



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 448 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DAMHAUGKVARTALET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 123 491	3 913 840
Sum inntekter		4 123 491	3 913 840
Kostnader			
Lønnskostnad		228 199	222 494
Annen driftskostnad		3 773 874	3 905 153
Sum kostnader		4 002 073	4 127 647
Driftsresultat		121 418	-213 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 287	1 076
Sum finansinntekter		4 287	1 076
Annen finanskostnad			277
Sum finanskostnader		0	277
Netto finans		4 287	799
Ordinært resultat før skattekostnad		125 706	-213 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 706	-213 009
Årsresultat		125 706	-213 009
Totalresultat		125 706	-213 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 706	-213 009
Sum overføringer og disponeringer		125 706	-213 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			2 199
Andre fordringer		274 664	373 867
Sum fordringer		274 664	376 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 013	1 093 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 013	1 093 421
Sum omløpsmidler		1 582 677	1 469 487
SUM EIENDELER		1 582 677	1 469 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 467 619	1 341 913
Sum opptjent egenkapital		1 467 619	1 341 913
Sum egenkapital		1 467 619	1 341 913
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		67 346	91 221
Annen kortsiktig gjeld		47 712	36 353
Sum kortsiktig gjeld		115 057	127 573
Sum gjeld		115 057	127 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 677	1 469 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 354947

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 448 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DAMHAUGKVARTALET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 994 448 595
EIERSEKSJONSSAMEIET
DAMHAUGKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 123 491	3 913 840
Sum inntekter		4 123 491	3 913 840
Kostnader			
Lønnskostnad		228 199	222 494
Annen driftskostnad		3 773 874	3 905 153
Sum kostnader		4 002 073	4 127 647
Driftsresultat		121 418	-213 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 287	1 076
Sum finansinntekter		4 287	1 076
Annen finanskostnad			277
Sum finanskostnader		0	277
Netto finans		4 287	799
Ordinært resultat før skattekostnad		125 706	-213 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 706	-213 009
Årsresultat		125 706	-213 009
Totalresultat		125 706	-213 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 706	-213 009
Sum overføringer og disponeringer		125 706	-213 009



Organisasjonsnr: 994 448 595
EIERSEKSJONSSAMEIET
DAMHAUGKVARTALET

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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 2 199
Andre fordringer 274 664 373 867
Sum fordringer 274 664 376 066

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 308 013 1 093 421
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 308 013 1 093 421

Sum omløpsmidler 1 582 677 1 469 487

SUM EIENDELER 1 582 677 1 469 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 467 619 1 341 913



Sum opptjent egenkapital	1 467 619	1 341 913
Sum egenkapital	1 467 619	1 341 913
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	67 346	91 221
Annen kortsiktig gjeld	47 712	36 353
Sum kortsiktig gjeld	115 057	127 573
Sum gjeld	115 057	127 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 582 677	1 469 487



Organisasjonsnr: 994 448 595
EIERSEKSJONSSAMEIET
DAMHAUGKVARTALET

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 2023

5947 Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet





Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Velkommen til årsmøte, 14. mars 2023 kl. 18.00 i Trevar`n.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet 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. Avstemming etter eierbrøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet
avholdes Tirsdag 14. mars 2023 kl. 18.00 i Trevar'n.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Lørenskog, 14.02.2023
Styret i Eierseksjonse Damhaugkvartalet

Hanne Kristin Berg Per Aage Christensen Eirik Kildal Janicke Rathe Knutsen Helge
Raknes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Per Aage Christensen	Strømsveien 71
Styremedlem	Eirik Kildal	Lybekkveien 19
Styremedlem	Janicke Rathe Knutsen	Strømsveien 71
Styremedlem	Helge Raknes	Strømsveien 71
Varamedlem	Per Kristian Monge	Strømsveien 71
Varamedlem	Shaista Liaquat Ali	Landskronaveien 46

Valgkomiteen

Janicke R Knutsen
Åse Reinertsen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er viktig at alle registrerer seg på Vibbo med navn, mailadresse og telefonnummer, slik at styret raskt kan gi meldinger ved behov.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Sameiet består av 110 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994448595, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 571

