



Årsmøte 2022

5947 Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet



Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Velkommen til årsmøte, mandag 28. mars 2022 kl. 18.00 i Trevar`n (Sagdalsveien 24).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet
avholdes mandag 28 mars 2022 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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år (forslag fra valgkomiteen: Hanne Berg)
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år (forslag fra valgkomiteen: Jannicke Knutsen)
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (forslag fra valgkomiteen Per K. Monge og Shaista Ali)
- D) Valg av medlemmer til valgkomite

Strømmen 1.03.2022
Styret i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Hanne Kristin Berg Per Aage Christensen Eirik Kildal Helge Raknes Sven Svensson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Helge Raknes	Strømsveien 71
Styremedlem	Sven Svensson	Stillverksveien 8
Varamedlem	Per Kristian Monge	Strømsveien 71
	Shaista Liaquat Ali	Landskronaveien 46
Varamedlem		

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Strømsveien 71
Støperiveien 50

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har etter det digitale årsmøtet 2021, vært påvirket av situasjonen med korona. Det har vært til sammen 8 fysiske eller digitale 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. Problemene med vann i garasjen har dessverre fortsatt, men i mindre omfang. Dette dreier seg om at vann trenger inn utenfra i U2 i parkeringsområdet og i de to

ventilasjonsrommene i U2 samt i tavlerommet i U1. Dessuten har det dryppet vann fra dreneringsslukene i U1 og ned i U2. Etter avtale med styret gjennomføres det kontroller fra Thon månedlig så slukene ikke blir tette. Vi har likevel opplevd at det tetner seg.

Det er vann i ventilasjonsrommene i U2. Dette skyldes antakelig lekkasje fra kasse i atriet ved heisen hvor vann renner ned i U2. Dette utbedres.

Det kommer vann fra U1 til U2. Dette skyldes feilmontasje av røropplegg. Thon har påtatt seg å utbedre dette til våren.

Det kommer forøvrig vann inn i U2 som ser ut å komme fra biler. *Det er viktig at den enkelte prøver å fjerne snø før de kjører inn i garasjen i den grad det er mulig.*

Det kommer også vann inn i tavlerommet. Dette skyldes antakelig at membran ute mot fortauet ble fjernet ifm at Consto bygde Parkodden og tok ut byggestrøm. Her arbeides det med ytterligere årsaksforklaring.

Når det gjelder vanninntrengingen for øvrig, jobber styret med å utbedre dette. Styret rekvirerte OBOS-Prosjekt til en vurdering og forslag til tiltak. Det er gjennomført flere tiltak i 2021. Alle overvannsledninger ble termofotografert og inspisert. Det var ingen tetthet eller propp. Aktiv Rør AS har rensert og suget opp sand fra inspiserte overvannsledninger og kummer i sameiet. Kostnadene ved alle tiltakene knyttet til vanninnsiget beløper seg i 2021 til kr.168.571.

Av andre tiltak er det gjennomført vedlikeholdsspyling i rørene i alle etasjene. Styret fikk tilbakemelding fra flere om vond lukt og tette sluk. NRC Gravco har gjennomført spylingen effekt til kr. 123.414.

Det er lagt ny Aco dren renne ved innkjøringen til garasjen, samt ny sandfangkum.

Alarmoverføringene fra de to heisene er skiftet ut og det er inngått avtale om alarmmottak med Schindlers alarmsentral.

Kommunale utgifter i Lillestrøm kommune har økt fra 2020 til 2021 med 6 %, som er noe høyere enn konsumprisindeksen og et ganske betydelig beløp i sameiet.

Styret har avtaler ifm nødvendige kontroller og service på vitale punkter, som slukkeutstyr, brannalarm, heis, ventilasjon, porter, mm. Alle mangler er rettet. *Alle leiligheter plikter å ha røykvarsler med batteri som fungerer. Dette er seksjonseiers ansvar.*

Maling av fasader, vinduer og terrassedører ble utført i sameiet i 2021, samt dragerne og tak i 5. etg malt til kr 107.500.

Styret har inngått avtale med Telenor om leveranse av TV/Bredbånd. Dette har bidratt til lavere kostnader og raskere bredbånd enn avtalen med Get. Det ble foretatt en økning av bredbånd-prisen, men den var ikke varslet så sameiet har fått en kreditnota på dette. Prisen er økt i 2022. Styret har også søkt Telenor om kompensasjon for manglende TV2 i begynnelsen av 2022.

