

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

Styret har lagt 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 **torsdag 20. april kl. 18.00 på Hovseter Skole.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Setra Borettslag avholdes
torsdag 20.04.2006 kl. 18.00 på Hovseter Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedrørende vedtektsendringer
 - B) Forslag fra styret vedr. ombygging av utleielokaler i Hovseterveien 64 til leiligheter.
 - C) Forslag fra Nina Ring Aamundsen vedr. grilling på verandaer med kullfyrte grill
- Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av medlemmer til miljøutvalget
- H) Valg av 1 representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral
- I) Valg av 1 representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Kabelnett

Oslo, 13.03.2006
I styret for Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/ Roald Sægrov /s/ Aud Marsby /s/

Selma Ilyas /s/ Per Jebe-Steensaas /s/ Roar Bjørkeli /s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	: Rolf Schmitz	Hovseterveien 64A
Nestleder	: Roald Sægrov	Hovseterveien 66C
Styremedlem:	Roar Bjørkeli	Hovseterveien 84
Styremedlem:	Aud Marsby	Hovseterveien 82A
Styremedlem:	Per Jebe-Steensaas	Hovseterveien 68A
Styremedlem:	Selma Ilyas	Hovseterveien 82A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Helge Skjønnhaug	Hovseterveien 64C
Katrine Bjønnes	Hovseterveien 64C
Kolbjørn Botten	Hovseterveien 82C
Ivar Køhn	Hovseterveien 64B
Mona Westheim	Hovseterveien 68A

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Roar Bjørkeli som delegert
Sonja Rusten som vara

VALGKOMITÉEN

Elsa Oterhals	Hovseterveien 68B
Kolbjørn Botten	Hovseterveien 82C
Ivar Køhn	Hovseterveien 64B

MILJØUTVALG

Tilla Schmitz	Hovseterveien 64B
Vilde Mowe	Hovseterveien 64C
Merete Innervik	Hovseterveien 84
Mette Myhre Kulseth	Hovseterveien 64A
Mohammad Ilyas	Hovseterveien 82A

REPRESENTANT MED VARA TIL SAMEIERMØTET I HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Roald Sægrov
representant

Hovseterveien 66C

Roar Bjørkeli
vara

Hovseterveien 84

SOM REPRESENTANT MED VARA TIL SAMEIERMØTET I HOVSETER KABELNETT

Rolf Schmitz
representant

Hovseterveien 64A

Ivar Køhn
vara

Hovseterveien 64B

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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.

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 det to kvinner og fire menn.

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

Canal Digital Kabel TV AS leverer TV-signaler og internett-tilgang. Canal Digital har også ansvaret for all service på kabelanlegget, helt fram til antennekontakten i leilighetene.

I tillegg leverer Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) noen TV-kanaler.

Informasjon om hvilke TV-kanaler som leveres av Canal Digital finnes på www.canaldigital.no

Informasjon om hvilke TV-kanaler som leveres av SHK finnes på www.shkn.no

Borettslaget har inngått avtale med Canal Digital som gir rabatterte priser på internett-tilgang, den såkalte Ugml-avtalen (utvidet grunnpakke med internett). Informasjon om leveranse av internett-tilgang fra Canal Digital finnes på www.canaldigital.no.

Borettslaget har avtale med Canal Digital om service på kabel-TV anlegget. Avtalen innebærer at service er gratis for den enkelte beboer. Oppstår det feil på kabel-tv-nettet (feil ved TV-en eller antennekontakten) 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 06090 mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. For ytterligere informasjon vises det til 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. Det er kun Canal Digital som har ansvaret for at anlegget fungerer.

For annen informasjon, se www.shkn.no

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.

Borettslaget leier i tillegg gjesteparkeringsplasser hos Meklenborg Borettslag.

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.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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 leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert fem bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

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 og Alfa Clean om vask av alle trappeoppganger/fellesarealer.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på:

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

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

OBOS besluttet å avvikle avtaleforholdet med Hafslund Strøm AS fra 30.09.2005. Det er inngått ny avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS) fra 01.10.2005. Energipartner AS vil stå for rådgivning og kraftforvaltning og LOS vil stå for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Bakgrunnen for at det ble valgt en ny avtalepartner var blant annet prisnivå og kvalitet på administrative løsninger.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- OBOS' forvaltningskunder sikres lave og forutsigbare strømpriser.
- Energipartner har satt seg en svært ambisiøs målsetting - intensjonen er å oppnå priser som ligger minst 10 % under systempris på Nordpool (spotpris). Bransjen forventer generelt høyere strømpriser de kommende årene blant annet som følge av CO2 kvoter som er nokså kostbare.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på 0,65 øre pr kwh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

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 karmen og veggene 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.

