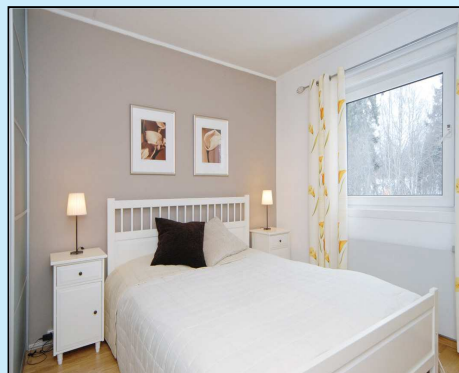


oppdragsnr. 60727



Hovseter/Røa – 3-roms

Strøken topp/ende leilighet - Solrik terrasse – Fin utsikt – Garasje

Borettslagets beste beliggenhet?

Prisantydning :	2.320.000,-	Byggeår :	1972
Verditakst :	2.350.000,-	Bta/Boa:	89 / 83 m ²
Lånetakst :	2.000.000,-	Felleskost. :	2.068,-
And. F.gjeld :	0,-	Adresse :	Hovseterveien 56 C, 4. etg. 0768 Oslo

Påkostet topp/ende leilighet med lekkert flislagt bad, nytt kjøkken, eikeparkett fra 2005, ny malte overflater, skyvedørsgarderobe på soverom og i entre. Usjenert beliggenhet inntil Mærradalen, flott utsikt og solrik innglasset terrasse. Her kan man flytte rett inn!

Røa, Megler: Daniel Bjørn
tlf. 22 51 09 35, mobil 90178909,
e-post daniel.bjorn@obos.no



Salgsopplysninger

- Betegnelse:** Borettslag: Meklenborg borettslag Bolig nr.: 4015
Andel/partialobligasjon nr. 272 pålydende kr. 100,-/kr. 26.400
Gnr 31 bnr 311 i Oslo.
- Andelseier(e):** Thor Arne Hasle Ljøsterød
- Oppdragsgiver:** Thor Arne Hasle Ljøsterød
Telefon privat: 22 49 02 01 Telefon mobil: 916 45 788
- Felleskostnader:** Kr 2.068,- pr. mnd. Inkluderer trappevask, fellesforsikring av bygg, kabel-tv, garasje, vaktmestertjeneste, offentlige avgifter.
- Fellesgjeld:** Fellesgjelden er nedbetalt. Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling. P.g.a. planlagt rehabilitering av vindu/skyvedør i stue og igangsatt betongrehabilitering av garasjeanlegg vil fellesgjelden øke. Det vil på generalforsamling til våren eller ekstraordiner generalforsamling til høsten stemmes over hvilket alternativ man går for vedrørende vegg i stue. Kostnadsramme vil være klart etter denne avgjørelsen.
- Ligningsverdi:** 201.000,- pr. 31.12.05
- Beliggenhet/
Adkomst:** Bydel 7 Vestre Aker ca. 8 km. nordvest for sentrum ved foten av Holmenkollen.
Off.komm: Kun noen få minutters gangavstand til holdeplass for buss og t-bane. Buss nr. 46 og 47 i Stasjonsveien/Landingsveien. Hovseter Stasjon på Østeråsbanen (kun 9 minutter med t-bane til Majorstua). Nattbuss og Flybuss er også tilgjengelig på Hovseter.
Butikker: Dagligvareforretning (Ica) og egen Frukt og Grønt Butikk på Hovseter torg, kort vei til Røa (8 minutters gangavstand) med de fleste servicetilbud. Stort kjøpesenter på CC-Vest.
Skoler: Alle trinn i gangavstand fra Meklenborg brl. (Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole, Persbråten vgs. og Steinerskolen).
Barnehager: God barnehagedekning i bydelen med flere kommunale og private barnehager i området. I borettslaget har det blitt vedtatt at man skal forsøke å etablere en barnehage. I barnehagen skal barn fra borettslaget ha førsteprioritet.

Flotte turmuligheter i nærområdet langs Mærradalen, med kort vei til Marka og Bogstadvannet. Det er fine akebakker for barn på vinteren og skiløype som bringer en over i Nordmarkas og Bærumsmarkas store løypenett. Bogstad gård er et populært utfartssted for hele familien med bl.a. cafe og ulike aktiviteter for barna. Flere golfbaner i området: Oslo GK, Grini GK og Haga GK.

- Tomten:** Andel i 39100 kvm. eiet tomt.
- Regulering:** Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.
- Bygningen:** Oppført 1972. Se vedlagte verditakst.
- Bolig:** 3-roms andelsbolig i 4 etasje. Boligareal **83 m²**. Bruttoareal **89 m²**.
Inneholder: entre, 2 soverom, bad, vaskerom, wc, kjøkken, stue, innglasset balkong. Med boligen hører 1 kjellerbod på ca. 2 m², utebod på ca. 3 m², garasjeplass i kjeller. Kabel-tv fra UPC, mulighet for digital-tv og bredbånd via kabel-nettet.
- Veldrevet og populært borettslag med bl.a. oppvarmede gangveier, trimrom, badstue, gjesterom og selskapslokaler til leie. Fine opparbeidede fellesarealer med bilfrie gangveier, lekeplasser og sittegrupper. I 2004 ble det etablert egen grillplass i borettslaget som er veldig populær.
- Beskrivelse:** **Påkostet topp/ende leilighet med lekkert flislagt bad, ny tidsriktig kjøkken innredning med bl.a. heltre benkeplate, mosaikkfliser over benk ved komfyr, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Eikeparkett fra 2005, skyvedørsgarderobe på soverom og i entre. Usjenert og fin beliggenhet inntil Mærradalen, flott utsikt og solrik innglasset terrasse på ca. 10 m².**

Leiligheten har følgende innhold og standard:

Entre: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Stor garderobe med skyvedører i tilknytning til entre. Dørtelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Flott skyvedørsgarderobe.

