

Eiendomsmegler 1 Oslo AS
Avd Sagene
Stockfleths gate 50
0461 Oslo

Att: Jorun Kvale

17.juli 2014

Sendt via e post: vs@eiendomsmegler1.no
Deres ref: 23014043/ JPK

Vedr. salg av seksjon 10 i Presidentgaten 4, 0474 Oslo, gnr. 225, bnr 206 i Oslo kommune
Selger: Martin Hartmann og Mattis Husby

Vedlagt følger:

- Referat fra årsmøte for 2013
- Årsberetning for 2013
- Regnskap for 2013 og budsjett for 2014
- Vedtekter for sameiet.
- Ordensregler
- Kopi av forsikringsavtale

Organisasjonsnummer: 981 343 611

Brøk og felleskostnader:

- Seksjonens brøk er: 18/100
- Felleskostnader 14.558,- pr. kvartal
- Kabel tv 550,- pr. kvartal
- Fellesgjeld: 0,- pr. kvartal
- **Sum felleskostnader 15.108,- pr. kvartal***

* Renhold faktureres separat med kr 2.500 pr år, faktureres sammen med felleskostnader for første kvartal hvert år.

* Årsmøte for 2013 fattet vedtak å øke felleskostnadene fra 01.07.14. Beløpet oppgitt her er etter økning og foreløpig begrenset til andre halvår 2014. Styret vurderer igjen før 31/12/14

Skattemessige forhold pr. 31.12.2013:

- Inntekter: 281,-
- Utgifter: 0,-
- Formue: 12.930,-
- Gjeld 5.049,-

*Ligningsverdi oppgis ikke lenger da denne endres fortløpende av ligningskontoret.
Vennligst be selger sørge for kopi av skatteoppgjør*

Andre opplysninger:

- Styreleder er Martin Hartmann, tlf: 93 44 15 92, e post martin.hartmann@holteconsulting.com
- Dyr kan holdes etter tillatelse fra styret.
- Salget krever ikke styregodkjennelse. Ved utleie skal eier påse at leietaker er kjent med sameiets ordensregler og vedtekter.
- Felleskostnader inkluderer bl. a. grunnpakke Get kabel tv, forsikring bygget, kom. kostnader, kontingent fellesbakgård m mer.
- Sameiet har ikke hussoppforsikring.

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

- Personnummer på kjøpere, adresse, telefonnummer, epost adresse.
- Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
- Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende
- Oppnådd pris for seksjonen.
- Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2)

Skyldige felleskostnader og lignende

Felleskostnader blir løpende fakturert for hvert kvartal.

Sameiet har legalpant i seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven §24 Heftelsesform og §25 Panterrett for sameiernes forpliktelser. Kjøper er derfor ansvarlig for ubetalte felleskostnader, evt. andre kostnader som selger har påført sameiet.

Megler må forvise seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt.

Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i kvartalet.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

- For salgsinformasjon beregnes et gebyr på kr 1.950,- inklusiv moms. Gebyret skal betales uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler.
- For eierskiftegebyr beregnes kr 3.950,- inklusiv moms. Beløpet bes innbetalt til vår konto 1503.18.89569 når det foretas oppgjør.

Ved bruk av e post vennligst bruk: post@markedshuset.no. For flere opplysninger vennligst besøk vår nettside www.markedshuset.no

Med vennlig hilsen

For Markedshuset ARS AS

Dimitar Draganov
23 35 89 05

Årsberetning 2013
for
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

STYRET

Sameiet har i 2013/2014 hatt følgende styre:

Styreleder:	Martin Hartmann
Styremedlem:	Henning Strøm
	Christin Normann
Varamedlemmer:	Irene Peroni

Styreleder og varamedlem velges hvert år.
Styret fremmer likestilling.

REVISOR: Sameiet har ikke revisor. Regnskapet er tilgjengelig for gjennomgang hos forretningsfører.

ORGANISASJONSNUMMER.

Sameiets organisasjonsnummer er: 981 343 611

REGNSKAP – FORRETNINGSFØRER

Markedshuset Ars AS, Kristian Augusts gate 7B, 0164 Oslo.
Tel 23358905; Faks 23358901; epost: post@markedshuset.no

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT.