Den 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 av 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 balkongene 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 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 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.

Utskiftning av heiser

Utskiftning av samtlige heiser ble foretatt i 2005.

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 If Skadeforsikring med polisenummer 5404140. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. 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 If Skadeforsikring 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på

www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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.

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 10 styremøter og behandlet 112 saker i 2005.

Styret har i løpet av året hatt flere prosjekter. Det største og mest kompliserte var vel utskiftingen av heisene i Hovsetervn. 68 a og b samt Hovsetervn.84. Prosjektet var utfordrende med mye oppfølging Det var også en stor prøvelse for beboerne. Alle har taklet dette helt fantastisk Det har nesten ikke vært negative kommentarer selv om heisen i 84 stod i nesten 8 uker. Styret takker for meget godt samarbeid i perioden.

Uteområdene har også i 2005 fått en ansiktsløftning. En anleggsgartner har foretatt beskjæring og div. utbedringer som hellelegging, beplantning, lusing og utlegging av bark.

Styret har også i år satt fokus på Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Garasjeanleggene har fått et noe annet låssystem mellom garasjene og Hovsetervn. 68 a og b. Styret håper at dette skal hindre uvedkommende adgang, noe som har vært ett stort problem tidligere.

I en annen viktig HMS-sak har Hafslund vært involvert i kontroll av våre elektriske anlegg, både private sikringsskap og borettslagets fellesanlegg. Når det gjelder fellesanleggene fikk vi påvist noen mangler. Det er satt i gang utbedringer både av elektriske feil og branntetting mellom etasjeskillene. Arbeidene utføres av Bravida as.

Styret har også inngått en rammeavtale med Bravida AS. Denne gjelder rørleggere, elektrikere og ventilasjon. Alle beboerne kan også benytte seg av tilbudet fra Bravida. De avtalte prisene skal være konkurransedyktige.

Setra borettslag har, i samarbeid med Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK), inngått avtale med Canal Digital om leveranse av internett-tilgang til reduserte priser for beboerne. Ta kontakt med Canal Digital for forespørsel.

Utleie av forretningslokaler og leiligheter har også vært en utfordring for styret, med annonseringer både i aviser og på internett pluss en masse visninger på dag og kveldstid. Dette har ført til at mesteparten av våre utleieobjekter er utleid til enhver tid.

Styret har kontinuerlig og meget god dialog med Hovseter Vaktmestersentral (SHV). Vi får stort sett den hjelpen borettslaget trenger. Timene som brukes i Setra blir registrert i et eget timeregnskap.

Fellesvaskeriet har blitt oppgradert med ny tørketrommel.

Nye vedtekter er gjennomgått og blir foreslått vedtatt på generalforsamlingen.

Styret har løpende kontakt med obos forvaltningsavdeling og forvaltningskonsulent Atle Edvardsen. Vi har også mye kontakt med Obos Prosjekt.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 2.852.278,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 75.906,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2005 kr 8.107.885,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeriinntekter og innspilling av en reklamefilm i en av oppgangene.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 8.418.087,-. Dette er kr 70.913,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader under konsulenttjenester.

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. Løsningen sikrer effektivering 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 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 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.

Renovasjonsavgiften øker med 7%.

LÅN

Borettslaget har tre lån i OBOS til en flytende rentesats 2,90% pr. 01.01.2006.

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 0,40% pr. 01.01.2006.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 10 %.

STRØMPRISENE

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

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 40% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten

gir et forventet resultat på kr 2.361.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 13.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

Driften i 2006 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 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 inn bakerst i heftet.