Det har vært en feil i innkrevingen av felleskostnader de siste tre år, der bredbånd, revisjon og forretningsførerhonorar ikke er fordelt likt. Dette er rettet, og alle skal ha fått refundert for meget betalt, eventuelt fått en faktura på for lite betalt. Styret har fått en avtale med

OBOS der OBOS har frafalt alle kostnader knyttet til å rette opp og gjennomføre denne korleksjonen.

I 2018 på høsten ble egenkapitalen fra året før fakturert for mye, dette gjorde at det ble fakturert 66290,- for mye. Beklageligvis ble ikke dette rettet opp i 2019, og heller ikke i 2020 (da ble kun feilført styrehonorar rettet opp fra året før).

Næring har betalt inn for lite betalte felleskostnader fra 2020 og feilen fra 2018 er tatt med. Dette er nå rettet opp i regnskapet.

Det ble inngått en avtale med firmaet Lumon om at alle innglassede balkonger skal bestilles og monteres av LUMON i avtaleperioden, dvs til 14.6.2020. Det er viktig at alle sameiere som ønsker å glasse inn sin balkong må søke styret, men den enkelte kan selv velge leverandør. Innglassingen må være iht godkjent byggetillatelse fra kommunen.

Flere har etterlyst spørsmål om anskaffelse av ladere til elbiler i garasjen. Styret inngikk avtale med SEKO i sin tid, og der kan ladebokser bestilles. De kan også bestilles av andre leverandører, men det må være en seriekoblet lader, dvs en Saptek-boks, og abonnement må bestilles av Charge365.

Styret har skiftet ut systemet for åpning av garasjeportene med bruk av telefon.

Det har vært noen situasjoner der brannalarmen har blitt utløst pga matlaging i en av de tre leilighetene med inngang ved heisene i nr. 50 som er koblet til sameiets alarmsystem. *Styret oppfordrer alle beboere å gå gjennom branninstruksen slik at man er forberedt hvis alarmen går.*

Styret har behandlet noen klagesaker eller saker som gjelder bråk, osv i perioden. 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 lyden gir gjenklang.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 913 840,-.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading, salg av nøkler, kostnadsfordeling med Sagdalen Park, avsatt avregning næring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 127 647,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vanninntrenging.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 213 009,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 341 914,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 445 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Ut ifra dagens strømpriser kan den faktiske kostnaden i 2022 bli noe høyere enn beregnet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.
Kabel-TV er økt til faktisk kostnad fra Telenor fra 01.03.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon.

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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 650 415	3 199 722	3 566 000	3 782 000
Andre inntekter	3	263 425	418 590	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 913 840	3 618 312	3 566 000	3 782 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-194 999	-199 999	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 579	-11 369	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-177 460	-172 543	-177 500	-181 500
Konsulenthonorar	7	-94 410	-28 660	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-855 419	-1 122 052	-450 000	-445 000
Forsikringer		-339 236	-282 692	-339 500	-356 500
Kommunale avgifter	9	-1 231 093	-1 161 554	-1 135 000	-1 254 000
Energi/fyring		-112 553	-56 988	-50 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 426	-462 372	-513 500	-569 000
Andre driftskostnader	10	-567 978	-423 152	-424 700	-385 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 127 647	-3 949 579	-3 360 400	-3 562 900
DRIFTSRESULTAT		-213 808	-331 268	205 600	219 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 076	5 801	0	0
Finanskostnader	12	-277	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		799	5 801	0	0
ÅRSRESULTAT		-213 009	-325 467	205 600	219 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-213 009	-325 467		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 697	6 420
Kundefordringer		2 199	0
Forskuddsbetalte kostnader		148 507	128 357
Andre kortsiktige fordringer	13	218 663	256 206
Driftskonto OBOS-banken		874 815	318 887
Sparekonto OBOS-banken		218 606	917 999
SUM OMLØPSMIDLER		1 469 487	1 627 868
SUM EIENDELER		1 469 487	1 627 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 341 913	1 554 922
SUM EGENKAPITAL		1 341 913	1 554 922
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 740	33 665
Leverandørgjeld		91 221	28 941
Annen kortsiktig gjeld	14	613	10 340
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 573	72 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 469 487	1 627 868
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 21.02.2022			
Styret i Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet			
Hanne Kristin Berg /s/	Per Aage Christensen /s/	Eirik Kildal /s/	
Helge Raknes /s/	Sven Svensson /s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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	2 192 862
Felleskostnader næring	574 308
Kabel-tv	513 480
Felleskostnader likt	184 428
Garasje næring	124 200
Garasje bolig	61 440
Leie tidl.år	-303
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 650 415

