

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Setra Borettslag avholdes
mandag 14.05.2012 kl. 18:00 på Hovseter skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 4 medlemmer til miljøutvalg for 1 år
- G) Valg av 1 delegert med vara til sameiermøte i Hovseter Vaktmestersentral

Oslo, 08.03.2012

Styret i Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/

Helge Skjønhaug /s/

Kjetil Helvig /s/

Anne Marit Svenneby /s/

Gro Vinneng /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Rolf Schmitz	Hovseterveien 64 A
Nestleder	Helge Skjønhaug	Hovseterveien 64 C
Styremedlem	Kjetil Helvig	Eiksveien 67
Styremedlem	Anne Marit Svenneby	Hovseterveien 66 B
Styremedlem	Gro Vinneng	Hovseterveien 68 B
Varamedlem	Kjersti Annette Ektvedt	Hovseterveien 66 A
Varamedlem	Selma Ilyas	Hovseterveien 82 A
Varamedlem	Maria Kristiansen	Hovseterveien 68 A
Varamedlem	Ole Petter Stige	Hovseterveien 84
Delegert OBOS generalforsamling	Gro Vinneng	Hovseterveien 68 B
Varadelegert OBOS generalforsamling	Anne Marit Svenneby	Hovseterveien 66 B

Valgkomiteen

Valgkomite	Jo Stein Haugen	Hovseterveien 84
Valgkomite	Elsa Pauline Oterhals	Hovseterveien 68 B

Representant til sameiermøte i Hovseter Vaktmestersentral

Representant	Helge Skjønhaug	Hovseterveien 64 C
Vara	Anne Marit Svenneby	Hovseterveien 66 B

Representant til sameiermøte i Hovseter Kabelnett

Representant	Helge Skjønhaug	Hovseterveien 64 C
Vara	Anne Marit Svenneby	Hovseterveien 66 B

Miljøutvalg

Medlem	Jannike Marsby	Hovseterveien 64 C
Medlem	Sølvi Horn	Hovseterveien 84
Medlem	Mohammad Ilyas	Hovseterveien 82 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger forat det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Anne Marit Svenneby ble i 2011 valgt som styremedlem for to år, men velger å trekke seg etter generalforsamlingen i 2012. Det velges derfor et styremedlem for ett år, som trer inn for Anne Marit.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 260 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950474084, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse:

- Hovsetervn 64, 66, 68
- Hovsetervn 82, 84

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 11 000 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 31 - 323, 324, 331, 333

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret har e-post setra@styrommet.net.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, eller e-post hovvakt@online.no. Åpningstiden er hverdager mellom kl. 09:00 til kl. 10:00 og kl. 13:00 til 14:00.

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

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter lister. Borettslaget har inngått avtale med parkeringsselskap om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen.

Borettslaget leier i tillegg gjesteparkeringsplasser hos Meklenborg Borettslag.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret eller vaktmestersentralen, og må betales av den enkelte.

Skilt til postkasse bestilles hos Mr. Minit på Røa, tlf. 22 73 22 72.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Hovseterveien 68 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort og nøkler fåes kjøpt hos Hovseter Vaktmestersentral.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger og Alfa Clean om vask av alle trappeoppgange/fellesarealer.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

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

Telefoni / bredbånd

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

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

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10469. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

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

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

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

Røykluker

I 2011 ble det satt inn nye røykluker i henhold til dagens krav i Hovseterveien 64, 66 og 82.

Nye inngangsdører

Det ble i 2011 satt inn nye inngangsdører i næringslokalet og hovedinngang i Hovseterveien 84.

Oppgradering av sikringsskap

Utbedring av feil og mangler i sikringsskap etter HMS-runde, utført i 2011.

Nytt porttelefonsystem

I 2009 ble det installert nytt porttelefonsystem med monitor og elektronisk nøkkelbrikke. Dette er installert i Hovseterveien 64, 66, 82 og 84.

Utskiftning av heiser

Utskiftning av samtlige heiser ble foretatt i 2005.

Utskiftning av varmtvannstanker

Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004.

Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering

I 2003/2004 ble det lagt nytt belegg med granitt, bygget ny fontene, satt ut krakker og utført beplantning. Videre ble alle veier og plasser rundt blokkene asfaltert. Nye kummer med flytende rammer ble montert. Ny kantstein ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp.

