		
	27	91		
	28	50		
	29	86		
	30	91		
	31	50		
	32	86		
	33	46	B	terrasse
	34	50	B	terrasse
	35	86	B	terrasse
	36	46		
	37	60		
	38	89		
	39	46		
	40	60		
	41	89		
	42	56 N		
	43	93		
	44	47		
	45	79		
	46	93		



47	47
48	89
49	93
50	47
51	89
52	109
53	83
54	92
55	118
56	83
57	92
58	118
59	83
60	92
61	118
62	83
63	87 N
64	48 N
65	93 N
66	93 N
67	52 N
68	149 N
	5222

MT2

1	131	B	terrasse
2	131	B	terrasse
3	115		
4	115		
5	46		
6	115		
7	115		
8	46		
9	115		
10	115		
11	46		
12	115		
13	115		
14	46		
15	87		
16	110		
17	104	B	terrasse
18	64	B	terrasse
19	45	B	terrasse
20	89		
21	104		
22	64		
23	51		
24	97		
25	104		
26	64		



	27	51		
	28	97		
	29	104		
	30	64		
	31	51		
	32	97		
	33	51		
	34	97		
	35	51 N	B	Terrasse
		3012		
MT3				
	1	106	B	Terrasse
	2	45	B	Terrasse
	3	93	B	Terrasse
	4	106		
	5	59		
	6	95		
	7	106		
	8	59		
	9	95		
	10	106		
	11	59		
	12	95		
	13	89	B	Terrasse
	14	45	B	Terrasse
	15	64	B	Terrasse
	16	104	B	Terrasse
	17	97		
	18	51		
	19	64		
	20	104		
	21	97		
	22	51		
	23	64		
	24	104		
	25	109		
	26	49		
	27	65		
	28	49		
	29	50		
	30	49		
	31	61		
	32	49		
	33	50		
	34	49		
	35	61		
	36	75		
	37	50		
	38	49		



39	61		
40	75		
41	52	B	T
42	88		
43	45		
44	49		
45	61		
46	45		
47	49		
48	58		
49	45		
50	49		
51	52		
52	88		
53	45		
54	49		
55	52		
56	88		
57	206 N		
	4030		



Vedlegg 2

Opprinnelig seksjon	Ny seksjon	Ny brøk	Formål	Tilleggsareal	Funksjon till
	1	1	76	B	terrasse
	2	2	51		
	3	3	45		
	4	4	108	B	terrasse
	5	5	76		
	6	6	51		
	7	7	45		
	8	8	108		
	9	9	76		
	10	10	54		
	11	11	45		
	12	12	108		
	13	13	76		
	14	14	54		
	15	15	45		
	16	16	108		
	17	17	107		
	18	18	54		
	19	19	45		
	20	20	108		
	21	21	73	B	terrasse
	22	22	47		
	23	23	86	B	terrasse
	24	24	91		
	25	25	47		
	26	26	86		
	27	27	91		
	28	28	50		
	29	29	86		
	30	30	91		
	31	31	50		
	32	32	86		
	33	33	46	B	terrasse
	34	34	50	B	terrasse
	35	35	86	B	terrasse
	36	36	46		
	37	37	60		
	38	38	89		
	39	39	46		
	40	40	60		
	41	41	89		
	42	42	56 N		
	43	43	93		
	44	44	47		
	45	45	79		
	46	46	93		
	47	47	47		
	48	48	89		



49	49	93		
50	50	47		
51	51	89		
52	52	109		
53	53	83		
54	54	92		
55	55	118		
56	56	83		
57	57	92		
58	58	118		
59	59	83		
60	60	92		
61	61	118		
62	62	83		
63	63	87 N		
64	64	48 N		
65	65	93 N		
66	66	93 N		
67	67	52 N		
68	68	149 N		
1	69	131	B	terrasse
2	70	131	B	terrasse
3	71	115		
4	72	115		
5	73	46		
6	74	115		
7	75	115		
8	76	46		
9	77	115		
10	78	115		
11	79	46		
12	80	115		
13	81	115		
14	82	46		
15	83	87		
16	84	110		
17	85	104	B	terrasse
18	86	64	B	terrasse
19	87	45	B	terrasse
20	88	89		
21	89	104		
22	90	64		
23	91	51		
24	92	97		
25	93	104		
26	94	64		
27	95	51		
28	96	97		
29	97	104		
30	98	64		