Oslo, 13.03.2006
I styret for Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/ Roald Sægrov /s/ Aud Marsby /s/

Selma Ilyas /s/ Per Jebe-Steensaas /s/ Roar Bjørkeli /s/

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 75 906. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- 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, 30. mars 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

**SETRA BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	8 065 035	8 103 932	8 100 000	8 031 000
RENTEINNTEKTER	2	29 430	88 874	20 000	19 000
ANDRE INNTEKTER	3	13 420	68 581	0	0
SUM INNTEKTER		8 107 885	8 261 387	8 120 000	8 050 000
UTGIFTER:					
MEDLEMSKONTINGENT		-51 600	-45 150	-52 000	-52 000
REVISJONSHONORAR		-7 138	-7 080	-8 000	-8 000
STYREHONORAR		-200 000	-175 000	-200 000	-220 000
FORRETNINGSFØRER		-152 156	-152 156	-153 000	-153 000
KONSULENTHONORAR	4	-65 824	-97 355	-150 000	-150 000
PERSONALUTGIFTER	5	-58 936	-29 700	-32 000	-32 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-4 007 507	-2 107 058	-4 000 000	-1 050 000
RENTEUTGIFTER	7	-328 269	-412 976	-330 000	-355 000
FORSIKRINGER		-302 538	-298 790	-303 000	-334 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-727 949	-681 082	-711 000	-785 000
ENERGI		-755 904	-875 777	-750 000	-750 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-1 760 266	-1 756 173	-1 800 000	-1 800 000
SUM UTGIFTER		-8 418 087	-6 638 297	-8 489 000	-5 689 000
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		-310 202	1 623 090	-369 000	2 361 000
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
NEDBETALT LÅN		-2 509 077	-2 482 204	-2 512 000	-2 348 000
ØKN. LANGS. GJELD		-33 000	33 000	0	0
RED. LANGS. GJELD		0	-43 560	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		-2 852 278	-869 674	-2 881 000	13 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 928 184	3 797 858	2 928 184	75 906
ÅRETS BEVEGELSE		-2 852 278	-869 674	-2 881 000	13 000
DISP. MIDLER 31.12		75 906	2 928 184	47 184	88 906

**SETRA BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	193 070	256 448
SPAREKONTO I OBOS	225 641	2 964 293
KUNDEFORDRINGER	0	33 060
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	66 954	17 000
ANDEL HOVSETER KABELNETT	45 054	44 645
SUM OMLØPSMIDLER	530 719	3 315 446
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-162 925	-77 561
GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEP.10	-602	-1 913
PÅLØPNE RENTER	-5 838	-9 384
PÅLØPNE AVDRAG	-158 793	-158 197
ANDEL HOVSETER KABELNETT	-120 661	-140 207
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 11	-5 993	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	-454 812	-387 262
DISPONIBLE MIDLER	75 907	2 928 184

**ANLEGGSMIDL. ANSKAFF. KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

BYGNINGER 12	37 900 000	37 900 000
TOMT	537 899	537 899
ANDEL HOVSETER KABELNETT	75 608	95 562
ANDEL HOVSETER VMS	290 007	278 784
SUM ANLEGGSMIDLER	38 803 513	38 812 245

LANGSIKTIG GJELD:

PANTEGJELD 13	-12 241 220	-14 750 297
ANDEL HOVSETER VMS	-290 007	-278 784
ANNEN LANGSIKTIG GJELD 14	-178 690	-211 690
BORETTSSINNSKUDD 15	-7 574 700	-7 574 700
ANDELSKAPITAL 258 * 100	-25 800	-25 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-20 310 417	-22 841 270

PANTSTILLELSE 16	44 959 950	44 959 950
GARANTIANSVAR 17	1 189 796	1 188 124

OSLO, 31.12.2005/13.03.2006
STYRET FOR SETRA BORETTSLAG

ROLF SCHMITZ /s/

ROALD SÆGROV /s/

AUD MARSBY /s/

SELMA ILYAS /s/

PER JEBE-STEENSAAS /s/

ROAR BJØRKELI /s/

NOTE: 1

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

6 552 660

Garasjeleie	47 880
Forretningslokaler	1 652 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 252 592

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-20 520
Forretningslokaler	-167 037
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 065 035

NOTE: 2**RENTEINNT EKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	25 640
Renter av driftskonto i OBOS	582
Renter Hovseter Kabelnett	89
Renter Hovseter vaktmestersentral	3 119
SUM RENTEINNT EKTER	29 430

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	9 920
Innspilling av reklamefilm	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	13 420