Bad: Lekkert flislagt bad fra 2002. Fliser på gulv og vegg, malt himling. Dushjørne, servant med underskap, gulvstående skap med glass dør. Varmekabler.

Vaskerom: Fliser på gulv, malte vegger og malt himling. Benk med nedfelt kum, 2 overskap, opplegg for vaskemaskin. Varmefolie i gulv.

Wc: Fliser på gulv, malte vegger og malt himling. Felt med mosaikkfliser, toalett og servant på benkeplate. Varmefolie i gulv.

Stue: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Spesialbygget nisje for tv i stue. Spiseplass i forlengelsen av kjøkken. Utgang til innglasset terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Tidsriktig kjøkkeninnredning fra 2002, heltre benkeplate, nedfelt kum, stålplater over vaskebenk, mosaikkfliser over benk ved komfyr, kullfiltervifte i stålhette. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Varmefolie i gulv.

Terrasse: Solrik innglasset terrasse på ca. 10 m². Fin utsikt. Skiferheller, stråleovn og strømuttak.

- Oppvarming:** Panelovner, varmekabler på bad, felt med varmemefolie i gulv på kjøkken, vaskerom og wc.
- Parkering:** 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under blokken. Gode muligheter for gjesteparkering.
- Overtakelse:** Etter nærmere avtale med selger.
- Vedtekter m.m.:** Vedtekter, husordensregler, siste årsregnskap og budsjett fremlegges på visning. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse.
- Dyrehold:** Ikke tillatt
- Eierskiftefor.:** Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se vedlagte egenerklæring og takst for mer informasjon.
- "som den er":** Boligen selges "som den er" ved besiktigelsen, jfr. avhendingslovens § 3-9. Denne klausul reduserer selgers ansvar, og vil være en del av kontraktsvilkårene. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke bolig før kjøp, gjerne med fagmann. Selger er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslig krav utover det som eventuelt er opplyst tidligere. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selger ikke ansvarlig for disse.
- Godkjenning:** Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av adkomstdokumentene, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.
- Diverse:** Kjøper må bli/være medlem i OBOS. Kjøper forplikter seg til å undertegne en egen pantsettelseserklæring til borettslaget som sikkerhet for lagets evt. krav, for dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Videre henvises til vedtekter og tidligere husleiekontrakt som regulerer vedlikeholdsplikt m.m. mellom borettslaget og andelseier.
- Forretningsfører:** OBOS telefon 22 86 55 00.
- Visning:** Som annonsert eller etter avtale med megler.

Omkostninger**p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	3.440,-
Gebyr forhåndsvarsel *	kr	3.440,-
Gebyr ved bruk av forkjøpsrett	kr	4.300,-
Transportgebyr eierskifte	kr	1.500,-
Noteringsgebyr per notering	kr	1.500,-
Medlemskap, innmelding	kr	500,-

Medlemmer må være à jour med medlemskontingent t.o.m. det året overtakelsen finner sted. Omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering.

* kjøper som benytter forkjøpsrett skal ikke betale gebyr for forhåndsvarsel vedrørende forkjøpsrett.

Budgivning:

Snarest etter at visning har funnet sted. Les ”Forbrukerinformasjon og budgivning” og ”Hvordan virker forkjøpsretten?” som er vedlagt salgsoppgaven før budskjema innleveres til megler. Det gjøres oppmerksom på at bud avgitt til telefonsvarer/-mobiltelefonsvarer eller e-mail ikke godtas.

Finansiering:

Kontakt gjerne OBOS Lån og Spar, tlf. 22 86 55 99 / 22 86 56 00
laan-spar@obos.no
Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

Rehabilitering/Større vedlikehold:

Borettslaget har god vedlikeholdshistorikk. Planlagt rehabilitering av vinduer og skyvedør i stue. Borettslaget har vedtatt å skifte vinduer og fasadekledning på verandaside, kostnadsramme er ennå uklart. Pga. dette vedlikeholdet vil det bli fordelt et tillegg på andel fellesgjeld når utskiftningen er avsluttet. Betongrehabilitering i garasje. Noe økning av husleie kan forventes.
Se vedlagte utdrag fra årsberetning.

Oppgjør:

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift. Resterende av kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling innen overtakelsen.
Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen.

