



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 105 767
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ZETLITZ GATE 5 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	454 233	533 058
Sum inntekter		454 233	533 058
Kostnader			
Annen driftskostnad	„„„„„	730 523	402 264
Sum kostnader		730 523	402 264
Driftsresultat		-276 290	130 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		772	724
Sum finansinntekter		772	724
Annen finanskostnad		9 082	27
Sum finanskostnader		9 082	27
Netto finans		-8 310	697
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 600	131 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		-284 600	131 490
Årsresultat		-284 600	131 490
Totalresultat		-284 600	131 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 600	131 490
Sum overføringer og disponeringer		-284 600	131 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 639	3 762
Sum fordringer		1 639	3 762
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 784	234 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 784	234 048
Sum omløpsmidler		203 423	237 810
SUM EIENDELER		203 423	237 810

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			200 725
Udekket tap		83 875	
Sum opptjent egenkapital		-83 875	200 725
Sum egenkapital		-83 875	200 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		252 554	
Sum annen langsiktig gjeld		252 554	0
Sum langsiktig gjeld		252 554	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 994	18 835
Annen kortsiktig gjeld		24 751	18 250
Sum kortsiktig gjeld		34 745	37 085
Sum gjeld		287 299	37 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 423	237 810



Til seksjonseierne i Zetlitzgate 5 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Zetlitzgate 5 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Zetlitzgate 5 Sameie avholdes
onsdag 15. april 2015 kl. 18.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1, 0129 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- Forslag fra Lars Thomassen om å vurdere alle kostnader sameiet har, starte med de større utgifter. Kan det inngås avtaler som er bedre en dagens avtaler?
- Forslag fra Lars Thomassen om at utvendig fasader under vinduer behandles av en murer/maler. Det leies lift. Innhente tilbud fra noen murer eller maler. Vurdere referanser på firmaet som velges. Dette bør utbedres i 2015.
- Forslag fra Christopher Friedberg: Vedrørende fremtidig finansiering av vedlikeholdsarbeid ifm. behandling av fasade så kan sameiet bruke ekstraordinære innbetalinger fra alle seksjonseiere, f.eks ved ekstra husleie i juni og august.
- Forslag fra Lars Thomassen om å installere avfukter vifte. System beregnet for kjeller.
- Forslag fra Andreas Fosse om ny juridisk vurdering av ytterligere erstatningkrav i forbindelse med taket.
- Forslag fra Andreas Fosse om ny teknisk vurdering av ytterligere arbeid i forbindelse med utbedring av taket.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo 06.03.2015
Styret i Zetlitzgate 5 Sameie

Christopher Øyra Friedberg /s/

Christian Lynum /s/

Kyrre Wathne /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Periode
Leder	Christopher Øyra Friedberg	Zetlitz' Gate 5	2014 – 2016
Styremedlem	Christian Lynum	Zetlitz' Gate 5	2014 – 2016
Styremedlem	Kyrre Wathne	Zetlitz' Gate 5	2014 – 2015
Varamedlem	Tone Kristin Jahren	Zetlitz' Gate 5	2014 - 2016

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Zetlitzgate 5 Sameie

Sameiet består av 14 seksjoner.

Zetlitzgate 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993105767, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

Adresse: Zetlitzgate 5 Gårds- og bruksnummer : 208/844

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Zetlitzgate 5 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året 2014 har vært preget av stabil drift bortsett fra arbeidet i forbindelse med rehabilitering av vannskader i loftsleiligheten. Rehabiliteringen ble fullført innen sommeren 2014, men ble større enn opprinnelig estimert av entreprenøren NIB AS. Etter forhandling med entreprenøren så aksepterte styret revidert pris pålydende kr 250 892. Dette resulterte i at man bestemte seg for å ta opp et lån på sameiet tilsvarende kr 300 000.

Det ble også foretatt mindre reparasjoner av taket på utsiden for å reparere potensielle lekkasjepunkt samt komplettering av snøfanger på gatesiden. Jobben ble gjort av Kaarud Blikkenslagenverksted, noe som også innebar en økning av driftskostnadene.

På grunn av lånekostnaden forbundet med fellesgjelden samt generell økningen i fellesutgifter så ble styret anbefalt av OBOS til å øke felleskostnadene med 8 % fra og med 01.01.2015.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 454 233,- mot budsjettet kr 426 240,-. Dette er kr 27 993,- høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene pr. 01.07.2014.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 731 328,- mot budsjettet kr 392 300,-. Dette er kr 339 028,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med takarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 285 405,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 168 678,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettet med økning med 8%. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zetlitzgate 5 Sameie.