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

Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Det har vært til sammen seks styremøter i perioden, i tillegg til e-post- og telefonutveksling og nødvendige befaringer. Styret har behandlet vanlig vedlikehold og løpende saker, og har vært opptatt av å sikre en forsvarlig drift og samtidig hatt fokus på at felleskostnadene i sameiet ikke skal øke mer enn nødvendig. Det er gjennomført de årlige kontroller av brann, heiskontroll og elektro.
- Det er fortsatt enn utfordring med tette sluk og vann i garasjen i U1, tavlerom og teknisk rom i u2. Styret har hatt kompetanse fra OBOS Prosjekt for å finne årsaker til de forskjellige problemene og vurdere tiltak. Det ble gjort flere tiltak og undersøkelser i 2022. Styret har hatt et møte med Thon Eiendom for i fellesskap sett på mulige løsninger. Hovedinntrykket er at det er flere årsaker til lekkasjene, og at dette krever større tiltak som styret ønsker å gjøre i tett samarbeid med Thon Eiendom. Her kan det påregnes noe kostnader fremover.
- I 2022 er det montert nye lysarmaturer med LED-lys i svalgangene, fellesarealer og garasje og bodområder. Dette vil være et energisparingstiltak, men også en forbedring av lysene i disse områdene.
- Det har vært problemer med heisene noe som har vært utgiftskrevende. Et problem er at det tas med småstein fra gata som legger seg i sporet ved døra. Det er derfor viktig at man ikke trår på terskelen mellom heisen og gangen. Om man ser småstein i sporet, så håper vi at beboere kan hjelpe med å få det fjernet. Ta steinene vekk.
- Det har vært episoder hvor hunder har gjort fra seg i ganger og trapper. Dette er ikke akseptabelt. Hundeeiere må sørge for å gjøre rent etter hundene sine når uhellet er ute.
- Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1.1.2023 for å dekke de økte kostnadene, blant annet prisøkning på strøm og kommunale avgifter. Det er også ønskelig fra styrets side og bygge opp egenkapitalen for å møte fremtidig vedlikehold. Styret forventer noe økte kostnader ifm vanninnsig i tavlerom, osv i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nye armaturer i garasje, boder og svalganger. I tillegg er energikostnadene høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på kr. 125.706, og fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.467.620, og er tilfredsstillende. Det er ønskelig fra styrets side å bygge opp en noe større egenkapital i påløpende tilfeller og for å møte fremtidig vedlikehold.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 474 300,- til ordinær drift og vedlikehold av bygget.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Kommunale avgifter øker i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022, men en liten økning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet.

Lån

Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet har ikke lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, i tillegg til en økning av kabeltv/bredbånd som øker til faktisk pris. .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers 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.



BDO

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo document key: UT5E2-45E7-10E0D-CU8H3-4NMJ5-3W8E4



EIERSEKSJONSSAMEIET DAMHAUGKVARTALET ORG.NR. 994 448 595, KUNDENR. 5947

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 964 114	3 650 415	3 782 000	4 396 000
Andre inntekter	3	159 377	263 425	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 123 491	3 913 840	3 782 000	4 396 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-27 495	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-199 999	-194 999	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 294	-13 579	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-182 608	-177 460	-181 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-45 259	-94 410	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-747 676	-855 419	-445 000	-474 300
Forsikringer		-406 128	-339 236	-356 500	-439 000
Kommunale avgifter	9	-1 249 103	-1 231 093	-1 254 000	-1 322 000
Energi/fyring		-161 715	-112 553	-100 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-539 192	-513 426	-569 000	-555 000
Andre driftskostnader	10	-427 899	-567 978	-385 700	-447 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 002 073	-4 127 647	-3 562 900	-3 903 000
DRIFTSRESULTAT		121 418	-213 808	219 100	493 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 287	1 076	0	0
Finanskostnader		0	-277	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 287	799	0	0
ÅRSRESULTAT		125 706	-213 009	219 100	493 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-213 009		
Til opptjent egenkapital		125 706	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET DAMHAUGKVARTALET
ORG.NR. 994 448 595, KUNDENR. 5947