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ØKONOMI

Regnskapet for 2013 har hatt en omsetning med kr 246.601,- driftskostnader med kr 194.466,- og viser et overskudd med kr 30.874,- etter finansinntekter/utgifter mot budsjettert overskudd med kr 47.548,-

Det vises ellers til vedlagte regnskapsoppstilling med noter.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde ved årsskifte ingen ansatte.

YTRE MILJØ

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø mer enn vanlig.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 225 og bruksnummer 206 i Oslo kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF forsikring, polise nr: 1803057

Årsberetning 2013
for
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

EIERFORHOLDENE I SAMEIET

Seksjonseiere pr. 26.02.2014:

Navn:	Seksjon:	Deling	Brøk
Recep Teke	1		14
Høan Eiendomsutvikling AS	2		5
Christin Normann	3		9
Henning Strøm & May Kristin Osvoll	4	50	14
Ivar Erik Tollefsen (Rikke Tollefsen)	5		5
Maja Flåen Hansen	6		9
Niels Christopher Molstad & Sarah Wenstrand Nausthaug	7		14
Irene Peroni	8		5
Tiana K. Ringseth	9		7
Martin Hartmann & Mattis Husby	10	50	18
Sum totalt	10		100

VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER 2014

Aktiviteter:

Styret har avholdt 2 styremøter i perioden

Økonomi:

Styret har ansatt renholder for vask av trappeoppgangene. Felleskostnadene har ikke blitt justert i forhold til dette. Behovet for hyppigheten på renhold kan diskuteres.

Vannskader: Det har i perioden vært vannskader/lekkasjer fra slukene i sameiet, blant annet i vaskekjeller. Sameiet vil understreke eiers vedlikeholdsplikt av vann-og avløpssystemene inne i de respektive leilighetene. Eier må jevnlig rense sluk og vannlåser slik at disse ikke gror igjen og går tette.

Uteområdet:

Blomsterbedene tilhørende sameiet er blitt beplantet og luket av sameiere.

Styret ber sameierne om å engasjere seg mer i vanning og dugnadsarbeid på vårt uteområde.

HANDLINGSPLAN 2014

Styret har ikke laget noen handlingsplan for 2014, men har løselig diskutert en del temaer som vi ønsker å prioritere framover.

Årsberetning 2013
for
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

Styret ønsker også å betone brann sikkerheten framover. Vi bor i en svært brannfarlig gård og styret minner om at det er eier og beboere som er ansvarlige for at hver boenhet har oppgraderte røykvarslere og brannslukningsapparater.

Til slutt vil styret rette en oppfordring til sameierne om å engasjere seg i styret. Flere av seksjonene i sameiet er fremleid og dette gjør at det faller mye ansvar og oppgaver på styrets medlemmer.

Styret oppfordrer i denne forbindelse også de av sameierne som ikke bor i gården til å komme på årsmøtene og å engasjere seg i styret.

BUDSJETT 2014

Felleskostnader er i 2013 blitt økt til kostnadsnivå på kr 195.500,-

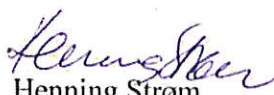
Det foreslås en ekstrarafakturering på kr 50.000,- for å kompensere påløpte men ikke budsjetterte kostnader i 2012.

Antatt foreløpig resultat med ekstrainntekter på kr 50.000 er et overskudd med kr 47.548 som er absolutte minimum av bankbeholdning pr 31.12.2013

Oslo den 16.juni 2014.



Martin Hartmann
Styreleder



Henning Strøm
Styremedlem



Christin Normann
Styremedlem

Arsregnskap 2013
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

		Budsjett 2014	Resultat 2013	Budsjett 2013	Resultat 2012
<u>Inntekter</u>					
	<u>Noter</u>				
Felleskostnader		270 500	195 512	195 500	170 506
Ekstra fakturering	7	25 000	50 000	50 000	25 000
Diverse inntekter	5		1 089	1 950	-
Sum inntekter		295 500	246 601	247 450	195 506
<u>Personalkostnader</u>					
Utbetalt styrehonorar		20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avgift		2 820	2 820	2 397	2 397
		22 820	22 820	22 397	22 397
<u>Utgifter</u>					
Strømutgifter		2 500	2 322	2 200	2 117
Kommunale avgifter		45 000	43 591	43 000	41 400
Vedlikehold/Oppussing	3	38 500	20 650	6 650	411 863
Honorar forretningsfører		33 962	32 344	32 344	32 344
Adm. kostnader	4	2 500	3 496	1 500	2 734
Kabel-tv		25 586	24 972	24 972	23 052
Kontigent Sameieforeningen		28 000	28 000	28 000	27 000
Forsikringer		40 913	38 889	38 889	36 881
Bankgebyrer		250	202	450	468
Sum utgifter		217 211	194 467	178 005	577 858
Driftsresultat		55 469	29 314	47 048	-404 749
<u>Finansinn./utgifter</u>					
Andre renteinntekter			1 523		212
Renteinntekter bank		250	37	500	1 186
Rente/gebyr lån	6				
Sum Finanskostnader/Inntekter		250	1 560	500	1 398
<u>Resultat</u>					
Resultat etter finansinnt/kostn. (Overføres til annen egenkapital)		55 719	30 874	47 548	-403 351

