



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 397 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 902	
Sum inntekter		1 118 902	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		699 649	
Sum kostnader		699 649	0
Driftsresultat		419 253	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 075	
Sum finansinntekter		1 075	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 075	0
Resultat før skattekostnad		420 328	0
Årsresultat		420 328	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 328	
Sum overføringer og disponeringer		420 328	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		9 550	
Andre fordringer		68 919	
Sum fordringer		78 469	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		587 527	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		587 527	
Sum omløpsmidler		665 996	0
SUM EIENDELER		665 996	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		420 328	
Sum opptjent egenkapital		420 328	
Sum egenkapital		420 328	0
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		197 315	
Annen kortsiktig gjeld		48 353	
Sum kortsiktig gjeld		245 668	0
Sum gjeld		245 668	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 996	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 536635

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 397 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 931 397 613
DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 902	
Sum inntekter		1 118 902	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		699 649	
Sum kostnader		699 649	0
Driftsresultat		419 253	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 075	
Sum finansinntekter		1 075	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 075	0
Resultat før skattekostnad		420 328	0
Årsresultat		420 328	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 328	
Sum overføringer og disponeringer		420 328	



Organisasjonsnr: 931 397 613
DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		9 550	
Andre fordringer		68 919	
Sum fordringer		78 469	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		587 527	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		587 527	
Sum omløpsmidler		665 996	0
SUM EIENDELER		665 996	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		420 328	
Sum opptjent egenkapital		420 328	



Sum egenkapital	420 328	0
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	197 315	
Annen kortsiktig gjeld	48 353	
Sum kortsiktig gjeld	245 668	0
Sum gjeld	245 668	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	665 996	0



Organisasjonsnr: 931 397 613
DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2124

Damkvartalet 2 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Damkvartalet 2 Boligsameie

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:

23. mai 2024 kl. 20:00, Greverud Kirke, Skiveien 178, Oppegård (møterom nede, med inngang bak).

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 et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 + garasjesameiet
8. Samlet søknad til kommunen om mulighet for innglassing av veranda
9. Dokumentasjon til arbeidsgiver vedrørende kostnader til bredbånd
10. Beboer-reglement
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Damkvartalet 2 Boligsameie



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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert på en liste ved fremmøte. Fullmakter må også leveres fra de som gir noen en fullmakt.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse listen ved fremmøte som godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Protokollvitne kan velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 2124 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

Sammenslåing av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 + garasjesameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrene i de to sameiene Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ønsker å utrede muligheten til en sammenslåing av disse to sameiene.

Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 eier også garasjesameiet som er et eget tingsrettslig sameie. Garasjesameiet kan administreres gjennom det nye sammenslåtte sameiet.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de to sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid som blir gjort, og mange avtaler er i dag sammen og må administreres med viderefakturering mellom selskapene. I tillegg er administrasjonen av to boligsameier og et garasjesameie dyrt og lite hensiktsmessig. Administrasjonskostnadene vil reduseres og vi går fra tre selskaper til ett selskap. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at en sammenslåing skal vedtas, må Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 vedta det på årsmøtet. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Styret ønsker å diskutere en sammenslåing og få mandat til å jobbe videre med sammenslåingen. Så vil det bli et nytt ekstra ordinært årsmøte med en mer detaljert plan/ fremdrift hvor sammenslåingen blir vedtatt. Et mandat til å jobbe videre med saken krever alminnelig flertall (50%).

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme for å utrede en sammenslåing og ha et ekstra ordinært årsmøte om dette sammen med Damkvartalet 1 etter sommeren.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for forslaget.

Sak 8

Samlet søknad til kommunen om mulighet for innglassing av veranda

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak fra Hege og Geir Hellebust.

Se eget vedlegg med saken.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme imot saken.

Dette fordi styret har sjekket med JM og ifølge JM så er balkongene en evakueringsplass for brann. Så det er lite sannsynlig å få det godkjent hos brannvesenet og hos kommunen (fasadeendring). Styret ønsker derfor ikke å bruke tid og penger på dette på nåværende tidspunkt.



Forslag til vedtak

Sameiet sender inn felles byggesøknad til kommunen om å få tillatelse til å "glasse inn" verandaene.

Vedlegg

2. 2124 Sak til årsmøtet.pdf

Sak 9

Dokumentasjon til arbeidsgiver vedrørende kostnader til bredbånd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra Kevin Li:

Flere av beboerne får dekket bredbånd gjennom arbeidsgiver og jeg har tidligere bedt styret om hjelp til å sende ut et dokument som angir kostnadene for bredbånd i felleskostnadene. Dessverre opplevde jeg mye forvirring og misforståelser i kommunikasjonen, og til slutt måtte forretningsføreren (Obos) ta seg av dette.

Styrets innstilling

Styret har laget et skriv/ dokument som kan brukes ved refusjon hos arbeidsgiver.