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Administrativ bistand	-30 109
OBOS Forvaltning	-20 825
OBOS Prosjekt AS	-14 891
SUM KONSULENTHONORAR	-65 824

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 500
Påløpne feriepenger	-501
Arbeidsgiveravgift	-27 935
Andel kollektiv pensjonsforsikring Hovseter VMS	-27 001
SUM PERSONALUTGIFTER	-58 936

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Modernisering av heiser	-2 963 283
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-2 963 283

Drift/vedl. hold bygninger	-190 315
Drift/vedl. hold VVS	-47 425
Drift/vedl. hold elektro	-33 651
Drift /vedl. hold utvendig anl.	-133 179
Drift/vedl. hold heisanlegg	-157 320
Kabel/TV-anlegg	-304 139
Drift/vedl. hold vaskerianlegg	-79 931
Drift/vedl. hold ventilasj. anl.	-37 584
Drift/vedl. hold parker. anl.	-31 692
Egenandel forsikring	-24 000

Kostnader dugnader	-4 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 007 507

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Renter av lån i OBOS	-326 494
Overtreksrenter	-64
Renter Hovseter VMS	-199
Andre rentekostnader	-1 512
SUM RENTEUTGIFTER	-328 269

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-1 147
Container	-54 259
Skadedyrarbeid	-66 546
Leie av garasjeanlegg/parkeringsplasser	-315 299
Telefon-/kontormaskiner	-7 778
Driftsmateriell	-7 423
Lyspærer og sikringer	-4 550
Vaktmestertjenester	-746 890
Renhold ved firmaer	-384 991
Kontor- og datarekvisita	-1 924
Trykksaker	-3 666
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 900
Møter, kurs, oppdateringer	-8 432
Kopiering, panteattest	-2 725
Hovseter Kabelnett	-112 667
Porto	-11 582
Bank og kortgebyr	-3 512
Velferdskostnader	-23 975
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-1 760 266

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse til styreleder	2 000
Hovseter Parkeringshus/bet dobb.3kv	64 954
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	66 954

NOTE: 10**GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEPENGER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-102
Skyldige feriepenger	-501
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-602

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbelt ført forskudd	-5 993
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-5 993

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.31/bnr.323, 324, 331 og 333

Utleieleilighet hvor innskudd ikke er beregnet
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, 48045

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 1993	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 722 664	
Nedbetalt i år	609 358	
		-8 667 978

OBOS

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 20år		
Opprinnelig 1986	-3 350 000	
Nedbetalt tidligere	2 872 397	
Nedbetalt i år	335 432	
		-142 171

OBOS

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 1991	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	18 119 643	
Nedbetalt i år	1 564 285	
		-2 216 072

OSLO KOMMUNE (klausulering)

Rente og avdragsfritt		
Opprinnelig 1973	-1 215 000	
		-1 215 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-12 241 221
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-8 100
Innskudd lokaler m/panteobligasjon	-170 590
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-178 690

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-7 536 100
Øket 1998	-38 600

SUM BORETTSSINNSKUDD**-7 574 700****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 19 974 713

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005
en bokført verdi på: 38 437 899

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Hovseter Vaktmestersentral (24,55 %) og Hovseter Kabelnett (23,24%)
Denne andel er inntatt i Oversikt Eiendeler og gjeld under gruppen Anleggsmidler, Langsiktig gjeld, Omløpsmidler og Kortsiktig gjeld
Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i Driftsoversikten.
Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

NOTE: 18**LEILIGHETER**

Ant. Leil.	Oppr. innsk.	Fellesk. pr. mnd.	Oppr. kostp.	Tomt	Restgjeld	Disp. mid.
10	7 900	648	38 678	549	12 493	77
1	11 900	873	54 588	775	17 631	109
1	11 900	1 089	67 103	952	21 674	134
5	11 900	1 190	67 103	952	21 674	134
1	12 300	903	56 709	805	18 316	114
1	12 900	1 017	67 669	960	21 856	136
2	12 900	1 051	70 073	995	22 633	140
2	12 900	1 118	67 669	960	21 856	136
3	12 900	1 152	70 073	995	22 633	140
1	14 400	1 069	75 589	1 073	24 414	151
2	14 800	1 211	75 730	1 075	24 460	152
2	14 800	1 312	75 730	1 075	24 460	152
2	15 900	1 521	90 508	1 285	29 233	181
12	21 900	1 724	117 661	1 670	38 003	236
14	21 900	1 755	119 853	1 701	38 711	240
11	21 900	1 825	117 661	1 670	38 003	236
11	21 900	1 856	119 853	1 701	38 711	240

1	21 900	1 879	117 661	1 670	38 003	236
3	26 900	1 912	130 954	1 859	42 297	262
11	26 900	1 952	133 783	1 899	43 210	268
3	26 900	2 013	130 954	1 859	42 297	262
13	26 900	2 053	133 783	1 899	43 210	268
1	26 900	2 107	133 783	1 899	43 210	268
7	31 900	2 447	163 127	2 315	52 688	327
1	31 900	2 460	166 168	2 358	53 670	333
16	31 900	2 490	166 168	2 358	53 670	333
1	31 900	2 520	166 168	2 358	53 670	333
5	31 900	2 548	163 127	2 315	52 688	327
11	31 900	2 591	166 168	2 358	53 670	333
1	31 900	2 645	166 168	2 358	53 670	333
12	36 900	2 493	176 279	2 502	56 936	353
24	36 900	2 594	176 279	2 502	56 936	353
8	36 900	2 713	181 936	2 582	58 763	364
2	36 900	2 724	184 835	2 623	59 699	370
13	36 900	2 754	184 835	2 623	59 699	370
3	36 900	2 814	181 936	2 582	58 763	364
5	36 900	2 855	184 835	2 623	59 699	370
20	40 900	2 730	193 037	2 740	62 349	387
16	40 900	2 831	193 037	2 740	62 349	387
258	7 574 700	566 508	37 900 000	537 899	12 241 220	75 953

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med innkrevde felleskostnader som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med felleskostnader som fordelingsnøkkel.

5. SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

A. Vedtektsendring

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

- Juridiske andelseiere, utkastets pkt. 2-1 (4). Laget kan velge å tillate inntil 20% juridiske andelseiere. Stat kommune m.v har uansett rett til å eie inntil 10% av andelene. Av hensyn til juridiske personer som er medlemmer i OBOS, anbefales at ytterligere minst 2% av andelene bør kunne eies av juridiske andelseiere. Styret har valgt å følge OBOS sin anbefaling om minst 2%. Til info har borettslaget 5 % i de gamle vedtektene.
- Styret har valgt å ta med forbud fra husordensreglene punkt vedr. tilkobling av avtrekksvifte og vaskemaskin er tatt med under pkt. 5-1 (9).
- Borettslaget har spesialleiligheter for bevegelseshemmede som er tatt inn i de nye vedtektene under punkt 2-2, 3-5, 8-1 (2) og 11-1 (3). Styret har gjort tilpasninger anbefalt fra juridiske avdeling i OBOS.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

Vedtekter

for Setra Borettslag org nr 950474084 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Setra Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Overdragelse kan likevel bare skje til personer som nevnt under punkt 3-5 for spesialleiligheter med andelsnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 36, 74, 77, 82, 100 og 108.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andel nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 36, 74, 77, 82, 100 og 108 eies av Oslo kommune. Forkjøpsretten etter vedtektenes punkt 3 Forkjøpsrett gjelder ikke for disse andeler.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Spesialleiligheter

For spesialleiligheter med andelsnummer fra og med 170 til og med 258 gjelder følgende særregler:

(1) Det er satt som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(2) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende punkt 3-5 (1) 1. ledd kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstillter vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3) i vedtektene.

(3) Overlating av bruk av spesialleiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1) 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(4) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er ikke tillatt å koble vaske/oppvask-maskiner til varmtvann, og tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) I fall Oslo Kommune yter eller har ytt borettslaget finansiell støtte, har kommunen rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamann.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Endring av vedtektenes punkt 3-5 er ikke gyldig uten samtykke fra Oslo Kommune.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

5. SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

B. Forslag fra styret vedr. ombygging av utleielokaler i Hovseterveien 64 til leiligheter.

Leieavtalen for lokalene i Hovseterveien 64 går ut i oktober 2006. På bakgrunn av dette ønsker styret å vurdere muligheter for ombygging av lokalene til leiligheter. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til ombygging.