Balanse 2013
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

<u>EIENDELER</u>	<u>Noter</u>	Budsjett 2014	Balanse 2013	Budsjett 2013	Balanse 2012
<u>Omløpsmidler</u>					
Tilgode felleskostnader			59		34 845
Forskuddsbet. Strøm			364		
Diverse kortsiktige fordringer					364
Bankkonto		75 180	71 411	47 836	2 138
Sum omløpsmidler		<u>75 180</u>	<u>71 834</u>	<u>47 836</u>	<u>37 348</u>
 <u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>					
<u>Fond og egenkapital</u>					
Årets resultat til dekning av negativ egenkapital		55 719	30 874	47 548	-403 351
Innbet. Andel fellesgjeld	7				149 541
Innbet. Renter/avdrag	6	78 950	78 956	78 950	88 286
Betalt renter/omk	6	-76 140	-49 696	-45 121	-45 917
Egenkapital 1/1		-421 830	-481 964	-481 964	-270 523
Egenkapital 31/12		<u>-363 301</u>	<u>-421 830</u>	<u>-400 587</u>	<u>-481 964</u>
 <u>Langsiktig gjeld</u>					
Banklån	6				
Banklån pipe- og rørrehabilitering	6	410 481	457 433	442 923	488 497
		<u>410 481</u>	<u>457 433</u>	<u>442 923</u>	<u>488 497</u>
 <u>Kortsiktig gjeld</u>					
Forskuddsbet. felleskostnader		20 000	22 786		2 719
Leverandørgjeld			761	5 500	21 581
Renter og avdrag		8 000	8 182		
Skyldig renhold			4 250		
Oppbevaring gebyr			252		
		<u>28 000</u>	<u>36 231</u>	<u>5 500</u>	<u>30 815</u>
Sum gjeld og Egenkapital		<u>75 180</u>	<u>71 834</u>	<u>47 836</u>	<u>37 348</u>

Oslo
31. desember 2013
___ juni 2014

Martin Hartmann
Styreleder

Christin Normann
Styremedlem

Henning Strøm
Styremedlem

Noter til årsregnskap og balanse 2013
Sameiet Presidentgata 4, 0474 Oslo

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Note 2

Sameiet har ikke hatt noen ansatte og det er ikke utbetalt lønn i 2013

Styrehonorar er betalt med kr 20.000 + arb.g.avg.

Sameiet bruker ikke revisor.

	Budsjet <u>2014</u>	Resultat <u>2013</u>	Budsjet <u>2013</u>	Resultat <u>2012</u>
<u>Note 3</u>				
Lyspærer	500	234	500	350
Skilt		405		128
Leie container				5 616
Renhold	25 800	6 906		
Blomster	1 200	1 241	150	1 912
Vedlikehold vann/avløp				49 781
Løpende vedlikehold bygget	10 000	11 250	5 000	5 270
Vedlikehold uteareal	1 000	614	1 000	306
Renovering av pipeløp				348 500
	<u>38 500</u>	<u>20 650</u>	<u>6 650</u>	<u>411 863</u>

Note 4

Diverse forretningsfører	2 000	3 433	1 000	1 432
Andre ADM kostnader	500	63	500	
Andre kostnader (rettsgebyr)				1 303
	<u>2 500</u>	<u>3 496</u>	<u>1 500</u>	<u>2 734</u>

Note 5

Vaskeri inntekter		1 950	1 950	
Skiltet service		900		
Andre inntekter		-1 761		
		<u>1 089</u>	<u>1 950</u>	<u>-</u>