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avsatt avregning for næring 2021	145 281
Ei-bil	23 165
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	3 250

OBOS Eiendomsforvaltning AS - korrigerings felleskostnader	12 259
Es Sagdalen Park, kostnadsfordeling 2021	70 070
Viderefakturerte fakturaer	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	263 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 495

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 194 999. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-65 615
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 795
SUM KONSULENTHONORAR	-94 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 285
Drift/vedlikehold VVS	-275 422
Drift/vedlikehold elektro	-50 542
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 505
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 907
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 244
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 653
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-855 419

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-785 556
Renovasjonsavgift	-445 538

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 231 093
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 772
Driftsmateriell	-5 219
Lyspærer og sikringer	-3 028
Vaktmestertjenester	-291 135
Renhold ved firmaer	-167 281
Andre fremmede tjenester	-66 777
Trykksaker	-1 945
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Telefon, annet	-2 803
Porto	-7 494
Bank- og kortgebyr	-4 552
Velferdskostnader	-273

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-567 978
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469

SUM FINANSINTEKTER	1 076
---------------------------	--------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-277
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER	-277
----------------------------	-------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2021	145 281
Fakturaagebyr	3 312
Es Sagdalen Park	70 070

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	218 663
---	----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-564
Fakturaagebyr	-49

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-613
-----------------------------------	-------------

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

Egenkapital avdeling Bolig

Opptjent egenkapital pr 31.12.2020

859 978

Årsresultat 2021

-266 555

593 423

Egenkapital avdeling Garasje

Opptjent egenkapital pr 31.12.20

694 945

Årsresultat 2021

53 547

748 492

SUM EGENKAPITAL**1 341 913**

Avd regnskap.

5947 - EIERSEKSJONSE DAMHAUGKVARTALET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO5947	NÆ5947	GA5947	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2 890 467	574 308	185 640	3 650 415
ANDRE INNEKTER	118 144	145 281	0	263 425
SUM DRIFTSINNEKTER	3 008 611	719 589	185 640	3 913 840
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-18 422	-9 073	0	-27 495
STYREHONORAR	-130 649	-64 350	0	-194 999
REVISJONSHONORAR	-13 457	-122	0	-13 579
FORR.FØRERHONORAR	-175 854	-1 606	0	-177 460
KONSULENTHONORAR	-93 551	-859	0	-94 410
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-599 018	-195 055	-61 346	-855 419
FORSIKRINGER	-227 288	-111 948	0	-339 236
KOMMUNALE AVGIFTER	-971 860	-259 233	0	-1 231 093
ENERGI / FYRING	-90 043	0	-22 511	-112 553
KABEL- / TV-ANLEGG	-513 426	0	0	-513 426
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-442 401	-77 340	-48 237	-567 978
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 275 968	-719 586	-132 094	-4 127 647
DRIFTSRESULTAT:	-267 357	2	53 547	-213 808
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	1 076	0	0	1 076
FINANSKOSTNADER	-275	-2	0	-277
RES. FINANSINNT/KOSTN.	801	-2	0	799
RESULTAT	-266 555	0	53 547	-213 009

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 boligsseksjoner 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.

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 optelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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 førstkommande 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 besluttet 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 garasjeplasser.

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 persiennner, 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 garasjeplasser 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 garasjeplassene.

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.

Garasjeplasser 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 garasjeplass 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. Eiere 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 søppelsjaktene 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. Trekullgrilling 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.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet har avtale om vaktmestertjeneste med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS.

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

Renhold

Sameiet har avtale med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

En del seksjonseiere har kjøpt en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass (i garasjen). Bruksrett til plassen følger bolig ved salg.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesarealer og endring av navn og ringeklokker kan bestilles hos styret. Bestill gjerne med å sende en mail. Postens standard postkasseskilt, type stor benyttes for merking av postkasser. Dette kan bestilles hos posten når man melder flytting. Opplåsing av garasjedører med telefon, kan fåes ved å sende mail til damhaugkvartalet@styrerrommet.no

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telenors kundeservice.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt drenerør ved innkjøringen til garasjen	
2021	Vedlikeholdsspyling av rør i leilighetene/fellesarealene.	
2021	Maling av terrasser og dragere, 5. etg.	
2018 - 2018	Maling av balkonger	
2017 - 2017	Nye lysarmaturer i oppgangene	
2016 - 2016	Tetting av lekkasje i garasjeanlegg	

5947 Eierseksjonssameiet 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: of@obos.no

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