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 507	6 697
Kundefordringer		0	2 199
Forskuddsbetalte kostnader		138 258	148 507
Andre kortsiktige fordringer	12	130 899	218 663
Driftskonto OBOS-banken		587 146	874 815
Sparekonto OBOS-banken		720 867	218 606
SUM OMLØPSMIDLER		1 582 677	1 469 487
SUM EIENDELER		1 582 677	1 469 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 467 619	1 341 913
SUM EGENKAPITAL		1 467 619	1 341 913
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 099	35 740
Leverandørgjeld		67 346	91 221
Annen kortsiktig gjeld	13	613	613
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 057	127 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 677	1 469 487
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 16.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Hanne Kristin Berg
/s/

Per Aage Christensen /s/

Eirik Kildal
/s/

Janicke Rathe Knutsen /s/

Helge Raknes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 412 078
Felleskostnader næring	601 656
Kabel-tv	575 080
Felleskostnader likt	189 660
Garasje næring	124 200
Garasje bolig	61 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 964 114

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avsatt avregning for næring	49 898
El-bil	22 328
Nøkler	6 150
Es Sagdalen Park, kostnadsfordeling 2022	81 001
SUM ANDRE INNETEKTER	159 377

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200
------------------------------	----------------

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 2021/2022, og er på kr 199 999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 147, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 933
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 326
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-45 259
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 594
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-30 512
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 705
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 772
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-62 438
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 617
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 699
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 060
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 279
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-747 676
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 017 410
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-231 693
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 249 103
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 592
Vaktmestertjenester	-217 090
Renhold ved firmaer	-179 765
Trykksaker	-1 817
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 147
Andre kontorkostnader	-850
Telefon, annet	-858
Porto	-2 160
Bank- og kortgebyr	-4 514
Velferdskostnader	-3 108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 899

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 261
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	314
Andre renteinntekter	82
SUM FINANSINTEKTER	4 287

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2022	49 898
Es Sagdalen Park	81 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	130 899

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-564
Fakturagebyr	-49
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-613

NOTE: 14**EGENKAPITAL**

Egenkapital avdeling Bolig		
Opptjent egenkapital pr 31.12.2021	593 421	
Årsresultat 2022	200 496	793 917
Egenkapital avdeling Garasje		
Opptjent egenkapital pr 31.12.21	748 492	
Årsresultat 2022	-74 790	673 702
SUM EGENKAPITAL		1 467 619



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Per Aane Christensen

Helge Raknes

Madelene Jordsjø (fra Thon Eiendom)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hanne Kristin Berg (styreleder)

Jannicke Rathe Knutsen

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Kristian Monge

Shaista Liaquat Ali



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 929970. 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. Egenandelen er for tiden kr 10.000,-.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	LED-armaturer i svalgang, garasje og bodområder
2021	Feilsøking ifm vanninnsig i garasje og teknisk rom
2020	Maling av fasader, terrassedører og vinduer
2019	Etablering av EL-bil lading i garasjen
2018	Maling av balkonger
2017	Nye lysarmaturer i oppgangene
2016 - 2017	Tetting av lekkasje i garasjeanlegg



5947 - EIERSEKSJONSE DAMHAUGKVARTALET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	BO5947		NE5947		CA5947		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:								
INNKR. FELLESKOSTN.	3 176 818	2 932 831	601 656	593 369	185 640	255 799	3 964 114	3 782 000
ANDRE INNTEKTER	109 479	0	49 898	0	0	0	159 377	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 286 297	2 932 831	651 554	593 369	185 640	255 799	4 123 491	3 782 000
DRIFTSKOSTNADER:								
PERSONALKOSTNADER	-18 894	-18 894	-9 306	-9 306	0	0	-28 200	-28 200
STYREHONORAR	-133 999	-134 000	-66 000	-66 000	0	0	-199 999	-200 000
REVISJONSHONORAR	-14 166	-7 920	-129	-80	0	0	-14 294	-8 000
FØRERHONORAR	-180 964	-179 685	-1 643	-1 815	0	0	-182 608	-181 500
KONSULENTHONORAR	-44 851	-34 650	-408	-350	0	0	-45 259	-35 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-518 149	-316 760	-59 743	-75 240	-169 784	-48 000	-747 676	-440 000
FORSIKRINGER	-272 106	-238 855	-134 022	-117 645	0	0	-406 128	-356 500
KOMMUNALE AVGIFTER	-913 358	-991 650	-335 745	-262 350	0	0	-1 249 103	-1 254 000
ENERGI / FYRING	-129 372	-80 000	0	0	-32 343	-20 000	-161 715	-100 000
KABEL- / TV-ANLEGG	-539 192	-569 000	0	0	0	0	-539 192	-569 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-324 999	-298 043	-44 597	-35 457	-58 303	-35 700	-427 899	-369 200
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 090 049	-2 869 457	-651 593	-568 243	-260 430	-103 700	-4 002 073	-3 541 400
DRIFTSRESULTAT:	196 248	63 374	-39	25 126	-74 790	152 099	121 418	240 600
FINANSINNTEKT/KOSTNAD								
FINANSINNTEKTER	4 249	0	39	0	0	0	4 287	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 249	0	39	0	0	0	4 287	0
RESULTAT	200 496	63 374	0	25 126	-74 790	152 099	125 706	240 600