Note 6

Det ble i juni 2012 sendt tilbud for innfrielse av egenandel lån. Lån regnes ikke lenger for felleskostnad, ettersom noen har inffridd sin andel, opprettet egen avregning

Nominell rente pr 31.12.2013 er 6,50 %

IB	-7 059	6 778	6 778	
Innbet renter/avdrag	78 950	78 956	78 950	88 286
Bet avdrag	-46 952	-43 097	-45 473	-35 591
Bet renter	-29 188	-49 696	-45 121	-45 917
UB	<u>-4 249</u>	<u>-7 059</u>	<u>-4 866</u>	<u>6 778</u>

Det er ikke betalt avdrag og renter i nov. og des. 2012 pga manglende dekning på konto, de er betalt i 2013

Note 7

Ekstrafakturering 2013 gjelder kr 25.000 renhold og kr 25.000 felleskostnader

Ekstrafakturering 2013 gjelder renhold

Sameiet Presidentgata 4
0474 Oslo

Referat fra årsmøte for driftsåret 2013

Dato: Torsdag 26. juni 2014

Tid: 17.45 – 18.15

Sted: Møterom til Markedshuset Ars AS, Kristian Augusts gate 7B, 5. etasje

Dagsorden:

1. Konstituering.

- Godkjenning av møteinnkallingen.
- Opplysninger om antall frammøtte og antall fullmakter.
- Valg av møteleder.
- Valg av protokollfører og 2 seksjonseiere til protokollunderskrift.
- Godkjenning av dagsorden.

Referat:

- Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent.
- Det møtte representanter fra 2 seksjoner, ingen fullmakter
- Øyvind Gulbrandsen ble valgt som møteleder.
- Øyvind Gulbrandsen valgt som protokollfører. May K. Osvoll og Martin Hartmann ble valgt til å underskrive protokollen.
- Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Behandling av styrets årsberetning.

Referat:

Årsmøtet gjennomgikk årsberetningen, og den ble enstemmig godkjent.

3. Godkjenning av styrehonorar.

Referat:

Styrehonorar kr 20.000,- ble enstemmig godkjent for 2013/2014.

4. Årsregnskap for 2013

Referat:

Regnskap for 2013 ble enstemmig godkjent med kr 30.874,- i overskudd.

Budsjett for 2014 ble enstemmig vedtatt endret til kr 55.719,- i overskudd.

Felleskostnader fra 1/7 blir: Engangsinnbetaling av trappevask for 2014 med kr 25.000,- fordelt likt mellom 10 seksjoner. Det ble vedtatt i 2013 på styremøte. Styreleder sender ut informasjon. Ordinære felleskostnader økes med kr 75.000,- for 2 halvår som fordeles etter brøk, på 3 og 4 kvartal. Fra 1/1-2015 blir for trappevask fakturert i sin helhet på felleskostnader for 1. kvartal.

Sameiet Presidentgata 4
0474 Oslo

5. Valg

- Styreleder
- Styremedlemmer
- Varamedlem

Referat:

- Som styreleder ble Martin Hartmann gjenvalgt.
- Som styremedlemmer ble Henning Strøm gjenvalgt, og Christin Normann gjenvalgt.
- Som varamedlem ble Irene Peroni gjenvalgt, og May K. Osvoll valgt.

Oslo den 26. juni 2014
for Sameiet Presidentgt. 4


Øyvind Gulbrandsen


May K. Osvoll


Martin Hartmann

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 8. mai 2000.
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
og erstatter tidligere vedtekter.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 10 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 6. januar 1988.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 225 bnr 206 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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.

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 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.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen i henhold til opp- delingsbegjæring av 6/1-1988, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel 5/100:	Seksjon nr. 2, 5 og 8.
Andel 7/100:	Seksjon nr. 9.
Andel 9/100:	Seksjon nr. 3 og 6.
Andel 14/100:	Seksjon nr. 1, 4 og 7.
Andel 18/100:	Seksjon nr. 10.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO**

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

**§ 4
VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

**§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE**

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

**§ 7
STYRET**

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 8
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 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO**

**§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

**§ 12
SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
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.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENTGATA 4, 0474 OSLO**

**§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning 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 for sameiermøtet til avgjørelse.

**§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man 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.

**§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM
EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Oslo den 8. mai 2000.



HUSORDENSREGLER

(vedrørende Presidentgata 4)

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og forøvrig alle som gis adgang til leiligheten.
2. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
3. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
4. Dyr kan holdes bare etter styrets særskilte tillatelse.
5. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres på områder av en viss betydning. Likeledes må det heller ikke foretas vesentlige forandringer i leiligheten som kan være til nevneverdig ulempe for naboer.
7. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

I fellesrom må det ikke settes ting som er til ulempe for andre beboere. Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene, uten etter styrets særskilte tillatelse.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
8. Felles inngangsdør og dører til bodarealene skal holdes låst.
9. Sjøppelkassene skal brukes kun til tørr søppel som må innpakkes slik at søplet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig søppel i kassene. Større kartonger e.l. må kun kastes på anviste plasser.
10. Dersom styret ikke har besluttet å sette bort arbeidet med vask av trapper m.v., skal arbeidet utføres en gang i uken av den enkelte beboer etter tur.
11. Produksjon av nøkler til egen leilighet, eller fellesarealer må godkjennes av styret.
12. Parkering i gården kan bare finne sted etter styrets særskilte tillatelse.
13. Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Oslo, 31. oktober 1990

Anmeldelse
12 Tegninge

46
1923

Expeditions-Dokument

angaaende 3 bygningstier, 2 og 4 Præsidentvej

paa Matr.-No. 9 Rosenlundsgaarden (Bygn. 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

Indleveret 15 januar 1923, Attesteret

22/1923

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvillende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16/1 23

J. Petrusen

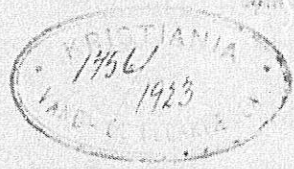


46
1923



Parcel 7 og 8 er opmaalt som egne matr. nr. med grænser som med rød linje angivet paa situationsskizzen. Naar maalingen blir bløjet skal det for matr. nr. henholdsvis 4 og 2 Præsidentvej.
A^{II} er ekke maalt som eget matr. nr. Derimod er A^I og A^{II} maalt sammen til et matr. nr. 9 Rosenlundsgaard.

46
23



Kristiania den 18/1 1923
Kilpaabru

J. Petrusen



Oslo kommune



Anders Ree-Pedersen
Presidentgt. 2

0474 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
860106233

Journr.
94/2456

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
14. januar 1994

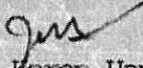
Arbeidssted : 225/0204 President gata 2
Byggherre : Anders Ree-Pedersen, Presidentgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT


FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det gjøres oppmerksom på at innsendt utomhusplan datert 17.03.93 i sak med mappenr. 860106238 godkjennes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

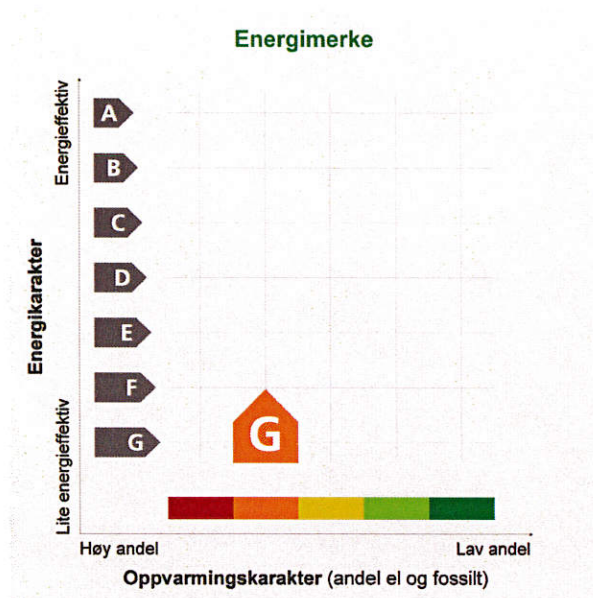

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder


Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Bjørn Hansen, Pasopveien 10, 1279 OSLO.

ENERGIATTEST

Adresse	Presidentgata 4
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	210
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2014-470185
Dato	05.08.2014



Eier	Hartmann/Husby
Innmeldt av	Mattis/Martin Husby/Hartmann

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1925
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	94
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Presidentgata 4

Postnr/Sted: 0474 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 05.08.2014 21:00:17

Energimerkenummer: A2014-470185

Ansvarlig for energiattesten: Hartmann/Husby

Energimerking er utført av: Mattis/Martin Husby/Hartmann

Gnr: 225

Bnr: 210

Seksjonsnr: 10

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.