Lån

Zetlitzgate 5 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 8 % økning felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 06.03.2015
Styret i Zetlitzgate 5 Sameie

Christopher Øyra Friedberg /s/ Christian Lynum /s/ Kyrre Wathne /s/



Tlf: 23 11 91 00
Faks: 23 11 91 10
www.bdo.no

Verneveien 45
Postboks 1204 Major
0121 Oslo

Til samelemøtet i Zetlitz Gate 5 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Zetlitz Gate 5 Sameie, som viser et underskudd på kr 284 600. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne dato, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes mistligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Sameie, side 2

Revisors beretning - 2014 - Zetlitz Gate 5

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Zetlitz Gate 5 Sameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (SAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og overskullig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandnes

Statsautorisert revisor

**5878 - ZETLITZGATE 5 SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	454 170	401 940	426 240	527 000
Andre inntekter	3	63	131 118	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		454 233	533 058	426 240	527 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 373	-4 314	-4 800	-4 500
Forretningsførerhonorar		-37 975	-36 688	-37 500	-39 500
Konsulenthonorar	5	-9 285	-43 737	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-362 349	-12 950	-27 000	-27 000
Forsikringer		-42 787	-40 223	-43 000	-46 500
Kommunale avgifter	7	-62 946	-60 090	-63 200	-75 000
Energi/fyring		-35 444	-44 981	-45 000	-45 000
Kabel-/TV-anlegg		-64 714	-63 541	-64 000	-65 000
Andre driftskostnader	8	-109 652	-95 741	-102 800	-106 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-730 523	-402 264	-392 300	-414 300
DRIFTSRESULTAT		-276 290	130 793	33 940	112 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	772	724	0	0
Finanskostnader	10	-9 082	-27	0	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 310	697	0	-12 000
ÅRSRESULTAT		-284 600	131 490	33 940	100 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			131 490		
Fra opptjent egenkapital		-200 725			
Udekket tap		-83 875			



5878 - ZETLITZGATE 5 SAMEIE

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 639	3 762
Driftskonto i OBOS-banken		201 784	234 048
SUM OMLØPSMIDLER		203 423	237 810
SUM EIENDELER		203 423	237 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	200 725
Udekket tap	11	-83 875	0
SUM EGENKAPITAL		-83 875	200 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	252 554	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		252 554	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 677	18 250
Leverandørgjeld		9 994	18 835
Påløpte renter		74	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 745	37 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 423	237 810
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 06.03.2015,

STYRET FOR ZETLITZGATE 5 SAMEIE

CHRISTOPHER ØYRA /s/

CHRISTIAN LYNUM /s/ KYRRE WATHNE /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

ANTALL ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	400 410
Kabel-TV	53 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	454 170

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	63
SUM ANDRE INNTEKTER	63

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 285
SUM KONSULENTHONORAR	-9 285

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NIB AS	-250 892
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 892
Drift/vedlikehold bygninger	-105 296
Drift/vedlikehold elektro	-6 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 349

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-44 808
Renovasjonsavgift	-18 138
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-62 946

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 204
Vaktmestertjenester	-54 066
Renhold ved firmaer	-41 414
Trykksaker	-805
Andre kontorkostnader	-7 500
Porto	-1 175
Bank- og kortgebyr	-1 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 652

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
SUM FINANSINTEKTER	772

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-6 333
Etableringsgebyr lån i OBOS-banken	-2 000
Termingebyr lån i OBOS-banken	-300
Renter på leverandørgjeld	-500
SUM FINANSKOSTNADER	-9 082

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30%. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2014

-300 000

Nedbetalt i år

47 446

-252 554

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-252 554**



Orientering om sameiets drift

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

Zetlitzgate 5 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med B.O. - Drift AS som kan kontaktes på telefon 22 42 96 05. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565843. 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 på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krevet forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.



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

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



VEDTEKTER FOR SAMEIET ZETLITZ GATE 5

Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 13. september 2007

§ 1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208, bnr. 844 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenheten. En bruksenhet består av hoveddel og tilleggsdel.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal, BRA.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Bodene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13, annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser samt andre arbeider som kan endre bygningens utseende, skal godkjennes av styret.

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

Ledning, rør og liknende 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Dette gjelder ikke kostnader ved drift og indre vedlikehold av parkeringsanlegget som fordeles forholdsmessig på sameierne etter antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer, enten som tilleggsareal eller som bruksrett etter § 5.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsdel slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige flater på utgangsdører fra seksjon samt innvendig vedlikehold av vinduer hører under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utgangsdører og utskifting av vinduer og utgangsdører er derimot sameiets ansvar.

Vedlikehold av balkonger / terrasser er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.

Bodene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreingspunkt til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap / tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonslovens § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer og varamedlem.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evtl godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og varamedlem

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. 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.



Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Særlige bestemmelser om resekjonering / videreutvikling av sameiets eiendom

Det følger av en uttrykkelig forutsetning nedfelt i de opprinnelige kjøpekontrakter, at alle seksjonseiere, både opprinnelige og fremtidige, ved nødvendige signaturer og godkjenning i sameiermøte plikter å medvirke til gjennomføring av en etterfølgende resekjonering av sameiet, der hyblene til seksjon 5, 7 og 9 søkes etablert som selvstendige seksjoner. De øvrige seksjonseiere/eierseksjonssameiet kan ikke kreve noen form for kompensasjon/vederlag for dette. Alle seksjonseiere er inneforstått med, og aksepterer, at en slik etterfølgende resekjonering, vil innebære at det totale stemmeantallet i sameiet økes (en stemme pr. seksjon). Alle kostnader knyttet til slik resekjonering bæres av den som på tidspunkt for slik resekjonering er hjemmelshaver til seksjon 5, 7 og 9.