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DAMHAUGKVARTALET

Endret i sameiermøte 19.04.10, 24.04.13, 24.04.14, 23.04.15

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77 bnr. 571 i Skedsmo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 109 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. juli 2009. Seksjon nr. 1 t.o.m. snr. 109 er bolig, seksjon 110 er næring. Adresse er Strømsveien 71 og Støperiveien 50.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

F-SEM-Damhaug-00001



3.1. Eierne av næringsseksjon (snr 110) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis(er) som bare betjener næringsdelen, teknisk rom, varemottak, lager, kontor, spiserom og lignende.
- Vedlikehold og drift av rullebånd skal i sin helhet hvile på næringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/partier, trappeoppganger og svalganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer, gårdsrom (atrium), boder og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer (dog ikke atrium) fordeles med 20% på bolig og 80% på næring.
- Kostnader og vedlikehold tilknyttet parkområdet mot nord fordeles med 80% på bolig og 20% på næring.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

- 3.5. Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (134 stk parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver bruksrett. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

F-SEM-Damhaug-00001



Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplede egne vannmålere.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre til fire styremedlemmer og minst to varamedlemmer. Ett styremedlem bør representere næringsseksjonene. Styremedlemmer velges av sameiermøtet for to år og varamedlemmer for ett dersom sameiermøte ikke bestemmer annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

F-SEM-Damhaug-00001



§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

F-SEM-Damhaug-00001



For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

F-SEM-Damhaug-00001



Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15 **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets godkjenning for samlet utskifting av vinduer og dører samt eventuell oppsetting / endring av fasadeskilt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

§ 17 **Endringer av vedtektene**

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16, § 19 og § 20, 2. ledd kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 **Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

F-SEM-Damhaug-00001



Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Det henvises for øvrig til § 16.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Parkbeltet mellom Sameiet og Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 eies i sin helhet av Sameiet. Vedlikeholdsansvaret for parkanlegget påhviler Sameiet.

Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har disponert i alt 134 stk p-plasser i byggets kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse garasje plasser er tillagt ulike seksjoner iht. fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser.

Sameiets forretningsfører fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasje plassene.

Retten til bruk av ovennevnte p-plasser og eventuell senere transport av bruksrett for plassene 1-134 kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne, dog slik at bruksretten til de parkeringsplasser som benyttes av næringsseksjon (tillagt næringsseksjon nr 110 og boligseksjon xx), kan overdras fritt til utenforstående.

Garasje plasser tilknyttet boligseksjonene kan leies ut til seksjonseiere på markedsmessige vilkår. Midlertidig videreutleie til utenforstående av bruksrett til parkeringsplass tilhørende boligseksjonene kan bare etableres med andre enn seksjonseiere innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode.

Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasje plass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 har rett til kjøreadkomst til sitt garasjeanlegg via nedkjøringsrampe til Sameiets garasjeanlegg. Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1, skal betale sin forholdsmessige del av vedlikehold og drift av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Vedlikehold og drift av port inn til parkeringskjeller på gnr 78, bnr 1 faller i sin helhet på dets eget Eierseksjonssameie.

F-SEM-Damhaug-00001



Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 har rett til å ha balkonger hengende ut over parkanlegget til Sameiet og de gis samtidig rett til å benytte parkanlegget som tilkomst til inngangsparti på sin fasade syd, mot å betale sin forholdsmessige del av vedlikeholdsutgiftene.

Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 skal i alle tilfeller rådføres ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av parkanlegget, dersom det vesentlig vil påvirke deres del av vedlikeholdsutgiftene.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i sameiemøtet.

§ 21

Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrasseguly, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

F-SEM-Damhaug-00001



ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Damhaugkvartalet

Generelle bestemmelser:

Ordensreglene er gitt av sameiermøtet med hjemmel i sameiets vedtekter §2. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og styret har eierseksjonssameiets fullmakt til å påtale evt. overtredelser. Alle i eierseksjonssameiet må følge de regler og vedtekter som gjelder til enhver tid, og er forpliktet til å etterkomme eventuelle pålegg fra styret. Eierne skal påse at leietakerne de leier ut til overholder reglene.

Ro og orden:

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Leilighetene og balkongene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

Støy må på hverdager ikke finne sted etter kl. 22:00. Dette gjelder spesielt i gårdsrommet hvor høylytt prat og andre lyder gir gjenklang og kan være til sjenanse for de som har soveromsvindu mot svalgangen.

Støyende arbeider skal normalt ikke finne sted på søndager og øvrige helgedager.

Alle fellesarealer som heiser, korridorer, trappeoppganger og garasjeanlegg skal være røykfrie.

Søppelhåndtering.

Husholdningsavfall og lignende skal pakkes godt inn i plastposer og kastes i søppelsjakten iht. oppslag på stedet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige avfall i søppelsjakten.

Glass, maling og lignende må ikke kastes i søppelsjakten.

Papir og papp skal kastes i containere som står i papirrommet.

Hensetting av søppel i svalgang, korridor, søppelrom, garasjeanlegg, bodområdene eller andre fellesarealer er ikke tillatt.

Beboerne må selv sørge for borttransport av gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjakten eller i papirrommet.



Bruk av fellesarealer:

Alle i eierseksjonssameiet har et ansvar for å holde det rent og pent i fellesarealer.

Sykler bør parkeres i sykkelbodene. Sykler som ikke brukes, skal fjernes. Styret kan fjerne sykler som ingen gjør krav på.

Svalgangen er fellesareal og det skal ikke gjenstander som vanskeliggjør ferdsel. Det er ikke tillatt å benytte rullebrett, rulleskøyter, sparkesykler eller lignende i svalgangen.

Korridorene er fellesarealer. Av hensyn til renhold og krav til rømningsvei, må det ikke henses gjenstander av noe slag i korridorene.

Styret kan forestå fjerning av gjenstander som er plassert i strid med dette.

Det er forbudt å parkere motorkjøretøyer i parken mellom Damhaugkvartalet og Sagdalen Park.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er kun til benyttelse for de som har parkeringsplass. Kjøring skal skje iht fastsatt kjøreretning.

Garasjeanlegget kan ikke benyttes til vask eller større reparasjon av bil. Ved inn- og utkjøring av bygget må alle vise nødvendig aktsomhet, og benytte de speil som er montert slik at man unngår ulykker. Dette er spesielt viktig ved utkjøring opp mot fortau.

Låsing av dører:

Alle dører til fellesanlegg skal holdes avlåste hele døgnet for å unngå at fremmede tar seg inn i bygget.

Balkong:

Tørkestativ og lignende må ikke rage høyere enn balkongens gelenderhøyde.

Vedrørende innretninger som for eksempel parabolantenne, aircondition eller varmepumpe på balkong, fasade eller tak, se vedtektenes §§16 og 19.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkong er tillatt under forutsetning av at de ikke er til fare og ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Trekkullgrilling er ikke tillatt.

Husdyrhold:

Det er tillatt med husdyrhold, men husdyr skal ikke luftes eller slippes løs i gårdsrommet.

Eier må for øvrig sørge for at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige beboere.



Endringer i ordensreglene

Regelendringer kan gjøres av sameiermøtet med vanlig flertall. Styret kan foreta midlertidige endringer, men disse må legges frem på første sameiermøte for godkjenning.

Vedtatt på sameiermøtet 20. april 2017, endret på årsmøtet i 2021.



5947 Eierseksjonse Damhaugkvartalet

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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