Utskiftning av vinduer

I Hovseterveien 68 og 84 ble alle vinduer og dører i trappeganger og korridorer skiftet i 2003.

Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner

Fasadene i 1. etasjene var etter hvert utsatt for alvorlige råteangrep, og vinduene var i en dårlig forfatning og trekkfulle. Isolasjonen i veggene var også dårlig i forhold til dagens standarder. Baldakinene var uestetiske og bidro til å gi inngangspartiene et lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1.etasjene revet. Det ble bygget nye vegger i Leca isoblokk samt satt inn nye vinduer med energiglass. Nye baldakiner ble tegnet av Kleiven Arkitekter AS. Enkelte yttervegger (de gule) ble etterisolert (pussisolasjonssystem fra Snøland AS).

Rehabilitering av balkonger

Balkongene i borettslaget hadde i årenes løp utviklet "betongsyke", dvs. økt karbonatisering av betongen. Dette medførte bl.a. alvorlig avskalling samt tiltagende rustangrep på armeringsjern. I løpet av 1997 ble derfor betongen i alle balkongene rehabilitert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og alle dekker ble påført en diffusjonstett membran på oversiden. I tillegg ble alle fasadeplatene

byttet ut og det ble satt opp en ny håndløper i sibirsk lerk.

Utskifting av lysarmatur

All lysarmatur i tilknytning til fellesarealene (ute og inne) ble i løpet av 1997 skiftet med ny armatur. Armaturen benytter sparepærer, og i tillegg er den utvendige armaturen tilknyttet fotoceller slik at lyset automatisk slås av på dagtid. Det er også satt opp ekstra lysmaster i borettslaget.

Oppussing av oppganger og inngangspartier

Flere av oppgangene fikk i løpet av 1997 reparert skader i vegger og tak samt fikk et etterlengt strøk med maling.

Opprustning av uteområdene

Borettslagets uteområder ble rustet opp i løpet av 1997. Det ble satt ned kantstein langs alle kjøreveier og anlagt sitteområder mellom blokkene. I tillegg ble det plantet nye busker og stauder, og noen av plenene ble rehabilitert.

Opprusting av røropplegget.

Styret gjennomførte i 1995 -1996 en opprusting av røropplegget i Hovsetervn. 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut på varmtvannsirkulasjonen.

Opprusting av lekeplassen.

Den gamle lekeplassen mellom Hovsetervn. 66 og 82 bar preg av forfall og var nærmest gjengrodd med busker og kratt. Ny lekeplass og park ble derfor etablert i 1994 og er blitt et populært tilholdssted for både barn og eldre.

Nye inngangspartier.

Alle inngangspartiene til oppgangene ble skiftet i 1993 da de gamle var i en meget dårlig forfatning, trekkfulle og nedslitte.

Utskifting av vinduer.

Alle vinduer i leilighetene som ikke er tilknyttet balkongene, ble skiftet ut i 1991. Dette arbeidet var absolutt nødvendig å få gjennomført da karmen og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer.

Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene.

Tekking av tak.

Borettslaget tekket om alle tak i 1991 da takene var i tildels meget dårlig forfatning. Borettslaget er svært tilfreds med det arbeidet som ble utført.

Styrets arbeid

Styret har behandlet 75 saker i løpet styreperioden. Det har vært regelmessig kontakt mellom styrets medlemmer og OBOS mellom møtene.

Det har vært et år med fokus på ordinær drift, HMS og planlegging av fremtidige tiltak. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er et godt styringsdokument som bidrar til å planlegge å prioritere vedlikeholdet fremover. Styret har bestilt og igangsatt forprosjekt for kartlegging av tilstand bl.a. på vann- og avløpsrør.

Styrets fremste oppgave er å påse at bygningsmassen og dermed våre felles verdier vedlikeholdes. Borettslaget nærmer seg nå 40 år, og dermed vil behovet for større, planlagt og systematisk vedlikehold øke.

Det løpende ordinære vedlikeholdet utføres i nært samarbeid med vaktmestersentralen, som følger opp oppdragene. Styret har fokus på å gjennomføre de løpende vedlikeholdstiltakene med god standard, slik at holdbarheten er lengst mulig. Det er ukentlig dialog mellom styret og vaktmestersentralen.

Styrets leder har deltatt i en gjennomgang av brannsikkerhet og beredskap på Smestad brannstasjon. Brannvesenet planlegger å gjennomføre en brannøvelse i vårt borettslag i løpet av våren 2012.

Borettslaget har også avtale om årlig ettersyn av alle røykvarslere og brannslukningsapparat med Norsk Brannvern.

Styret understreker også behovet for at den enkelte andelseier selv kontrollerer sin egen røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat, dette bør gjøres reglemessig.

Trivselstiltak:

Velferdsutvalget har, som tidligere, sørget for arrangement ved tenning av julegrana, samt servering og koordinering av dugnaden. Styret retter en stor takk til disse for innsatsen.

Bomiljøet i vårt borettslag er godt. Det er svært sjeldent at styret har nabokonflikter til behandling, men i de tilfeller det skjer er forsøker styret å bidra til å finne en god løsning.

Takk til alle dere som bidrar til et godt bomiljø i Setra borettslag.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 8 275 928,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 7 320 260.

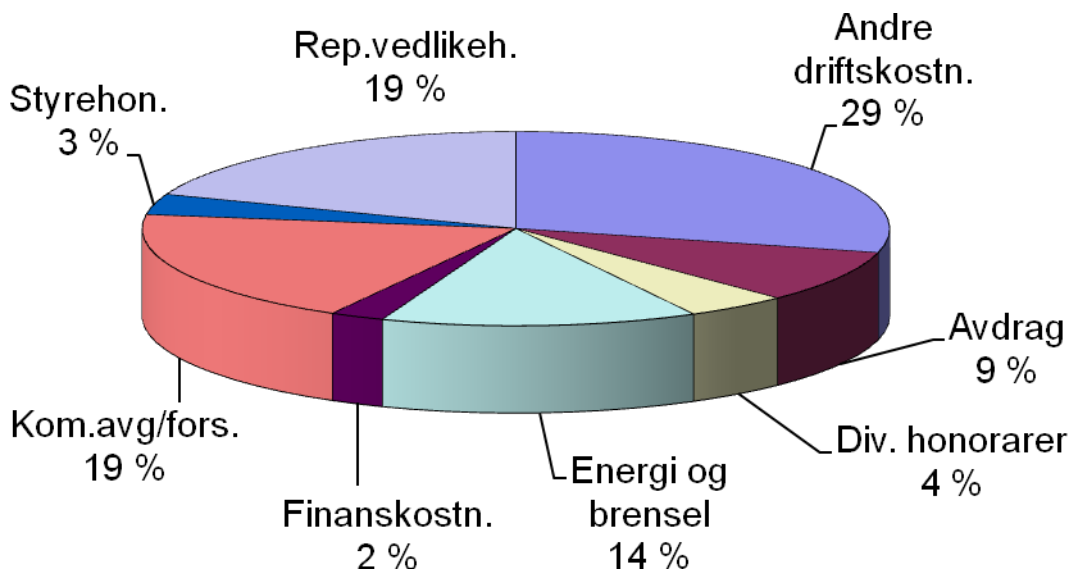
Dette er kr 384 740,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Drift og Vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 876 079,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 4 022 985,-.



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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 300 000,- til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 105 144,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra Boligkreditt AS til en flytende rentesats på 4,15 % per 31.12.2011. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, og en løpetid på 8 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.03.2012.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral, med en eierandel på 23,305 %. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2011 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 08.03.2012
Styret i Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/

Helge Skjønhaug /s/

Kjetil Helvig /s/

Anne Marit Svenneby /s/

Gro Vinneng /s/

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag, som viser et overskudd på kr 876 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Setra Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

414 - SETRA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		3 838 360	4 442 674	3 838 360	4 022 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		876 079	40 038	585 303	-2 143 245
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-714 447	-697 349	-648 345	-657 693
Red. egenkapital i fellesanlegg	20	42 103	52 996	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	20	-19 110	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		184 625	-604 315	-63 042	-2 800 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		4 022 985	3 838 360	3 775 318	1 222 047
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 720 759	4 199 657		
Kortsiktig gjeld		-697 774	-361 298		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		4 022 985	3 838 360		

414 - SETRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 222 228	8 085 242	8 385 303	8 740 755
Innbetalinger		12 700	0	0	0
Vaskeri	9	41 000	4 400	5 000	5 000
Andre inntekter		0	4 104	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 275 928	8 093 746	8 390 303	8 745 755
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 715	-72 662	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-174 564	-174 564	-175 000	-175 000
Konsulenthonorar	6	-183 421	-161 566	-170 000	-170 000
Kontingenter		-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	7	-1 111 942	-2 096 618	-1 500 000	-4 170 000
Forsikringer		-441 383	-422 905	-515 000	-570 000
Kommunale avgifter	8	-1 133 275	-997 447	-1 139 000	-1 175 000
Energi/ fyring	10	-1 124 389	-1 129 478	-1 150 000	-1 200 000
Kabel- / TV-anlegg		-474 321	-407 380	-412 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-2 334 375	-2 203 399	-2 310 000	-2 468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 320 260	-7 965 768	-7 705 000	-10 712 000
DRIFTSRESULTAT		955 669	127 978	685 303	-1 966 245
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	113 822	114 740	100 000	0
Finanskostnader	13	-193 411	-202 680	-200 000	-177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 589	-87 940	-100 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		876 079	40 038	585 303	-2 143 245
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		876 079	40 038		

414 - SETRA BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 900 000	37 900 000
Tomt		537 899	537 899
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	212 352	235 346
SUM ANLEGGSMIDLER		38 650 251	38 673 245
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	710 664	152 947
Driftskonto i OBOS		417 041	278 048
Sparekonto i OBOS		3 593 055	3 768 662
SUM OMLØPSMIDLER		4 720 759	4 199 657
SUM EIENDELER		43 371 011	42 872 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Opptjent egenkapital		28 916 957	28 040 878
SUM EGENKAPITAL		28 942 957	28 066 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 100 179	6 814 626
Borettsinnskudd	17	7 584 700	7 584 700
Annen langsiktig gjeld	18	45 400	45 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 730 279	14 444 726
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		697 774	361 291
Skyldig offentlig myndigheter		0	6
SUM KORTSIKTIG GJELD		697 774	361 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 371 011	42 872 902
Pantstillelse	19	13 684 879	14 399 326
Garantiansvar	20	730 325	666 967

OSLO, 08.03.2012
STYRET FOR SETRA BORETTSLAG

ROLF SCHMITZ /s/ KJETIL HELVIG /s/

ANNE MARIT SVENNEBY /s/ GRO VINNENG /s/ HELGE SKJØNHAUG /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 685 964
Garasjeleie	52 200
Lokaler	1 645 923
Strøm utleie lokalet	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 393 087

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-21 600
Lokaler	-149 076
Strøm utleielokalet	-183
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 222 228

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 686
Andel av kollektiv pensjon i HVS	-8 029
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 715

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 10 075 jfr. note 11.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-10 016
OBOS Prosjekt AS	-105 723
Firma ARRK	-67 683
SUM KONSULENTHONORAR	-183 421

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 489
Drift/vedlikehold VVS	-111 122
Drift/vedlikehold elektro	-99 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 501
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 693
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-60 836
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-178 726
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 945
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-3 664
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 111 942

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-624 142
Renovasjonsavgift	-509 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 133 275

NOTE: 9**VASKERI**

Vaskeri inntekter	41 000
SUM VASKERI	41 000

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 124 389
SUM ENERGI / FYRING	-1 124 389

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 240
Container	-45 152
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 777
Diverse leiekostnader	-690 920
Driftsmateriell	-9 044
Lyspærer og sikringer	-5 154
Vaktmestertjenester	-907 514
Renhold ved firmaer	-521 697
Andre fremmede tjenester	-3 600
Kopieringsmaterieill	-7 071
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800

Andre kostnader tillitsvalgte	-10 075
Andre kontorkostnader	-3 923
Telefon/bredbånd	-30 575
Porto	-17 783
Bank- og kortgebyr	-2 861
Velferdskostnader	-10 133
Konstaterte tap (næringslokaler)	-14 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 334 375

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 079
Renter bank	104 393
Andre renteinntekter	8 351
SUM FINANSINNTEKTER	113 822

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter av TERRA lån	-192 348
Termingebyr TERRA	-600
Renter leverandørgjeld	-415
Renter kassakreditt	-6
Andre rentekostnader	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-193 411

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	37 900 000
SUM BYGNINGER	37 900 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.31/bnr.323, 324,331 og 333.

Utleieleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1037, 1038 og 1045.

I tillegg har borettslaget 14 hybler hvor innskudd ikke er beregnet: 42038, 42045, 43038, 43045, 44038, 44045, 45038, 45045, 46038, 46045, 47038, 47045, 48038 og 48045.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode strøm	73 147
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	637 517
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	710 664

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra boligreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15 %, løpetid 8 år

Opprinnelig 2009

-6 412 288

Nedbetalt tidligere

812 662

Nedbetalt i år

714 447

-4 885 179

OSLO KOMMUNE (Klausering)

Rente og avdragsfritt

Opprinnelig 1973

-1 215 000

-1 215 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 100 179****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-7 546 100

Øket 1998

-38 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-7 584 700****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler

-35 400

Andre innskudd

-10 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-45 400****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 38 437 899,-.

NOTE: 20**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 23,305 % av Hovseter Vaktmestersentral og 23,24% av Hovseter Kabelnett.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Hovseter Vaktmestersentral og i Hovseter Kabelnett.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral og i Hovseter Kabelnett vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i er inntatt i resultatregnskapet under postene vaktmestertjenester (jfr. note 11) og kabel/tv-anlegg.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

190 - HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 829 620	3 647 256	3 829 619	4 207 693
Salg anleggsmidler		20 999			
Andre inntekter	3	539 071	730 622	610 000	610 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 389 690	4 377 878	4 439 619	4 817 693
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 978 840	-3 171 525	-3 121 000	-3 700 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 000	-180 000	-185 000
Avskrivninger	12	-41 040	-20 296	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 150	-82 150	-86 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-47 992	-9 042	-10 000	-10 000
Egenandel forsikring		0	-8 000	0	0
Forsikringer		-65 986	-61 439	-103 000	-68 000
Leasing		-88 699	-276 001	-115 000	-50 000
Kostnader til fordeling		-128 230	-94 842	0	0
Energi/ fyring	8	-67 600	-77 362	-90 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-656 280	-614 850	-623 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 343 315	-4 591 881	-4 373 000	-4 870 000
DRIFTSRESULTAT		46 376	-214 003	66 619	-52 307
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 805	37 709	20 000	15 000
Finanskostnader	11	-180	-782	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 625	36 927	19 000	15 000
ÅRSRESULTAT		82 001	-177 076	85 619	-37 307
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 001			
Fra opptjent egenkapital			177 076		

**190 - HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	12	267 196	38 037
Depositumskonto		68 611	66 982
SUM ANLEGGSMIDLER		335 807	105 019
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		415	0
Kundefordringer		4 314	7 917
Kortsiktige fordringer	13	45 338	38 812
Driftskonto i OBOS		512 764	179 071
Sparekonto i OBOS		730 368	1 055 126
SUM OMLØPSMIDLER		1 293 199	1 280 927
SUM EIENDELER		1 629 006	1 385 946
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		898 681	816 679
SUM EGENKAPITAL		898 681	816 679
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		281 108	34 512
Skyldig offentlig myndigheter	14	174 402	274 681
Annen kortsiktig gjeld	15	274 815	260 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		730 325	569 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 629 006	1 385 946
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 20.02.2012

STYRET FOR HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

TOM SKUNDBERG /s/ IRENE RINGEN AASEN /s/ KJETIL HELVIG /s/

STEIN LOCKWOOD MEYER /s/ TOVE AASTERUD /s/

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Rolf Schmitz Hovseterveien 64 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Helge Skjønhaug Hovseterveien 64 C

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Kjersti Annette Ektvedt Hovseterveien 66 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gro Vinneng Hovseterveien 68 B

Kjetil Helvig Eiksveien 67

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Edit Olstad Eikeland | Hovseterveien 84 |
| 2. Mikkel Øye | Hovseterveien 68 A |
| 3. Maria Kristiansen | Hovseterveien 68 A |
| 4. Gabriela Hansen | Hovseterveien 64 A |

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elsa Oterhals Hovseterveien 68 B

Merethe Inmervik Hovseterveien 64 C

F. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Gro Vinneng Hovseterveien 68 B

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Kjersti Annette Ektvedt Hovseterveien 66 A

G. Som delegert til sameiermøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås:

Delegert
Vara

Helge Skjønhaug
Kjersti Annette Ektvedt

Oslo, 13.03.2012

I valgkomiteen for Setra Borettslag

Valgkomite Elsa Pauline Oterhals
Valgkomite Jo Stein Haugen

Hovseterveien 68 B, 0768 Oslo
Hovseterveien 84, 0768 Oslo