31	99	51		
32	100	97		
33	101	51		
34	102	97		
35	103	51 N	B	Terrasse
1	104	106	B	Terrasse
2	105	45	B	Terrasse
3	106	93	B	Terrasse
4	107	106		
5	108	59		
6	109	95		
7	110	106		
8	111	59		
9	112	95		
10	113	106		
11	114	59		
12	115	95		
13	116	89	B	Terrasse
14	117	45	B	Terrasse
15	118	64	B	Terrasse
16	119	104	B	Terrasse
17	120	97		
18	121	51		
19	122	64		
20	123	104		
21	124	97		
22	125	51		
23	126	64		
24	127	104		
25	128	109		
26	129	49		
27	130	65		
28	131	49		
29	132	50		
30	133	49		
31	134	61		
32	135	49		
33	136	50		
34	137	49		
35	138	61		
36	139	75		
37	140	50		
38	141	49		
39	142	61		
40	143	75		
41	144	52	B	T
42	145	88		
43	146	45		
44	147	49		
45	148	61		



46	149	45
47	150	49
48	151	58
49	152	45
50	153	49
51	154	52
52	155	88
53	156	45
54	157	49
55	158	52
56	159	88
57	160	206 N
		12264



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

VEDTEKTER

for

Myrvoll Torg Sameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på ekstraordinært årsmøte 09.12.2019.
Endret på ordinært årsmøte 17.09.2020.
Endret på årsmøte

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) 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 xx.xx.xxxx

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.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(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 den skilting som



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

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.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/ eksklusivt areal har overfor Sameiet forpliktet seg til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oppegård kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

(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 skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

3 av 15



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(1) De seksjonseierne som kjøper p-plass vil få p-plass i egen anleggseiendom. P-plassene organiseres i eget sameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(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.

Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk. Kostnader forbundet med kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. 3-1, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. 3-1 dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Kostnader som bare gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift. For boligdelen inngår renovasjonsavgiften i de ordinære felleskostnadene som fordeles etter eierbrøk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene :

Kostnader som bare gjelder boligdelen, eksempelvis heis, trappevask, ventilasjon for boligene m.m. skal dekkes av boligseksjonene.

(6) Kostnader som belastes næringsseksjonen;

Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen skal dekkes av næringsseksjonen.

(7) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

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 for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(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 ordensregler

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 uten varsel pålegge erververen 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

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 seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt 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 et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

Årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

- a) Salg eller bortfeste av hele eller 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 opptre ved eller som fullmektig.

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 regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte 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 bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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 kn iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon 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 og vedlikehold skal



Gnr 41 bnr. 86 Oppegård

fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenheter (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholds nivå og fatter beslutninger. 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 ferdigstilling av hele prosjektet Det enkelte boligselskapet 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, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.



MYRVOLL TORG 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 587 486, KUNDENR. 2708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 943	430 130	1 445 000	1 689 000
Andre inntekter	3	26 826	150 822	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 448 769	580 952	1 445 000	1 689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	0	-7 050	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	0	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-1 813	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 050	-25 000	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-18 347	-28 517	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-105 100	-9 031	-215 000	-115 000
Forsikringer		-136 428	-42 375	-135 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-40 433	0	-90 000	0
Garasjer (til driftsforeningen)		0	0	0	-40 800
Felleskostn. (til driftsforeningen)		0	0	0	-42 000
Energi/fyring	10	-540 214	-91 900	-420 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 182	-42 608	-155 000	-159 180
Andre driftskostnader	11	-275 871	-42 692	-208 000	-432 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 426 745	-283 935	-1 431 050	-1 593 350
DRIFTSRESULTAT		22 024	297 017	13 950	95 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 824	65	0	0
Finanskostnader		0	-10	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 824	55	0	0
ÅRSRESULTAT		27 848	297 072	13 950	95 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		27 848			

BESKYTTET



MYRVOLL TORG 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 587 486, KUNDENR. 2708

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	53
Forskuddsbetalte kostnader		98 099	91 532
Driftskonto OBOS-banken		83 389	135 023
Sparekonto OBOS-banken		305 836	150 012
SUM OMLØPSMIDLER		487 324	376 620
SUM EIENDELER		487 324	376 620
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		324 920	297 072
SUM EGENKAPITAL		324 920	297 072
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 426	22 671
Leverandørgjeld		152 978	50 502
Annen kortsiktig gjeld		0	6 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 404	79 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		487 324	376 620
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 30.03.2022
Styret i Myrvoll Torg 2 Boligsameie

Harald Helgesen /S/

Oddvar Andreassen/S/

Margrethe Sandvand/S/

Ronny Skjefstad

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	952 611
Oppvarm./varmt vann (utgått fra desember 2021)	289 152
Internet Altibox 50	159 180
Vannmåler (engangsbeløp kr 2.125 i desember)	68 000
Garasjeleie kr 100 pr. mnd. (til driftsforeningen)	23 600
Myrvoll St. felles kr 100 pr. mnd.	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 513 543