Megler: Daniel Bjørn

Tlf: 22 51 09 35, faks: 22510931,
e-post: daniel.bjorn@obos.no

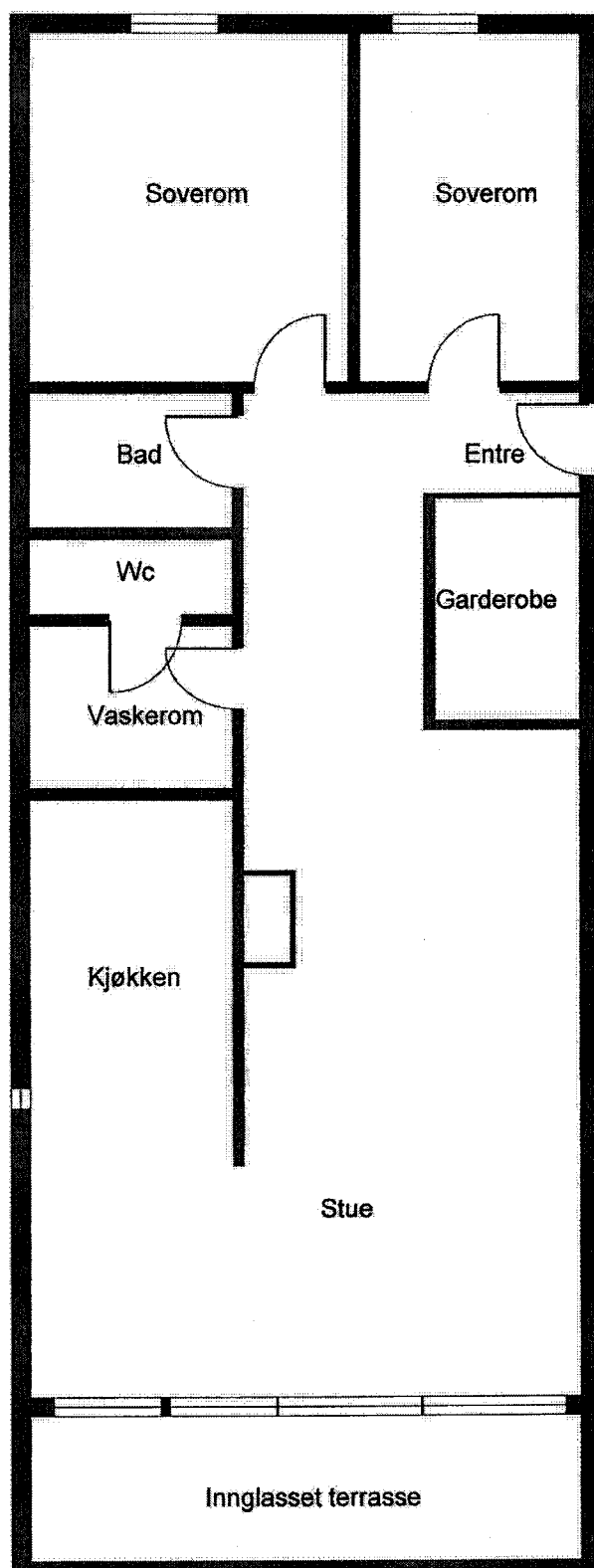








Hovseterveien 56 C, leil. 4015



Kun en forenklet skisse

4767552501

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.
Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	OBOS-megleren	Avdeling:	Røa
Meglers navn:	Daniel Bjørn		
Meglers oppdragsnummer:	60727		
Forellgger Boligsalgsrapport	Ja ☐ / Nei ☒	Obos leilighet:	Ja ☒ / Nei ☐

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierskjesjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☐	Tomt ☐	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rækkehus ☐	To/Flørmannsbolig ☐			
Selveierleilighet ☐	Andelsleilighet ☒	Aksjeleilighet ☐					
Gnr.:	31	Bnr.:	311	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	272	Festenr.:	
Kommune:	OSLO						
Adresse:	Hovsetervn 56c					Postnr.:	0768
Sted:	OSLO						
Byggeår:	1973	Når kjøpte du boligen?	2002		Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: KLP							
Er hus/hjemforsikring utvidet med sopp/råte dekning? Ja ☐ / Nei ☒							
Pollse-/avtalenr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	LØFSTERGØ			Fornavn:	THOR ARNE H.		
Tlf. Priv.	22490201	Arb.	67552511	Mobil:	91645789	Fax:	
Ny adresse:	Skoaveien 106		Postnr:	1369	Sted:	STA BEKK	
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:			Postnr:		Sted:		

4767552501

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller sopp-skader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			FLISER LAUT PÅ STØP OG PENGRAN AV FLISLEGER. RØRARBED RØRLEGER
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?	X		HAR IKKE PIPE
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur eller lign.)?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?		X	ROMMET BULV PÅ SOVEROM, KJØKKEN, TV RACK, GIPSPLATER, LISTER
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?		X	FLYTTET KONTAKT KJØKKEN OG KONTOR
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		IKKE UTELEIEMULIGHET
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?		X	MULIG NYE VERANDAVEGGER

Tilleggs kommentarer: U SLUK IKKE SKIFTET.
2) TIDL. NYE KONDENSATT I TAK BAC. UTBEORGT.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullestendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for elerskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt elerskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SEIT KRYSS:	
☒	Jeg ønsker å tegne elerskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av elerskifteforsikring".
☐	Jeg ønsker ikke å tegne elerskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne elerskifteforsikring.
Dato: 6/4-06 Sted: OSLO	
Selger (1) sign.: 	Selger (2) sign.: _____



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4015 i

Hovseterveien 56 C

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311, 312 og 313
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Andre forutsetninger/opplysninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet med usjenert og attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Lys og meget delikat endeleilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til innglasset terrasse. Utsyn og gode solforhold.
Leiligheten er generelt pusset opp i 2002 inkl. ny kjøkkeninnredning og oppusset bad. Parkett fra 2005.

Leiligheten disponerer garasjeplass i gården.

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, beplantning og lekeplasser mm.

Gården ligger nær Hovseter torg hvor det er div. utvalg i servicetilbud. Kort gangavstand til T-bane og bussforbindelse.

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2004 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 000 000

Bekkestua, 07.04.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 56 C, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Thor Arne Ljøsterød

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.04.2006
- Eier, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Opplysninger fra OBOS.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 4015 Etasje 4
Eier adkomstdok.:	Thor Arne Hasle Ljøsterød
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	272 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	272 Pålyd./innsk.: 26 400
Husleie pr. mnd.:	Kr 2 068
Kommentar:	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass mm.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 39 100 m ² Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.
Adkomst:	Offentlig vei. Private internveier.

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Telefon 22 86 55 00
Regnskapsår:	2004
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: 41 000 Andel disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.: 10 614 000 Andel av fellesgjeld:
	Omløpsmidler: 790 175
	Kortsiktig gjeld: 364 867
	Sum disponible midler: 425 308
	Langsiktig gjeld: 3 000 (eks. innsk.kap.)

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
Kommentar:	Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Adelsleilighet

Byggeår:	1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.
----------	------------------------------------



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 C, 0768 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Adelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4. etasje	89	83	83	Entre, garderobe, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, wc, vaskerom. Innglasst terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2 m ² . Utebod på ca. 3 m ² . Garasjeplass i kjeller.
Sum bygning	89	83	83	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Adelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adelsleilighet	200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon, fasader av betongelementer med singel, panelvegg mot terrasser, betongelementer som etasjeskillere, oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. <i>Vedlikehold:</i> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget skal skiftes og garasjer utbedres. Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt. Utført og fremtidig vedlikehold er beskrevet i årsberetningen for 2004. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. Nyere vinduer med doble isolerglass på soverommene. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malte plater, malt fiberduk, malt miljøstrie, felt med mosaikkfliser på wc, fliser på bad. 254 Gulv og overflate Parkett, fliser på bad, wc og vaskerom. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning fra 2002. Heltre benkeplater, nedfelt kum, stålplater over vaskebenk, mosaikkfliser over benk ved komfyr, kullfiltervifte i stålhette. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 C, 0768 OSLO

- 272 Garderobe**
Skyvedørgarderobe i entre og ett soverom.
- 285 Verandaer og terrasser**
Innglasst terrasse med skiferheller, stråleovn og strømuttak.
- 310 Sanitæranlegg**
Dusjbad med dusjhjørne og servant med underskap.
- Vaskerom med benk med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin.
- Separat wc med servant på benkeplate og toalett.
- Varmtvannsbereder fra 1999 på ca. 116 liter, plassert i kjøkkenskap.
Vedlikehold:
Badet er pusset opp i 2002. Det er brukt smøremembran på tidligere gulvbelegg. Rørgjennomføring i gulv i dusjhjørnet.
Endevegg i badet skal utbedres pga. sprekk i fliser og kondensskade i overgang mellom vegg og himling. Det er tatt forbehold i taksten om at dette er utbedret.
- 320 Varmer**
Panelovner.
Varmekabler på bad.
Felt med varmemefolie i gulv i kjøkken, vaskerom og wc.
- 400 Elkraft**
Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
- 900 Annet**
Dørtelefon.
Kabel-tv.
Spesialbygget kasse/hylle for tv i stue.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	24 816	
	Sum utgifter Kr:		24 816

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Adelsleilighet		1 500 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 350 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 000 000

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950446064, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo og har adresse:

- Hovseterveien 32 - 56

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.

Borettslaget har to tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet, samt en hybel til utleie.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 31, bruksnummer 311, 312 og 313 og er på 39.100 m². Første innflytting skjedde i 1972.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets fem styremedlemmer er to kvinner.

VAKTORDNINGEN

Den døgnskuttværlige vaktordningen ble fra 3. januar 2005 overført til ISS Vaktmesterkompaniet. Utenom de ansattes arbeidstid kan beboerne ringe 02317 for å få assistanse ved akutte behov. I arbeidstiden kan man fremdeles ringe kontoret på 22 49 45 19 eller vaktmester: 905 30 574 eller 917 87 388.

Heisene er koblet til ISS Vaktmesterkompaniets vaktentral.

STYRET

Styret har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder. Telefonnummer til kontoret er 22 49 45 19, e-postadresse til styret og daglig leder er meklenborg@chello.no.

Daglig leders trefftid er mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. I tillegg er det trefftid onsdag mellom 19.00 og 20.00, hvor representanter fra styret er tilstede. Kontortiden til daglig leder er mandag til fredag kl. 09.00 - 15.00.

Daglig leder formidler oppdrag til vedlikeholdsteknikerne.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

BORETTSLAGETS INTERNETTSIDER OG INTERN-TV

Borettslaget har en egen side på Internett, hvor blant annet nyheter fra borettslaget, viktig driftsinformasjon, informasjon om styret, de tjenester beboerne nyter godt av, boligtypene som utgjør borettslaget, relevant informasjon om regler, styrevedtak og lignende, finnes.

Internettsiden finnes på følgende adresse:

<http://www.borettslag.net/meklenborg>

Borettslaget har også en intern-TV, som sender på kanal 60. Her finnes nyttig informasjon om borettslaget, f.eks telefonnumre, tilbud til beboerne, driftsinformasjon, og lignende.

KABEL-TV

UPC er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. UPC's servicetelefon 02123 er betjent mandag – fredag mellom kl. 09:00 og 22:00 og lørdag - søndag mellom kl. 12:00 og 20:00. Feilmelding og support kan også meldes på www.upc.no

UPC's kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og ”gjør det selv pakker” for telefoni. På UPC's hjemmeside www.upc.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og UPC har inngått avtale for OBOS medlemmer for internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

PARKERING

Det hører en parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Det finnes 5 garasjeanlegg under blokkene, og et garasjehus med to etasjer. For de leilighetene hvor det ikke medfølger garasjeplass, og for de beboere som trenger mer enn én plass, formidler daglig leder eventuelt ledige plasser. Beboere kan også leie fast plass på gjesteparkeringsplassene ved henvendelse til daglig leder. Plassene kan kun leies ut til borettslagets beboere.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt pr. beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-.

FRAMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er per 01.01.2005 registrert to framleide andelsleiligheter i borettslaget.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med ABO Miljørenhold AS om vask av trapper og vinduer i oppgangene. Borettslaget har også inngått en avtale om utskifting av dørmatter hver 6. uke.

TEORETISK LEIE

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med UPC eller Smartcall.

RABATTAVTALE MED UPC

Borettslaget har også inngått rabattavtale med UPC på telefoni. Rabattavtalen gjelder automatisk for alle beboere som har telefoni fra UPC og telefonnummer som starter med '219' (de som har telefonnummer som starter med '22' må bytte nummer for å få rabatten). Avtalen gjelder til august 2004, og løper videre etter det dersom 30% av beboerne har telefoni fra UPC.

Rabattavtalen gir:

- 10% rabatt på abonnementsavgift
- 10% rabatt på samtaleavgift for månedsbruk opp til kr 333,-
- 25% rabatt på samtaleavgift for månedsbruk fra kr 334,- - kr 500,-
- 35% rabatt på samtaleavgift over kr 501 per måned.

Rabatt på samtaleavgift gis for alle innenlandssamtaler (til geografiske nummer) og mobiltelefonsamtaler i Norge (til alle mobiloperatører).

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg (gjelder ikke strøm til oljefyr/el-kjele).

Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2004 – 30.09.2005. Kraftforvaltning fra Hafslund fanger opp bevegelsene i kraftmarkedet, fordi selskapets handelsavdeling utfører en aktiv forvaltning fra dag til dag. Det handles kontinuerlig for å sikre pris og redusere risikoen. I tillegg inneholder avtalen en prisgaranti som fører til at prisen på kraft ikke vil overstige avtalt maksimumspris. Avtalen er fleksibel, slik at den kan omgjøres til en fastpriskontrakt dersom markedet skulle tilsi det.

Budsjettprisen:	34,70 kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 kWh (inkl. gjeldende avgifter)

OBOS har også inngått avtale med Elkem og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalen gjelder frem til 31.12.2005.

Rabatten kommet i tillegg til resultatet av kraftforvaltningsavtalen.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2000	Utlevering av dekodere fra UPC for å få flere tv-kanaler
2000	Montering av rekkverk ved trappene 46/52 og 44
2000	Oppgradering av lekeplasser
2000	Beslag over inngangspartier
2000	Maling av inngangspartier
2001	Nødlis i garasjer
2001	Nye garasjeporter i utegarasjer
2001	Lysarmatur i utegarasjer
2001	Nye søppelbeholdere ute
2001	Varmeovner i oppgangene
2001	Boning av gulv i trappeopp ganger

2002	Utskiftning av soilrør
2002	Nullstilling av El-anlegg
2002	Nye møbler i fellesrom
2002	Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget
2002	Flere nye søppelkasser på uteområder
2002	Større beplantning
2003	Oppussing av uteboder
2003	Oppussing av trimrom og bomberom
2003	Asbestsanering
2003	Heisvedlikehold
2003	Renovering av søppelrom
2004	Brannvernkontroll
2004	Ny grillplass

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

FORMIDDAGSTREFFEN

Det har også i 2004 vært åpen formiddagstreff tre dager i uken; mandag, onsdag og fredag kl. 11.30-14.00 i fellesrommet i 52 B. Mange besøker formiddagstreffen, og vi ønsker flere velkommen!

BRIDGE

Det spilles bridge hver mandag kl. 19.30 i felleslokalene i nr. 52. Tilbudet er åpent for alle interesserte beboere.

FOTBALL

Også sist år spilte vi ball hver onsdag, i Hovseterdalen på sommerstid og i hallen på Voksen Skole om vinteren. Fra 12-20 stykker var innom, flesteparten meklenborgere.

Vi er åpne for alle med ambisjoner på et gjennomsnittlig bedriftsfotball nivå. Omgangstonen er uformell, ispedd humor og latter. Alderen sprer seg fra 30 til 50 år. Alt i alt er det veldig fin måte å bli kjent med andre beboere på.

AKTIVITETSSENTERET I BOMBEROMMET UNDER NR. 52

Aktivitetssenteret, som består av trimrom, badstue, bordtennis og snekkerrom, kan kostnadsfritt benyttes av beboere. Det må imidlertid deponeres kr. 250,- for nøkkel til det enkelte rom. Badstuen kan også leies ut til andelseiere som familiebadstue en gang per uke, mot en godtgjørelse på kr 15,- pr time, som dekker strømutgiftene. Slik avtale må inngås over et lengre tidsrom.

MØRKEROM OG RULLEROM

Under nr 50 finnes et mørkerom / fotorom, og i nr 52B finnes et rullerom. Nøkkel til disse rommene fås ved henvendelse til daglig leder, mot depositum.

GJESTEROMMET

Gjesterommet i nr 46 A, for utleie til andelseiere som ønsker å ha en overnattingsmulighet til sine gjester, har vært jevnlig benyttet. Rommet har soveplass til 4 personer, og det er tilgang til toalett og dusj i tilknytning til rommet. Gjesterommet kan leies ved å kontakte daglig leder. I 2004 var gjesterommet utleid 142 dager.

