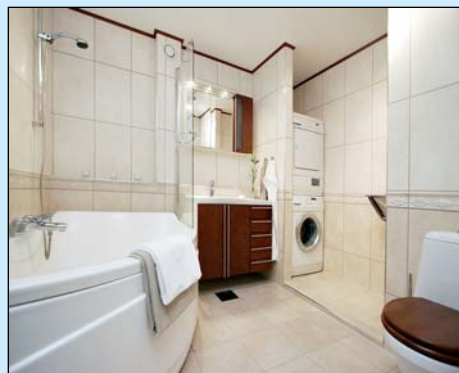


oppdragsnr. 60078



Hovseter - 3-roms

Strøken leilighet*delikat bad*nytt kjøkken*Flytt rett inn!

Prisantydning : 1.950.000,-

Verditakst : 1.950.000,-

Lånetakst : 1.650.000,-

And. F.gjeld : 51.283,-

Byggeår : 1975

Bta/Boa: 82 / 76 m²

Felleskost. : 2.493,-

Adresse : Hovseterveien 66 A, 3. etg.
0768 Oslo

Lys og pen leilighet hvor man kan flytte rett inn. Totalrenovert over de siste 3 år, lekkert kjøkken fra 2005. Utvidet og totalrenovert bad fra 2003, bad fremstår meget delikat med lyse fliser. Praktisk og god planløsning, balkong på ca. 11 kvm med kveldssol. Leiligheten har generelt en meget god finish og må sees!

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



Salgsopplysninger

- Betegnelse:** Borettslag: Setra Brl. Bolig nr.: 3008
Andel/partialobligasjon nr. 75 pålydende kr. 100,-/kr. 36.900
Gnr 31 bnr 323 i Oslo.
- Andelseier(e):** Ronald Johnsen
Christina Guzman
- Oppdragsgiver:** Ronald Johnsen
Christina Guzman

Telefon mobil: 92 40 26 04
- Felleskostnader:** Kr 2.493,- pr. mnd. Inkluderer off.avg, kabel-tv, vaktmestertjeneste, trappevask, betjening av fellesgjeld m.m.
- Fellesgjeld:** Ca kr 51.283,-. Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og husleien kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.
- Ligningsverdi:** 242.162,- pr. 31.12.04
- Beliggenhet/
Adkomst:** Bydel 7 Vestre Aker ca. 8 km nordvest for sentrum
Offentlig komm: Buss i landingsveien, Sørkedalsveien og Arnebråtveien. (rute 46 og 47) og T-bane (Østeråsbanen) med kort avstand til holdeplass (Hovseter eller Holmen stasjon) Kun ca. 8 min. til Majorstuen. Flybuss og nattbuss tilgjengelig på Hovseter.
Butikker: Nærbutikk på Hovseter torg (ICA), kort vei til Røa med de fleste servicetilbud. Stort kjøpesenter på CC-vest.
Skoler: Alle skoletrinn i området. Huseby barneskole, Hovseter Ungdomsskole, Steinerskolen og Persbråten videregående skole.
Barnehage: God barnehagedekning i bydelen. Flere kommunale og private barnehager.
Nærområdet: Leiligheten ligger i et veldrevet borettslag på Hovseter. Barnevennlige og bilfrie fellesarealer, flere lekeplasser, div. sittegrupper m.m. Flotte turmuligheter i nærområdet langs Mærradalen, turstier som kan benyttes både sommer og vinter. Kort vei til Marka og Bogstadvannet via Mærradalen. Badeplass ved bogstadvannet. Flere golfbaner i området, Oslo GK, Grini GK og Haga GK.
- Tomten:** Andel i 11000 kvm. eiet tomt.
- Regulering:** Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.
- Bygningen:** Oppført 1975. Se vedlagte verditakst for mer informasjon.

Bolig:	Lys og pen leilighet hvor man kan flytte rett inn. Totalrenovert over de siste 3 år, lekkert kjøkken fra 2005. Utvidet og totalrenovert bad fra 2003, bad fremstår meget delikat med lyse fliser. Praktisk og god planløsning, balkong på ca. 11 kvm med kveldssol. Leiligheten har generelt en meget god finish og må sees! 3-roms andelsbolig i 3 etasje. Boligareal 76 m². Bruttoareal 82 m². Inneholder entre, 2 soverom, Bad, Stue/Spisestue og Kjøkken. Vestvendt balkong på ca. 11 kvm. Med boligen hører 1 bod i trappegang, 1 kjellerbod, fellesbod for sykler og 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Kabel-tv fra Canal-digital, mulighet for bredbånd via kabel-nettet.
Beskrivelse:	Leiligheten har følgende innhold og standard: Entre: Fliser på gulv, tapet på vegg og malt himling. Soverom 1: Laminat på gulv, tapet på vegg og behandlet gran panel i himling. Garderobeskap. Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegg og behandlet gran panel i himling. Garderobeskap. Bad: Fliser på gulv, fliser på vegg og malt himling. Varmekabler, badekar, wc, nisje for vaskemaskin/tørketrommel. Fin baderomsinnredning. Bad er renovert i 2003. Stue: Parkett på gulv, tapet på vegg og malt himling. Utgang til vestvendt balkong. Spiseplass i forlengelsen av kjøkken. Kjøkken: Fliser på gulv, tapet på vegg og malt himling. Ny kjøkkeninnredning fra 2005, Ikea bøk innredning, heltre fronter, benkeplate i heltre bøk. Glassdører på noen overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Godt med skaplass.
Oppvarming:	Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad.
Parkering:	1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Gode muligheter for gjesteparkering. Selger leier i dag 1 ekstra garasjeplass for 350,- kr. Pr. mnd. Dette leieforholdet kan videreføres hvis ønskelig.
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:	Etter søknad

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: Torsdag 02/02 kl 18-19, Lørdag 04/02 og Søndag 05/02 kl. 14-15
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 meget god vedlikeholdshistorikk. Se vedlagte 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.

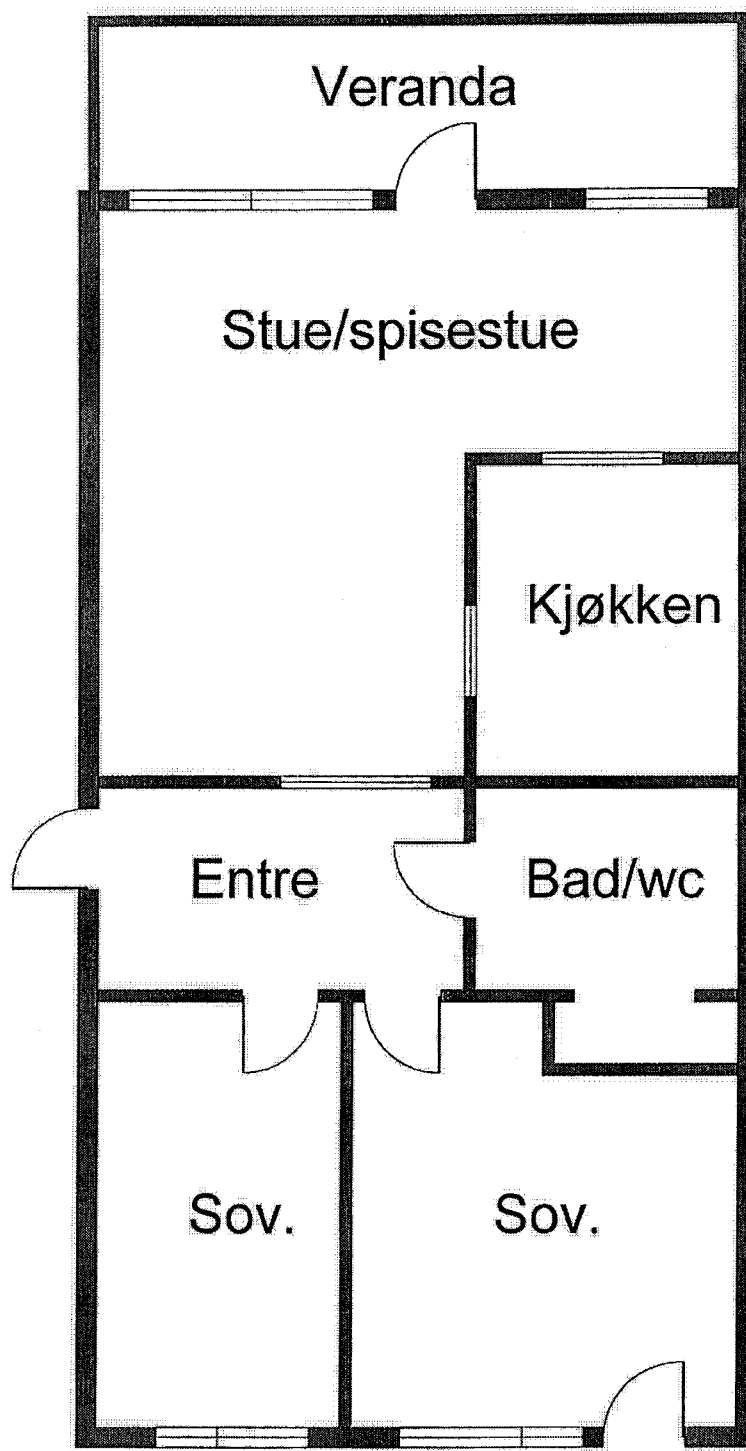
Megler: Daniel Bjørn

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









Kun en forenklet skisse

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:	60078		
Foreligger 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 elsereksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☐	Tomt ☐	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rekkehus ☐	To/Fiermannsbolig ☐			
Selveierleilighet ☐	Andelsleilighet ☒	Aksjelerleilighet ☐					
Gnr.:	31	Bnr.:	323, 324 331, 333	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	75	Festenr.:	
Kommune:	OSLO KOMMUNE						
Adresse:	HOVSETERV. 66 A					Postnr:	0768
Sted:	OSLO						
Byggeår:	75	Når kjøpte du boligen?	SEPT. 2001		Hvor lenge har du bodd i boligen?	SIDEN KJØPS DATO	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:							
Er hus/hjemforsikring utvidet med sopp/råte dekning ? Ja ☐ / Nei ☒							
Polise-/avtalenr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	JOHNSEN			Fornavn:	RONALD		
Tlf. Priv.		Arb.	67595908	Mobil:	92402604	Fax:	
Ny adresse:	ÅNNERUDSKOGEN		Postnr:	1383	Sted:	ÅSKER	
Selger 2							
Etternavn:	GUZMAN			Fornavn:	CRISTINA		
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:	93218741	Fax:	
Ny adresse:	ÅNNERUDSKOGEN		Postnr:	1383	Sted:	ÅSKER	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	NY SLUK, PVC MEMBRAN, VARME-KABLER, FLISER
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			UTFØRELSE: INNLEIDE FAGFOLK
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?	NA		
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/garasj/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
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?	NA		
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/ekte fellesutgifter?	X		

Tilleggskommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring 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 eierskifteforsikrings tilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SETT KRYSS:

- ☒ Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring".
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato: 26/1 - 06 Sted: OSLO

Selger (1) sign.: *Emil Jøle* Selger (2) sign.: *Onokina Gazman*



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3008 i

Hovseterveien 66 A

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323, 324, 331 og 333
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 takstbeskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.

Lys og meget delikat oppusset leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til veranda med kveldssol. Soverom med "fransk balkong". Hele leiligheten er pusset opp inkl. rehabilitert bad og ny kjøkkeninnredning.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten disponerer garasjeplass.

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg eier borettslaget 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på.

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

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 650 000

Bekkestua, 18.01.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Cristina Guzman og Ronald Johnsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.01.2006
- Ronald Johnsen, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
EDR
Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 3008 Etasje 3
Eier adkomstdok.: Cristina Guzman og Ronald Johnsen
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 75 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 75 Pålyd./innsk.: 36 900
Husleie pr. mnd.: Kr 2 493
Kommentar: -inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, kabel-tv og nedbetaling av felles gjeld mm.
Tomt: Eiet tomt. Areal 11 000 m² 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: 25 800 Andel
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 51 283
Omløpsmidler: 3 315 446
Kortsiktig gjeld: 387 262
Sum disponible midler: 2 928 184
Langsiktig gjeld: 15 240 771 (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel felles gjeld pr. 07.12.05

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 66 A, 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.

Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
3. etasje	82	76	76	Entre, stue/spisestue med utgang til veranda, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom. Veranda på ca. 11 m ² . Soverom med "fransk balkong". Bod i oppgang på ca. 1,8 m ² . Kjellerbod på ca. 3,4 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	82	76	76	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flatt oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med doble isolerglass fra 1988 og byggeår. 243 Vinduer, dører i innervegg Furu fyllingsdører. 245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; tapet, fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Nyere overflater. 254 Gulv og overflate Fliser i entre, kjøkken og bad, parkett i stue/spisestue, laminat på soverommene. <i>Påkostninger:</i> Nyere overflater. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong samt behandlet panel. <i>Påkostninger:</i> Nyere/nymalte overflater. 271 Kjøkkeninnredning Ny tidsmessig innredning med bøk fyllingsdører, dels glassdører på overskap, heltre bøk benkeplater, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap, kullfiltervifte. Opplegg for oppvaskmaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

272 Garderobe	Garderobeskap i begge soverom.
310 Sanitæranlegg	Bad/wc med hjørnebadekar, servant i skapseksjon og toalett. Vaskekum og opplegg for vaskemaskin. <i>Påkostninger:</i> Badet er rehabilitert i 2003.
320 Varme	Panelovner. Varmekabler i entre, kjøkken og bad.
400 Elkraft	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	29 916	
	Sum utgifter Kr:		29 916

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 350 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 300 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	680 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 980 000
	- Andel fellesgjeld:	51 283
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 928 717

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 950 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 650 000

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950474084, ligger i bydel 7, Vestre Aker i Oslo og har adresse:

- Hovseterveien 64, 66 og 68
- Hovseterveien 82 og 84

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg eier borettslaget 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 31, bruksnummer 323, 324, 331 og 333 og er på 11.000 m². Første innflytting skjedde i 1975.

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 seks styremedlemmer er to kvinner.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Hovseter Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, faks 22 92 02 09 eller e-post: hovvakt@online.no. Kontortid er hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 10.00/ kl. 13.00 og 14.00.

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.

KABEL-TV OG INTERNETT

For service se infokanal fra Hovseter Kabelnett eller internett: www.shkn.no

Det er to leverandører av TV og Internett via kabel-tv-nettet, henholdsvis Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og Canal Digital Kabel TV AS (tidligere Telenor Avidi A/S).

Informasjon om hvilke TV-kanaler som leveres av henholdsvis Canal Digital og SHK finnes på internett www.shkn.no

Internettleveranse fra SHK er inkludert i husleia. Det koster for tida et engangsbeløp på kr. 1.100 pr. bruker for oppkobling. Alle øvrige kostnader er inkludert i husleia.

Internett kan bestilles via e-post fra epost@shkn.no eller via brev til Sameiet Hovseter Kabelnett, Landingsveien 82, 0767 Oslo. Mer informasjon om leveranse av internett fra SHK finnes på nettsida www.shkn.no

Informasjon om leveranse av internett fra Canal Digital finnes på nettsida www.canaldigital.no.

Oppstår det feil på kabel-tv-nettet (feil ved TV-en) kan du ringe Canal Digital 800 30 111 mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 815 33 105 mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. For ytterligere informasjon vises det til internettadresse www.canaldigital.no.

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

PARKERING

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

NØKLER/SKILT

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos styret, og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Snap Service på Røa.

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 pr. 01.01.2005 registrert tre framleide andelsleiligheter i borettslaget.

VASKERI

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

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om vask av alle trappeoppganger/fellesarealer.

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 slokkingsutstyr 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 Smartcall.

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 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 øre 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

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.

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 karmer og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer. Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene.

Nye inngangspartier.

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

Opprusting av øvre torg.

Øvre torg var dårlig vedlikeholdt, og styret fikk en del klager fra næringsdrivende og beboere på vond lukt og forekomst av rotter. Styret gjennomførte derfor en fullstendig rehabilitering av torget i 1993 til de flestes tilfredshet.

Opprusting av lekeplassen.

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

Opprusting av røropplegget 1995-1996.

Styret har gjennomført en opprusting av røropplegget i Hovsetervn 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut.

Opprustning av uteområdene

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

Oppussing av oppganger og inngangspartier

Flere av oppgangene har i løpet av 1997 fått reparert skader i vegger og tak samt fått et etterlengtet strøk med maling.

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.

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 balkonger

rehabilitert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og all 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.

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 lite pene å se til og bidro til å gi inngangspartiene ett lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1.etasjene revet. Det ble bygd 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).

Utskiftning av vinduer

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

Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering

I 2003/2004 ble det lagt nytt belegget 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 kantsten ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp.

Utskiftning av varmtvannstanker

Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004.

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.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige NOR Forsikring med polisenummer 56713999. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. 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 til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Gjensidige NOR Forsikring en egenandel på kr 6 000,-.

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 8 styremøter og behandlet 111 saker i 2004.

Styret har i løpet av året hatt hovedarbeidsområder med flere store prosjekter. Det er foretatt utskifting av varmtvanns beredere i alle blokkene, det er også skiftet blandeventiler og sirkulasjonspumper der dette var nødvendig.

Uteområdene rundt Hovseterveien 64,82 og 84 er også delvis ferdige. Nå er vi i gang med utskifting av heiser i Hovseterveien 68 og 84. Disse arbeidene regnes ferdig sommeren 2005. Arbeidene ble satt i gang da vi fikk en tilbakemelding fra Plan og Bygningsetaten at heisene måtte sees på som meget utslitte og vi ble anbefalt å gjøre store utbedringer.

Det har vært fokus på Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Det er foretatt gjennomgang av felleareal og iverksatt tiltak som bidrar til å bedre sikkerhet.

Styret har gått inn på en leieavtale med Meklenborg borettslag om leie av gjesteparkeringsplasser på Meklenborgs parkeringsområde til bruk for Setras gjester.

Vi har holdt en bra dialog med Oslo kommune Eiendom- og Byfornyelsesetaten når det gjelder vedlikehold av de felles uteområdene som er blitt rehabilitert.

Styret har arbeidet sammen med fire andre borettslag for å få istand billig leveranse av internett-tilgang til beboerne i borettslaget. Samarbeidet foregår i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) hvor Setra Borettslag er en av eierne. Styret har inngått avtale med Sameiet Hovseter Kabelnett om leveranse av slik tilgang til internett. Leveransen gis parallelt til tilbudet fra Canal Digital AS. Leveransen innebærer at bruker må betale et engangsbeløp på kr. 1100. Alle øvrige kostnader betales av borettslaget sentralt. Det vil si at de er inkludert i husleia.

Bilbrannen i garasjelegget i Hovseterveien 68, førte til stor røykutvikling som trakk opp i heissjaktene. Det ble påpekt av brannvesenet at dørene til leilighetene var tette og fine da ingen røyk kom inn noe sted. Men selv om det gikk bra denne gangen er dette lite hyggelig.

Styret har, også i år, hatt en god løpende dialog med vaktmestersentralen og alle arbeidsoppgaver som utføres for vårt borettslag registreres nå i et eget timeregnskap.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 869.674,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 2.928.184,-. 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 8.261.387,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeriet og refusjon i forbindelse med en skade.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2004 totalt kr 6.638.297,-. Dette er kr 1.807.000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at oppstart av utskiftning av heiser ble utsatt til 2005.

Avviket under posten strøm skyldes av 4 kvartal 2003 ble belastet regnskapet for 2004.

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 tre lån i OBOS til en flytende rentesats 2,45 % pr. 11.03.2005.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

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.

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 resultat på minus kr 369.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 2.881.000,-.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.000.000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av tre heiser.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

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.

10. SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Som en orientering er årsberetningen tatt med bakerst i heftet.

Oslo, 15.03.2005

I styret for Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/ Roald Sægrov /s/ Roar Bjørkeli /s/

Per Jebe Steensaas /s/

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 928 184. 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 regnskapsestimer, 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 forretningsførers 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, 01. april 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

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 medlemskap 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 Eiendomsmeulingsgruppen, 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 budgiveres 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 angreerett** 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:
Meldefrist for medlemmer: 07.02.2006

Jeg/vi tillater oss å gi følgende bud på:

Hovseterveien 66 A, 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 næværende bolig) _____ kr _____

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

BANK/KREDITTINSTITUSJON 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 faksas til: OBOS-megleren, Faks: 22510931,
Megler: Daniel Bjørn**



0 00 31 01 06 36 40 00 00 00 40 12 33 4



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 **3,10%** p.a.

Effektiv rente fra **3,16%** p.a.

Gjelder fra 28.12.05. Lån kr 500.000,- løpetid 20 år, fast trekk fra konto i OBOS. Etableringsgebyr kr 750,-

Et enkelt regnestykke:

Pr kr 100.000,- betaler du kr 548,- i måneden, før skatt.

Lån kr 500.000,- koster kr 2.740,- i måneden, før skatt.

Lån kr 1 mill, koster 5.480,- 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

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