Det følger videre av en uttrykkelig forutsetning nedfelt i de opprinnelige kjøpekontrakter at Helgesensgate 12-14 AS (opprinnelig eier av eiendommen ved seksjonering), eller den han måtte utpeke (nedenfor benevnt "eller ordre"), har en ubetinget rett til å bygge ut resten av arealet på loftet i eiendommen (seksjon 10), samt ombygge/påbygge (også utvide stallbygningen ved innlemmelse av deler av sameiets fellesareal i bakgård) og ominnrede stallbygning i bakgård (TB seksjon 10), herunder gjennomføre resekjonering der den opprinnelige seksjon 10 deles opp i flere seksjoner. De arealer Helgesensgate 12-14 AS (eller ordre) gjennom dette har rett til å bebygge, skal benyttes til bolig. Helgesensgate 12-14 AS rettigheter til slik utbygging, er hensyntatt ved fastsettelse av pris på sameiets øvrige seksjoner. Seksjonseierne plikter, ved nødvendige signaturer og godkjenning i sameiermøte, å medvirke til gjennomføring av resekjonering av sameiet når de enkelte seksjoner er ferdig utbygget, herunder også etterfølgende hjemmelsoverføring til Helgesensgate 12-14 AS (eller ordre) eller den han måtte utpeke. Seksjonseierne/eierseksjonssameiet kan ikke kreve noen form for kompensasjon/vederlag for dette. Seksjonseierne er inneforstått med, og aksepterer, at en slik etterfølgende resekjonering, vil innebære at det totale stemmeantallet i sameiet økes (en stemme pr. seksjon). Alle kostnader knyttet til slik utvikling og resekjonering bæres av Helgesensgate 12-14 AS (eller ordre).

Nærværende vedtektsbestemmelse er å anse som en avtale mellom den som til enhver tid er seksjonseier i sameiet Zetlitz gt 5, og kan ikke endres eller oppheves uten etter skriftlig avtale med Helgesensgate 12-14 AS (eller ordre). Den enkelte seksjonseier plikter, ved et eventuelt salg av sin seksjon, å gjøre eventuelle kjøpere oppmerksom på avtalen. Nye eiere/kjøpere av seksjoner tiltrer automatisk nærværende forpliktelser.



§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner eller den enkelte vedtektsbestemmelse stiller strengere krav. Sameiermøtets kompetanse til å endre bestemmelsene om enerett til bruk av parkeringsplasser fremgår av § 5.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Husordensregler for Zetlitz' Gate 5 Sameie

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 11. november 2008 og revidert i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 2009. Revidert på ordinært sameiermøte 11. april 2013.

Hver seksjonseier plikter å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

§ 1

Søndag til torsdag skal det være ro i huset mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Fredag og lørdag skal det være ro i huset mellom kl. 01:00 og 07:00. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 10:00. Bruk av lydtkilder skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir unødvendig sjenert. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør sameiet underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 22:00 eller før kl. 08:00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

§ 2

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i portrommet eller innendørs i fellesarealer. Foreldre må påse at barn ikke spiser innendørs i fellesarealer. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne.

§ 3

Avfall som kastes i containere må være forsvarlig innpakket. Samtidig må beboere påse at det ikke kastes avfall som ikke får plass i containere, eller som av andre grunner ikke fjernes av renovasjonspersonalet. Pappesker og større emballasje må brettes forsvarlig for å oppta minst mulig plass.

§ 4

Det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Det er heller ikke tillatt for ikke-beboere å benytte disse arealer som oppholdsplass.

§ 5

Fellesarealer, så som trappeoppganger, korridorer, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere. Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon, eventuelt ved trappeoppgang, er tillatt.

§ 6

Det er et generelt forbud mot dyrehold i sameiet. Det kan imidlertid holdes dyr som ikke er til ulempe for øvrige beboere, eksempelvis dyr som kun holdes innenfor den enkelte leilighet.

§ 7

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

**§ 8**

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

§ 9

Lek og unødig opphold i bodarealer er forbudt. Det må påses at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

§ 10

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes.

§ 11

Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

§ 12

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene skal i felles interesse omgående rapporteres til styret.

§ 13

Det skal være ro på samtlige balkonger alle dager klokken 23:00.

§ 14

Det skal være standardskilt på ringeklokke og postkasse. Klistrelapper eller håndskrevne lapper skal ikke brukes. Sameiere som leier ut må sørge for at leieboere retter seg etter dette, og at nye skilt blir bestilt. Informasjon om gjeldende leverandør av skilt kan fås ved henvendelse til styret. Hvis sameier ikke selv sørger for egnede skilt, står Styret fritt til å besørge dette for sameiers regning.