Forslag til vedtak 1

På bakgrunn av behovet for økt gjennomsiktighet og informasjonsdeling angående kostnader knyttet til bredbånd i sameiet, vedtar årsmøtet følgende: Styret bes om å utarbeide et standardisert dokument som inkluderer informasjon om kostnader knyttet til bredbånd i felleskostnadene for sameiets beboere. Dette dokumentet skal tydelig spesifisere kostnadene og eventuelle tilleggssytelser for bredbåndstjenester som tilbys gjennom sameiet. Dokumentet skal være tilgjengelig for alle beboere og sendes ut på en hensiktsmessig måte, for eksempel som vedlegg til sameiets årsberetning eller via elektroniske kommunikasjonskanaler. Vedtaket trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret har laget et dokument som legges ut på VIBBO som Kevin og andre i sameiet kan bruke til arbeidsgiver i forbindelse med refusjon av bredbånd kostnader. Dette ligger som et vedlegg i innkallingen.

Vedlegg

3. Bilagsattest for refusjon 2024, Damkvartalet 2 Boligsameie.pdf



Sak 10

Beboer-reglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har et utkast til beboer-reglement for Damkvartalet 2 Boligsameie.

I henhold til vedtektene pkt. 3-2 (1) er det kun årsmøtet som kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at seksjonseierne stemmer for det nye beboer-reglementet.

Vedlegg

4. 2124 Damkvartalet 2 Boligsameie - Utkast Beboer-reglement.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fredrik Magnussen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Franck	Trelastveien 26 A
Nestleder	Edward Woldseth	Trelastveien 32
Styremedlem	Christian Fredrik Østby	Trelastveien 32
Styremedlem	Martina Doble	Trelastveien 28 A
Styremedlem	Nathalie Stenberg	Trelastveien 32
Varamedlem	Fredrik Magnussen	Trelastveien 32
Varamedlem	Nils Erik Woldseth	Skogsåsen 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post damkvartalet2@styrerommet.no

Se Damkvartalet 2 Boligsameie hjemmeside på <https://vibbo.no/2124> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Damkvartalet 2 Boligsameie

Sameiet består av 91 seksjoner.

Sameiet eier også garasjeplasser i Damkvartalet Garasjesameie (Gnr. 241, bnr. 96).

Damkvartalet Garasjesameie eies av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.

I dette sameiet ligger også bodene til sameiet.

Eiere som har p-plass vil ha rett til å bruke en bestemt p-plass i henhold til garasjesameiets vedtekter hvor det ligger et vedlegg med en liste over seksjon og garasjeplass og bod. Garasjeplasser og boder kan ikke selges ut av sameiet.

Sameiet har et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 1 og Myrvoll Torg.

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

Damkvartalet 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931397613, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 98



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

Damkvartalet 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret ble opprettet i forbindelse med ferdigstillelse av vårt boligsameie, informasjonsmøte arrangert av JM 15. mars 2023. Stiftelsesmøte utført 11. april 2023.

Det er avholdt 5 styremøter i 2023.

Spesielle oppgaver utført:

Etablert og utarbeidet beboerreglement for sameiet

4 befaringer på bygninger og overtakelse fra JM

Engasjert forretningsfører og revisor

Videreført driftsavtaler for Follo Ren, Kone Heis (vedlikehold av heis), AddSecure (heisalarm) Alt-mann AS (vaktmestertjenester), Securitas (brannalarm og bomiljøtjeneste), Sulland (ventilasjon- og luftbehandling), Certego vedrørende nøkler og brikker til innganger, Østlandske parkering for overholdelse og ledelse av parkeringsbestemmelser og gjesteparkeringen.

Diverse møter med JM for avklaringer, bl.a ventilasjonsutfordringer i bygg 16, lekkasje i garasjen ved bygg 15, utfordringer med drenering utenfor garasjeporten.

Styret er også representert i Trelasttomta Huseierforening i styremøter i 2023, og delaktig i aktiviteter og avgjørelser som gjøres av denne foreningen for området



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 420 328 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 420 328.

Deler vi den likt på alle seksjonene (91 seksjoner) så utgjør det kr 4 619 per seksjon. I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 6436 (tilsvarende ofte kvadratmeter i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 65 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 570 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damkvartalet 2 Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

I 2024 er felleskostnadene kr 37 per kvm. per måned.

Garasje plass er kr 200 pr. mnd.

Trelasttomta Velforening er kr 200 pr. mnd.