REDUKSJON FELLESKOSTNADENE PGA OVERFØRING TIL DRIFTSFORENINGEN

Garasjekostnader overført til driftsforeningen	-23 600
Vannmålerkostnader overført til driftsforeningen	-68 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 943

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bonus fra JM Bygg	15 000
Oppstartskapital	11 826
SUM ANDRE INNETEKTER	26 826

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 347
SUM KONSULENTHONORAR	-18 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 462
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 385
Kostnader dugnader	-839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 100

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-40 433

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 933
Fjernvarme	-446 282
SUM ENERGI / FYRING	-540 214

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 067
Vaktmestertjenester	-121 589
Renhold ved firmaer	-20 320
Andre fremmede tjenester	-164
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-1 292
Telefon, annet	-4 450
Porto	-536
Overføringer til Myrvoll Torg Driftsforening	-122 839
Bank- og kortgebyr	-2 864
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 871

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	397
Andre renteinntekter	5 427
SUM FINANSINNTEKTER	5 824

BESKYTTET



MYRVOLL TORG 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 199 927, KUNDENR. 2609

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 000 675	55 824	0	2 262 000
Andre inntekter	3	223 068	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 223 743	55 824	0	2 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	0	0	-11 985
Styrehonorar	5	-90 000	0	0	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 813	0	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-96 330	0	0	-100 000
Konsulenthonorar	7	-9 508	-8 546	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-106 151	0	0	-180 000
Forsikringer		-110 206	-8 263	0	-125 000
Kommunale avgifter	9	-52 515	0	0	0
Garasjer		0	0	0	-52 800
Andre anlegg		0	0	0	-68 400
Energi/fyring	10	-616 955	0	0	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 933	0	0	-262 000
Andre driftskostnader	11	-560 928	-2 250	0	-648 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 832 324	-19 059	0	-2 002 325
DRIFTSRESULTAT		391 419	36 765	0	259 675
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 458	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 458	0	0	0
ÅRSRESULTAT		392 877	36 765	0	259 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		392 877	36 765		



MYRVOLL TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 199 927, KUNDENR. 2609

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 366	55 824
Kundefordringer		6 076	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 365	42 923
Driftskonto OBOS-banken		21 442	0
Sparekonto OBOS-banken		500 515	0
SUM OMLØPSMIDLER		634 764	98 747
SUM EIENDELER		634 764	98 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		429 642	36 765
SUM EGENKAPITAL		429 642	36 765
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 269	0
Leverandørgjeld		161 333	61 982
Annen kortsiktig gjeld	13	12 520	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 122	61 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 764	98 747
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 23.03.2022
Styret i Myrvoll Torg 3 Boligsameie

Anne Karin Øksnevad/S/

Svein Mygland/S/

Sukhpri Singh Panesar/S/

Viggo Pedersen/S/

Sverre Thømte/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 261 528
Oppvarming etter sameierbrøken	363 031
TV/ bredbånd	218 022
Vannmåler (kr 2.125 pr. seksjon som installerte dette)	95 625
Myrvoll St. felles (kr 100 per seksjon)	62 469
Garasjeleie (til driftsforeningen) kr 100 per garasjeplass	30 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 031 475
Garasjeleie overført Myrvoll Torg Driftsforening	-30 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 000 675

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital for 56 seksjoner	223 068
SUM ANDRE INNETEKTER	223 068

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000. Av dette er kr 5 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 813. Kr 4 000 er for 2020.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 508
SUM KONSULENTHONORAR	-9 508

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-636
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 672
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 151

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-52 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-52 515

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-95 442
Fjernvarme	-521 513
SUM ENERGI / FYRING	-616 955



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 496
Driftsmateriell	-3 357
Vaktmestertjenester, Alt-mann AS	-263 367
Renhold ved firmaer	-21 145
Andre kontorkostnader	-972
Porto	-283
Overføring Myrvoll Torg Driftsforening	-266 356
Bank- og kortgebyr	-2 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-560 928

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	515
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	332
Kundeutbytte fra Gjensidige	611
SUM FINANSINNEKTER	1 458

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-12 520
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 520



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post: myrvolltorg@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester

Myrvoll Torg Sameie 1 har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS som kan kontaktes på telefon 48 27 80 00 og e-post post@alt-mann.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

Gjesteparkering

Sameiet har gjesteparkering ute og inne, til sammen 10 plasser. Veiledning om bruk av gjesteplasser finnes på Vibbo.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom OBOS. Bruk [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) og oppgi sameie og seksjonsnummer. Sameiet bruker Certego. Certego sender nøkler rekommandert. OBOS fakturerer den som bestiller nøkler 15 min. for adm. gebyr.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Garasjeportåpner bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7260048. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



7959 Myrvoll Torg Sameie 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET