



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 26.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 556 970	4 123 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 556 970</b>	<b>4 123 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		247 597	228 199
Annen driftskostnad		3 707 841	3 773 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 955 438</b>	<b>4 002 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 532</b>	<b>121 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 959	4 287
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 959</b>	<b>4 287</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 959</b>	<b>4 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 491	125 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		247 977	274 664
Sum fordringer		247 977	274 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 454	1 308 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 454	1 308 013
Sum omløpsmidler		2 513 431	1 582 677
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 099 111	1 467 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 099 111</b>	<b>1 467 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 099 111</b>	<b>1 467 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 223	67 346
Annen kortsiktig gjeld		67 098	47 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>414 320</b>	<b>115 057</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 320</b>	<b>115 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606970

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

#### 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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 994 448 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
DAMHAUGKVARTALET

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 556 970	4 123 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 556 970</b>	<b>4 123 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		247 597	228 199
Annen driftskostnad		3 707 841	3 773 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 955 438</b>	<b>4 002 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 532</b>	<b>121 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 959	4 287
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 959</b>	<b>4 287</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 959</b>	<b>4 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 491	125 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>



Organisasjonsnr: 994 448 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
DAMHAUGKVARTALET

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		247 977	274 664
Sum fordringer		247 977	274 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 454	1 308 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 454	1 308 013
Sum omløpsmidler		2 513 431	1 582 677
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 099 111	1 467 619
Sum opptjent egenkapital		2 099 111	1 467 619



Sum egenkapital	2 099 111	1 467 619
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	347 223	67 346
Annen kortsiktig gjeld	67 098	47 712
Sum kortsiktig gjeld	414 320	115 057
Sum gjeld	414 320	115 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 513 431	1 582 677



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5947

Eierseksjonse Damhaugkvartalet



## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonse Damhaugkvartalet

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:

12. mars 2024 kl. 18:00, Trevar'n (Sagdalsveien 24, 2010 Strømmen).

### 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

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonse Damhaugkvartalet



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.

Forslag til vedtak  
Hanne Berg er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsrapport styrets versjon.pdf
- 2. 5947 Damhaugkvartalet.pdf
- 3. 5947 Eierseksjonse Damhaugkvartalet.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 217 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 217 000,-

Sak 7



## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på Årsmøtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges årsmøtet
- Velges på Årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Per Aage Christensen	Strømsveien 71
Styremedlem	Markus Gjessing	Humleveien 7
Styremedlem	Janicke Rathe Knutsen	Strømsveien 71
Styremedlem	Helge Raknes	Strømsveien 71
1. Varamedlem	Per Kristian Monge	Strømsveien 71
2. Varamedlem	Shaista Liaquat Ali	Landskronaveien 46

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Eierseksjonse Damhaugkvartalet

Sameiet består av 110 seksjoner.

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

Sameiet ble ferdigstilt i 2009.

Gårds- og bruksnummer:

77 571

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

Eierseksjonse Damhaugkvartalet 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 BDO AS.

### Styrets arbeid

Det har vært til sammen 5 styremøter i perioden, i tillegg til mail- 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 viktigste arbeidet i perioden har vært arbeid med å utbedre tette sluk i U 1 i garasjen som har medført at vann har ent ned fra taket i u2. I tillegg har lekkasjen i ventilasjonskassen i atriet, som var antatt å være årsaken til vann i ventilasjonsrommet i U2, blitt utbedret. Det har vært forsøkt utbedring av vanninntrengning i tavlerom, men her er det fortsatt utfordringer. Dette har skjedd i tett samarbeid med Thon Eiendom, og vi har hatt et tillitsfullt og positivt samarbeid for å få løst problemene. Det er avklart en kostnadsfordeling mellom Thon Eiendom og sameiet, men kostnadene er på dette tidspunkt ikke endelig avklart. Dette vil påløpe i regnskapet i 2024. Lekkasjen fra tette avløp i U 1 har vært vellykket.

Styret arbeider sammen med Thon med å finne årsaken til feilen på varmekablene i nedkjøringen til garasjen, samt å utbedre dette og de lekkasjene som ikke er utbedret ennå. Dette gjelder tavlerommet i U1 og teknisk rom i U2.

Det er oppdaget lekkasje på en av ventilasjonskanalene på taket. Der det er skade er dette utbedret.

Det har vært flere tilfeller av problemer med heisen slik at Schindler må tilkalles. Dette er dyrt. Noe har sammenheng med at det er småstein i døren. Alt som kan bidra til at disse fjernes er veldig bra. Det er brukt ca. kr. 300.000 ifm utskiftning av slitte komponenter i heisen. Vi håper at dette vil forbedre situasjonen.

Det er montert LED-lys i takene i garasjen i U1 til kr. 106.000 i år. LED-lys i bod-områdene og U2 ble montert i 2022.

Styret har vurdert mulighetene for å etablere solceller på taket. Det er mottatt tilbud på dette. Styret vurderer det slik at dette ikke er økonomisk lønnsomt, og vil avvente en eventuell investering.

Det har vært utfordringer med at beboere ikke har fulgt regler for søppelhåndtering og blant annet kastet bygningsmaterialer, mm som har tettet søppelkanalene. Dessuten har søppel blitt hensatt i søppelrommene i håp om at det vil forsvinne av seg selv. Dette skaper betydelig sjenanse og store kostnader for sameiet.

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1.1.2023 for å dekke de økte kostnadene, bla. økning i strøm og kommunale avgifter. Det er også ønskelig fra styrets side og bygge opp egenkapitalen for å møte fremtidig vedlikehold. Årets resultat er et overskudd på kr. 631.491, som tilføres egenkapitalen. Styret vurderer at økonomien er god, og er veldig fornøyd med årets resultat.

Styret har skiftet ut systemet for åpning av garasjeportene med bruk av en app til bruk på telefonen. Parqio har også bidratt til enklere administrasjon



Avtalen med Telenor om levering av bredbånd og TV ble endret i perioden til «Frihet M». Dette var varslet, men kom raskere enn styret var forberedt på. Dette har medført en mulighet for raskere bredbåndshastighet, og kostnadene er fortsatt de samme. Det ble krevende for mange beboere, men styret forsøkte å bidra med veiledning for alle som ønsket det.

Timepark vil avvikle ordningen med rabattert parkering i U 1 om nettene og i helgene.

*Styret oppfordrer alle beboere å gå gjennom branninstruksjonen slik at man er forberedt hvis alarmen går. Husk å ha røykvarsler med fungerende batteri samt brannslukker eller brannslange. Dette er dine viktigste verktøy i tilfelle av brann i din leilighet.*

Styret har behandlet noen klagesaker eller saker som gjelder bråk, osv i perioden. Det har vært færre klager enn tidligere år. Vi takker alle beboere for at vi tar hensyn til hverandre. Det er viktig for at alle skal trives. Det er spesielt viktig at de som har balkong ut mot atriet tar hensyn, da lyd gir gjenklang.

## 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 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 2 099 111,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 426 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Kommunen har varslet om økning i kommunale avgifter.

**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 Eierseksjonse Damhaugkvartalet.

**Lån**

Eierseksjonse 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 2024.

Budsjettet er basert på ingen økning av felleskostnadene for boliger, men 7 % økning av felleskostnadene for næringsareal fra 01.01.2024, i tillegg er innkreving til Telenor endret til faktisk pris.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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.

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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W1T6-MLXN0-E4N2N-Z26ZK-HYQ25-MA827



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 409 424	3 964 114	4 396 000	4 432 000
Andre inntekter	3	147 546	159 377	0	80 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 556 970</b>	<b>4 123 491</b>	<b>4 396 000</b>	<b>4 512 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 597	-28 200	-28 200	-31 000
Styrehonorar	5	-217 000	-199 999	-200 000	-217 000
Revisjonshonorar	6	-15 008	-14 294	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-189 938	-182 608	-190 000	-201 500
Konsulenthonorar	7	-27 224	-45 259	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-679 359	-747 676	-474 300	-426 500
Forsikringer		-445 845	-406 128	-439 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 210 482	-1 249 103	-1 322 000	-1 432 000
Energi/fyring		-113 027	-161 715	-200 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 697	-539 192	-555 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-471 261	-427 899	-447 500	-421 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 955 438</b>	<b>-4 002 073</b>	<b>-3 903 000</b>	<b>-3 952 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>601 532</b>	<b>121 418</b>	<b>493 000</b>	<b>559 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 959	4 287	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>29 959</b>	<b>4 287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>631 491</b>	<b>125 706</b>	<b>493 000</b>	<b>559 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		631 491	125 706		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		192	5 507
Forskuddsbetalte kostnader		138 258	138 258
Andre kortsiktige fordringer	12	109 528	130 899
Driftskonto OBOS-banken		819 206	587 146
Sparekonto OBOS-banken		1 446 248	720 867
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	2 099 111	1 467 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 099 111</b>	<b>1 467 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 098	47 099
Leverandørgjeld		347 223	67 346
Annen kortsiktig gjeld		0	613
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>414 320</b>	<b>115 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 513 431</b>	<b>1 582 677</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Hanne Kristin Berg /s/