FELLESROM

I nr 52 finnes fellesrommene i borettslaget. Rommene består av:

- En salong.
- Velutstyrt kjøkken med alt nødvendig servise/bestikk og utstyr for en større forsamling.
- En liten og en stor sal, med alt nødvendig av bord og stoler for å benke en større forsamling.

Fellesrommene kan leies av beboerne ved å kontakte daglig leder. Fellesrommet har hatt 98 bookinger, dette er inklusive valgkomiteens møter. I tillegg kommer Formiddagstreffens 3 ukentlige samlinger.

4. FORSIKRINGER

Borettslaget har byttet forsikringsselskap for bygningsforsikringen fra 1. januar 2005. Vi er nå forsikret hos KLP Skadeforsikring med polisenummer 30175. Alle bygningsskader som dekkes av vår forsikring meldes til styrekontoret v/ daglig leder som kontakter takstmann og forsikringsselskap.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jamfør husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har KLP Skadeforsikring en egenandel på kr 5 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på www.obos.no. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 16 styremøter og behandlet 137 saker i 2004.

Styrets arbeider i henhold til de rammer det er gitt av borettslagets generalforsamling og etter gjeldende vedtekter med det formål at våre felles verdier skal forvaltes på en best mulig måte. Styret har gjennom året holdt en rekke styremøter, arbeidsmøter og øvrige

samlinger for å kunne løse de oppgaver det innebærer å administrere et borettslag med over 400 leiligheter og store utearealer. Styremedlemmene har nedlagt betydelig arbeid og ressurser for å nå våre felles mål om forsvarlig vedlikehold, trivsel og miljø innenfor gjeldende økonomiske rammer og med fokus på kostnadskontroll. I samarbeid med våre ansatte håper vi at det arbeid som er nedlagt har gitt resultater. I denne fremstillingen vil vi gi et lite bilde av noe av styrets arbeid.

Etter generalforsamlingsvedtak våren 2004 har styret arbeidet videre med prosjekt verandadører og vegger. Arbeidet har vært omfattende, og i tillegg til det arbeid som er nedlagt av styret ble det etablert en egen prosjektkomité som har hatt særlig fokus på gjennomføring og fremdrift frem mot en ekstraordinær generalforsamling våren 2005. Arbeidet har i innledningsfasen bestått av prisinnhenting og vurdering av alternative aktører for bistand til den faglige biten av prosjektet. Valget falt på Multiconsult som har bistått styret i forhold til å kalkulere og estimere prosjektkostnader og videre fremdrift. Det har vært sterk fokus på kostnadssiden for å kunne presentere både gode, varige løsninger med et fornuftig kostnadsbilde.

Grunnet korrosjonsskader i flere av garasjeanleggene har styret iverksatt forberedende arbeider for en nærmere prosjektering av et utbedringsprosjekt. Dette arbeidet har til en viss grad vært søkt samkjørt med verandaprojektet. Kostnadsrammene for dette prosjektet er ikke endelig klarlagt, men vil sannsynligvis ligge på ca 8 millioner kroner. Dersom fremdrift går etter planen vil arbeidene igangsettes i løpet av kommende periode.

Den ene av borettslagets vaktmestere, Per Olav Husum, sa frivillig opp sin stilling fra 1.3.05. I samarbeid med daglig leder og et rekrutteringsfirma ble det våren 2005 gjennomført en ansettelsesprosess der en rekke kandidater ble vurdert og intervjuet. Styrets valg falt på Hamid Sajjadi, og styret benytter anledningen til å ønske ham velkommen til borettslaget. Hamid vil arbeide sammen med våre øvrige ansatte for å holde borettslagets bygningsmasse og fellesområder i orden.

Styret har i løpet av det siste året behandlet en rekke saker vedrørende hundehold. Både søknader fra beboere som ønsker å anskaffe hund og fra hundeeiere som søker om godkjenning etter anskaffelse. Vi har også behandlet saker der beboere har gått til anskaffelse av hund også etter et avslag fra styret. Forslag om å godkjenne dyrehold i borettslaget var senest oppe på fjorårets generalforsamling der vedtaket ble at forbudet skulle opprettholdes. Styret har på generalforsamlingens instruks håndhevet gjeldende vedtak, med de modifikasjoner som følger av husleieloven. Dette har ført til flere konflikter med beboere. I denne forbindelse vil styret meddele at styret er forpliktet til å forholde seg til gjeldende generalforsamlingsvedtak og kun har anledning til å dispensere fra forbudet i de tilfeller der loven åpner for dette.

Siden byggene våre var nye har det vært gjort enkelte endringer og modifikasjoner på ventilasjonsanlegget vårt – ikke alle med like stort hell. Ventilasjonsanlegget er viktig for et godt inneklima i leilighetene, og styret vil nok en gang benytte anledningen til å påpeke at det er viktig med åpne ventiler for en sunn luftsirkulasjon i leilighetene, og for å forhindre at det enkelte steder presses inn luft fra kjellere og garasjeanlegg. Styret arbeider videre med en analyse av ventilasjonssystemet for å finne frem til mer optimale løsninger både for inneklima og av hensyn til brannsikkerhet.

Etter at styret ved flere anledninger hadde diskutert behovet og mulighetene for å lage en grillplass, og grunnet innspill fra beboerne, tok styret tidlig sommer 2004 initiativet til etablering av felles grillplass. Den offisielle innvielsen av plassen som består av både sittegrupper og støpt utegrill, ble lagt til St. Hans-aften. Dette viste seg å være en stor suksess, med svært godt oppmøte. Vi oppfordrer alle beboere som ønsker å møtes for å grille med venner og familie til å benytte seg av plassen. Styret håper videre at det kan innføres en tradisjon med grillfest på St. Hansaften også i fremtiden, og vil også i 2005 ta initiativ til samling rundt grillplassen.

Meklenborg Borettslag har tidligere hatt en intern vaktordning der borettslages ansatte har vært tilgjengelige for utrykning ved akutte skader og spesielle behov utenom ordinær arbeidstid. Denne ordningen var svært dyr for borettslaget i form av tapt arbeidstid da de ansatte ble kompensert for vaktene ved avspasering. I realiteten innebar gjeldende vaktordning at nærmere et 80% årsverk gikk bort. Videre viste det seg at behovet var relativt lite med få utrykninger i året. På denne bakgrunn besluttet styret å endre den gjeldende avtale med de ansatte slik at beredskapsvakt utenfor normal arbeidstid ble håndtert eksternt. Borettslaget har inngått avtale om beredskapsvakt med ISS Vaktmesterkompaniet som har døgnåpen vaktsentral. Ved skader eller andre hendelser der det er behov for akutt bistand fra Borettslaget utenom ordinær arbeidstid, skal vaktsentralen kontaktes. Frigjøringen av de ansattes arbeidskraft vil forhåpentligvis komme oss alle til gode ved at de ansatte får bedre tid til å utføre de oppgaver som til enhver tid skal håndteres for å være à jour med løpende vedlikehold m.v.

Etter mange år med stigende forsikringspremier er styret stolte av at vi høsten 2004 inngikk ny forsikringsavtale som medfører en redusert premie, bedre dekning og lavere egenandel. De nærmere tall fremkommer av budsjettet. Det er ikke lenger OBOS forsikringsavdeling som håndterer skadesakene på vegne av borettslaget og skader skal derfor meldes vårt nye selskap KLP gjennom daglig leder.

Det har i flere år vært arbeidet med forskjellige løsninger for å kunne tilby nye garasjeåpnere. Det systemet vi tidligere hadde var gått ut av produksjon og utfordringen var å finne en leverandør som kunne levere et system tilpasset vårt eksisterende utstyr. I denne forbindelse ble også alternative løsninger for adgangskontroll vurdert. Av kostnadsmessige hensyn falt valget på den løsning som vi nå har fått, som i realiteten ikke innebærer noen endring fra tidligere. Svært mange beboere har bestilt og fått utdelt garasjeåpnere. Nye åpnere kan bestilles hos daglig leder.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 83.831,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 425.309,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2004 kr 9.906.300,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Husbanken, tilbakebetaling fra Hovseter Vel og utleie av lokaler.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2004 totalt kr 7.172.520,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger.

En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet "disponible midler" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

LÅN

Borettslaget har ikke lån.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk ned med ca. 10 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene. Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til rabattert pris på strøm til husholdninger.

For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett www.hafslund.no/strom

9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet forventet økning i de disponible midler på kr 2.329.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 14.04.2005

I styret for Meklenborg Borettslag

Thor Arne Ljøsterød /s/ Bjørn Erik Seeberg /s/ Anne M. Fjermeros /s/

Vibeke Wetten /s/

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 425 309. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift.

Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger.

Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførerens formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 14. april 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor



Finansiering

Vi kan tilby OBOS-medlemmer lån til kjøp av bolig!

- ✓ Annuitetslån/Serielån
- ✓ Mellomfinansieringlån ved bytte av bolig
- ✓ Lånebevis
- ✓ Fullfinansiering mot tilleggssikkerhet i annen bolig

Nominell rente fra **3,35%** p.a.

Effektiv rente fra **3,41%** p.a.

Gjelder fra 15.05.06. Lån kr 500.000,- løpetid 20 år.

Fast trekk fra konto i OBOS, eSpar og elektronisk kommunikasjon. Etableringsgebyr kr 750,-

Et enkelt regnestykke:

Pr kr 100.000,- betaler du kr 570,- i måneden, før skatt.

Lån kr 500.000,- koster kr 2.850,- i måneden, før skatt.

Lån kr 1 mill, koster 5.700,- i måneden, før skatt.

For mer informasjon, se våre nettsider

www.obos.no

eller kontakt en kundekonsulent i

OBOS Lån & Spar

Tlf 22 86 55 99 / 22 86 56 00

ePost: laan-spar@obos.no

Til OBOS medlemmer

HVORDAN VIRKER FORKJØPSRETEN

Forkjøpsretten

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel for medlemmene i OBOS. Ønsker du å bruke forkjøpsretten din bør du henvende deg til OBOS snarest mulig. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse eller telefaksnr. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte meldefristen. Meldefristen vil være minst 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i vår tabellannonse i Aftenposten og/ eller på www.obos.no.

Bruk dokumentet "Budskjema" til å melde forkjøpsrett. Dokumentet *Budskjema* ligger vedlagt salgsprospektet. Utfylt *Budskjema* sendes til OBOS-meglerens adresse eller telefaksnr som står på budskjema.

NB: Det er ikke nødvendig å gi et bud i form av et kronebeløp for å melde forkjøpsrett - det er tilstrekkelig at de øvrige rubrikker i Budskjemaet er utfylt.

Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at meldefristen er løpt ut, kan du ikke kreve å overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. OBOS har iht. lov om borettslag §4-21 anledning til å kreve bankgaranti. Man kan ikke kreve å bruke forkjøpsretten dersom finansiering ikke er dokumentert innen meldefristen.

Når fristen er ute

Er det flere medlemmer som har meldt forkjøpsrett, har medlemmet med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører, går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsretten på: **Fastprisavklaring** og **forhåndsavklaring**.