Bredbånd er kr 400 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Damkvartalet 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damkvartalet 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 1	12 av 26	2124 Årsrapport.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 1	13 av 26	2124 Årsrapport.pdf	



DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 08.02.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	849 652	3 678 000
Andre inntekter	3	269 250	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 118 902	3 678 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-28 200
Styrehonorar		0	-200 000
Revisjonshonorar	4	-3 625	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 709	-136 500
Konsulenthonorar	5	-10 825	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-66 908	-570 000
Forsikringer		-90 997	-200 000
Kommunale avgifter		0	-10 000
Energi/fyring	7	-331 052	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 626	-350 000
Andre driftskostnader	8	-69 908	-816 763
SUM DRIFTSKOSTNADER		-699 649	-3 411 463
DRIFTSRESULTAT		419 253	266 537
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9	1 075	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 075	0
ÅRSRESULTAT		420 328	266 537
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		420 328	



DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		9 892
Kundefordringer		9 550
Forskuddsbetalte kostnader		59 027
Driftskonto OBOS-banken		237 430
Sparekonto OBOS-banken		350 097
SUM OMLØPSMIDLER		665 996
SUM EIENDELER		665 996
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		420 328
SUM EGENKAPITAL		420 328
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 353
Leverandørgjeld		197 315
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 996
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Regnskapsmøte 08.05.2024, Digital signering,
Styret i Damkvartalet 2 Boligsameie

Petter Franck /S/ Christian Fredrik Østby /S/ Martina Doble /S/
Nathalie Stenberg /S/ Edward Woldseth /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.

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	449 758
Oppvarming (etter sameierbrøken, flyttet til felleskostn. fra april 2024)	215 883
Bredbånd, kr 400 pr. mnd.	116 577
Garasjeleie, kr 200 pr. plass pr. mnd.	38 287
Trelasttomta, kr 100 pr. mnd.	29 147
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	849 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	269 250
SUM ANDRE INNETEKTER	269 250

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Takstmannen AS	-9 450
SUM KONSULENTHONORAR	-10 825

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 202
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-9 354
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 908

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 482
Fjernvarme	-283 569
SUM ENERGI / FYRING	-331 052

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-20 992
Andre fremmede tjenester	-2 324
Kontingenter	-45 162
Bank- og kortgebyr	-1 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 908

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	891
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
SUM FINANSINNTEKTER	1 075



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 92782936.

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.



Damkvartalet 2 Boligsameie

v/ styret

Hege og Geir Hellebust

Trelastveien 26 A

H0602

Oppegård, 28/3-2024

Forslag til årsmøtet 23/5-2024

Det er ønskelig at sameiet sender inn samlet søknad til kommunen om mulighet for innglassing av verandaen, uten at det skal påløpe ekstrakostnader ved tilleggssprinkling.

Dette er visstnok mulig, bare man prosjekterer riktig.

Ved å få en slik godkjenning fra kommunen, kan det i ettertid bli opp til hver enkelt sameier å utføre slikt arbeid, når økonomien tilsier det.

Forslag til vedtak:

Sameiet sender inn felles byggesøknad til kommunen om å få tillatelse til å «glasse inn» verandaene.

Hege og Geir Hellebust

geir@plg.no

91100476



Globalconnect – fellesavtale bredbånd - Damkvartalet 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 931 397 613.

Sameiet har en fellesavtale med Globalconnect om leveranse av bredbånd.

Standard leveransen inngår i felleskostnadene og faktureres fra OBOS.

Fra og med januar 2024 er månedlig kostnad for bredbånd kr 400 inklusiv mva.

Oppegård, 09.05.2024,

Med vennlig hilsen styret i Damkvartalet 2 Boligsameie



Myrvoll Damkvartalet

Beboer-reglement

Foreslått til årsmøtet 23.05.2024





1. FORMÅL

Beboer-reglementet skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon.

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i beboer-reglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboer-reglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og beboer-reglement eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00–06.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20.00.
- Lørdager klokken 10.00–18.00.

4. FELLEAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal.



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

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner. Sykler som ikke settes i egen bod, skal settes i eget sykkelrom. Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

5 HELHETLIG SKILTING

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

5.1 Postkasseskilting

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navneskilt til postkassene anskaffes etter bestilling. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame skal disse som ble levert ved overtakelse brukes, eller bestilles

5.2 Porttelefon

Porttelefonen inneholder oversikt over alle navn og leilighetsnummer. Bytte av navn meldes til styret

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 avfallposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no.

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen. Dette gjelder også f.eks. julenek.

7. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på terrassene i etasjene nedover. Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.



8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt.

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.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse. 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

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering under HUS 11, i midtre del av garasje og under HUS 15 med direkte adgang fra garasjeanlegget. Parkeringsområdet har plass til ca. 49 x 3 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler i sykkelrommene som åpenbart ikke lenger er i bruk.

14. BODER

Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Dette omfatter (detaljer om høyder er pt. ikke bekreftet av JM):

- Det er viktig at spre mønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
- Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 m fra sprinklerhode (i høyde) og i maks 3,0 m høyde fra gulv. (Den minste av disse)
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
- Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyer for lagring av for eksempel ski.

Dersom beboer ønsker å skjerme boden anbefaler styret at det brukes materiale som sponplater, finerplater eller liknende.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på boligsameiets hjemmeside.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2124 Selskapsnavn: Damkvartalet 2 Boligsameie

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.