Per Aage Christensen /s/

Markus Gjessing /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 779 740
Felleskostnader næring	661 824
Kabel-TV	579 480
Felleskostnader likt	202 740
Garasje næring	124 200
Garasje bolig	61 440
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 409 424</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avsatt avregning for næring	73 069
Ei-Bil	27 319
Nøkler	10 700
Es Sagdalen Park, kostnadsfordeling 2023	36 459
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>147 546</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 597
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 597</b>
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 217 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 008.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 224
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 224</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-53 422
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-5 985
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-9 600
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 043
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-313 662
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-40 176
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 669
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-177 291
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 510
--------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-679 359</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 210 482
-----------------------	------------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 210 482</b>
-------------------------------	-------------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 923
-----------------------------	---------

Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
-------------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-338 236
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-101 344
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-1 218
--------------------------	--------



Trykksaker	-2 293
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-313
Telefon, annet	-949
Porto	-2 020
Bank- og kortgebyr	-4 465
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-471 261</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 994
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	584
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>29 959</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2022	73 069
Es Sagdalen Park	36 459
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>109 528</b>

**NOTE: 13****EGENKAPITAL**

Egenkapital avdeling Bolig	
Opptjent egenkapital pr 31.12.2022	793 917
Årsresultat 2023	707 279
	1 501 197
Egenkapital avdeling Garasje	
Opptjent egenkapital pr 31.12.22	673 702
Årsresultat 2023	-75 788
	597 914
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2 099 111</b>



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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	LED-lys i bod-områder og garasjetakene i U1 og U2.
2022-2023	Utbedring av sluk i garasje og vanninnsig i ventilasjonskasser, og teknisk rom i garasjedelen
2018 - 2018	Maling av balkonger
2017 - 2017	Nye lysarmaturer i oppgangene
2016 - 2016	Tetting av lekkasje i garasjeanlegg



## 5947 - EIERSEKSJONSE DAMHAUGKVARTALET

### RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BO5947	INVE5947	CA5947	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	3 561 960	661 824	185 640	4 409 424
ANDRE INNTEKTER	57 876	78 862	10 808	147 546
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>3 619 836</b>	<b>740 686</b>	<b>196 448</b>	<b>4 556 970</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-20 500	-10 097	0	-30 597
STYREHONORAR	-145 390	-71 610	0	-217 000
REVISJONSHONORAR	-14 873	-135	0	-15 008
FORR.FØRERHONORAR	-188 228	-1 709	0	-189 938
KONSULENTHONORAR	-26 985	-239	0	-27 224
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 575	-36 801	-181 983	-679 359
FORSIKRINGER	-298 716	-147 129	0	-445 845
KOMMUNALE AVGIFTER	-811 023	-399 459	0	-1 210 482
ENERGI / FYRING	-90 422	0	-22 606	-113 027
KABEL- / TV-ANLEGG	-555 697	0	0	-555 697
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-329 813	-73 801	-67 647	-471 261
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 942 222</b>	<b>-740 980</b>	<b>-272 236</b>	<b>-3 955 438</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>677 614</b>	<b>-294</b>	<b>-75 788</b>	<b>601 532</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNEKTER	29 665	294	0	29 959
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>29 665</b>	<b>294</b>	<b>0</b>	<b>29 959</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>707 279</b>	<b>0</b>	<b>-75 788</b>	<b>631 491</b>



## 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 Damhaugkvarartalet (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 seksjonseierens 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.



- 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.



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.



## § 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 oppstilling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.



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



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**



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.



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.



# 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. Eierseksjonssameiet 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 garasjelegger 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, garasjelegger, 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 hensettes 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 5947 Selskapsnavn: Eierseksjonse Damhaugkvartalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

30 av 31

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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