Ved **forhåndsavklaring** kunngjøres boligen før den er solgt, og normalt med en prisantydning. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at OBOS henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ved **fastprisavklaring** er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er rettidig melding om forkjøp forpliktende; dvs du plikter å overta boligen hvis ingen med bedre forkjøpsrett enn deg har meldt seg innen meldefristen.

Som forkjøpsberettiget medlem må du være klar til å gi et raskt svar. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i allerede inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår. I tillegg kommer et gebyr for avklaring av forkjøpsrett med kr 4300,-, kr 1500,- i transportgebyr samt kr 3440,- i eierskiftegebyr dersom det er avtalt i kontrakt/ salgsoppgave at kjøper skal betale dette. For hver notering av pant/urådighet må det betales kr 1500,-.

Sørg for å være tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Ta kontakt med OBOS-megleren dersom du selv er utilgjengelig.

Midlertidig nullstilling

Ved bruk av forkjøpsrett på grunnlag av OBOS-medlemskap suspenderes medlemsansienniteten i 12 måneder (midlertidig nullstilling). Medlemsansienniteten kan dermed ikke på nytt benyttes til kjøp av bolig eller annet før etter 12 mnd. Midlertidig nullstilling gjelder ikke intern forkjøpsrett, dvs der en andelseier i samme borettslag benytter forkjøpsrett.

Salg av egen bolig

Fysiske personer kan bare eie én bolig i borettslag tilknyttet OBOS. Vær oppmerksom på at dersom du kjøper ny bolig/ benytter forkjøpsrett, og bor i en OBOS-tilknyttet bolig fra før, er du forpliktet til å selge den ene. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc etter unntaksreglene i borettslovgivningen og OBOS' regelverk.

Medlemskap

Du må sørge for at ditt medlemsskap er i orden før du benytter forkjøpsrett. Skal et medlemskap overføres må dette være overført innen meldefristen.

Dersom innsendt melding om forkjøp ikke lenger skal stå ved lag, ber vi deg kontakte OBOS-megleren så snart som mulig.

Dersom boligen ikke er solgt innen meldefristen, vil de som har meldt seg innen fristen bli kontaktet når et salg har skjedd. Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes OBOS.

Tips:

- o Som medlem må du selv avgjøre om du ønsker å delta i budrunden.
- o Sørg for at medlemskapet er i orden før du melder forkjøpsrett.
- o Ha finansiering ordnet før du legger inn meldingen.

OBOS-megleren

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgivers navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Bud på eiendom

Oppdrag nr: 999 60727

Meldefrist for medlemmer: 25.04.2006

Jeg/vi tillater oss å gi følgende bud på:

Hovseterveien 56 C, 0768 Oslo

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr _____,-

Skriver kroner

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl. a gebyr til forretningsfører, transportgebyr, noteringsgebyr)

Budet står ved makt til den: _____ kl **15.00** Hvis ikke annet fremgår, står budet ved makt i 5 dager.
DAG MÅNED ÅR

Betalingsplan

Kontant ved kontraktinngåelse, 10 %: _____ kr _____

Innen overtagelse: _____ kr _____

kr _____

Ønsket overtagelsesdato: _____
DAG MÅNED ÅR

Finansieringsplan:

Egenkapital (kontanter, bankinnskudd o.l.) _____ kr _____

Egenkapital (bundet i nåværende bolig) _____ kr _____

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

BANK/KREDITINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

BANK/KREDITINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

kr _____

Eventuelle forbehold:

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____ Fødselsnr. _____

Tlf. arbeid: _____ Tlf. privat: _____ Mobil: _____

E-post adr. _____ OBOS medlem: JA ___ NEI ___ Medl.nr: _____

Hvis utfyllt E-post adresse har kunden samtidig akseptert å få melding pr. E-post

Andelseier i dette borettslaget fra før: JA ___ NEI ___

Jeg/vi forplikter og holde megler orientert om endring i medlemskap under budrunden.

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

**Budskjemaet faks til: OBOS-megleren, Faks: 22510931,
Megler: Daniel Bjørn**



0 00 33 94 06 36 40 00 00 00 40 12 34 8

Hvem tror du kan OBOS best?

Gratis og uforpliktende befaring og verdivurdering av boligen din!

I forbindelse med salg kommer vi gjerne på en uforpliktende befaring, først og fremst for å gi deg et prisoverslag, men også for å fortelle deg hva vi kan gjøre for å finne den riktige kjøperen til din bolig.

Som markedsleder på OBOS-boliger selger vi mer enn halvparten av alle omsatte boliger, så det er kanskje ikke så rart vi kjenner markedet på pulsen. Vår kunnskap kan du få glede av, uansett hva slags borettslag du bor i.

I OBOS-megleren er vi ubeskjedne nok til å påstå at vår erfaring har gitt oss førsteklasses lokalkunnskap over hele byen, ikke bare innenfor de enkelte borettslag. Så, uansett hva slags bolig du skal selge, kan det være en ide å ta kontakt med oss. Vi legger ut for alle salgsrelaterte utgifter (f.eks takst og annonsering) frem til boligen er solgt.



Anne-Cathrine de Lange
Statsaut. megler, Faglig leder



Daniel Bjørn
Megler



Elin Stormo
Megler MNEF



Mette Dahl
Meglerassistent

PS. Vi selger alle boliger, i tillegg til OBOS-leiligheter.

OBOS-megleren avd. Røa

Vækerøveien 207, 2. etg. 0751 Oslo

Tlf: 22 51 09 30