C. Forslag fra Nina Ring Aamundsen vedr. grilling på verandaer med kullfyrte grill.

Det er ikke tillatt å bruke kullfyrte grill på verandaene. De som vil grille utenfor husene, skal sette grillen så langt fra husveggen som mulig.

G. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Selma Ilyas
representant

Hovseterveien 82A
adresse

Aud Marsby
vara

Hovseterveien 82A
adresse

H. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Kabelnett

Rolf Schmitz
representant

Hovseterveien 64A
adresse

Ivar Køhn
vara

Hovseterveien 64B
adresse

Oslo, 23.02.2006

I valgkomiteen for Setra Borettslag

Elsa Oterhals /s/ Ivar Køhn /s/

ÅRSBERETNING FOR HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL 2005

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder	Tom Skundberg	Arnulf Øverlands vei 5	Måltrostskogen B/L
Nestleder	Tove Aasterud	Olaf Bulls vei 1 A	Voksenskogen B/L
Styremedlem	Irene R. Aasen	Grindbakken 20	Jerpeskogen B/L
Styremedlem	Roar Bjørkeli	Hovseterveien 84	Setra B/L
Styremedlem.	Stein L. Meyer	Grindbakken 13	Svarttrostsskogen B/L
Varamedlem 1.	Knut Assev	Olaf Bulls vei 18 B	Himstadplassen B/L
Varamedlem 2.	Hans J. Lundemo	Vestliveien 22C	Rønningen B/L

VALGKOMITE:

Roald Sægrov	Hovseterveien 66 C	Setra B/L (på valg)
Hans Jacob Lundemo	Vestliveien 22 C	Rønningen B/L (på valg)
Angela Sjøstedt	Olaf Bulls vei 9C	Åsly B/L

2. VAKTMESTERSENTRALENS ANSATTE

Pr 01.01.2006 hadde vaktmestersentralen følgende ansatte:

Jan Glorvigen	daglig leder
Øyvind Westerheim	nestleder
Odd Ludvig Larsen	vaktmester
Trond Danielsen	vaktmester
Per Vidar Kordahl	vaktmester

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. En av sentralens ansatte har gjennomgått HMS-kurs.

Sameiets styre består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er en mann. Sameiet har fem menn ansatt. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Sameiet bestreber seg på å holde forurensningen av det ytre miljø på et lavest mulig nivå.

4. FORSIKRING

Sameiets eiendeler er forsikret i Gjensidige Stor-Oslo. De ansatte har kollektiv ulykkesforsikring, ansvarsforsikring og gruppelivsforsikring i Gjensidige. I tillegg har de ansatte i sentralen siden 1988 vært tilknyttet en kollektiv pensjonsforsikring i Sparebank 1.

Oppfølging av forsikrings saker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

Det er dessuten tegnet pensjonsforsikring for alle fast ansatte i Sparebank 1.

F@KTURABEHANDLING

Sameiet har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til sameiets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivering av sameiets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid ha tilgjengelig og kan hente frem tidligere betalte fakturaer.

5. STYRETS ARBEID

Styret i Sentralen har hatt møter en gang i måneden og behandlet 79 saker. I tillegg har styret hatt møter vedrørende nyansettelser og befaringer i forbindelse med eksterne og interne oppdrag for Sentralen.

I løpet av året har Sentralen ansatt 1 ny medarbeider som erstatning for en ansatt som sluttet frivillig pga. flytting. Sykefraværet har vært tilfredsstillende og med 5 fast ansatte er vi mindre sårbare enn tidligere.

Den sist ansatte har gjennomført maskinførerkurs på sentrales regning og nå kan alle 5 ansatte kjøre Sentralens traktorer noe som sikrer stabiliteten i det daglige arbeid. I tillegg har ytterligere 1 ansatt gjennomført såkalt "liftkurs" som er nødvendig hvis balkonger og fasader skal kunne males for borettslagene, i tillegg til oppsett av juletrelys.

Styret har mottatt noen, men få klager fra sameierne på ulike vaktmestertjeneseter. Disse klagene har vi tatt tak i og søkt løst på en tilfredsstillende måte. I januar, februar og mars var det som i 2004 kaldt med mye snø noe som medførte en del overtidsarbeid.

Styret oppfordrer fortsatt styrene i de enkelte borettslag til å gi skriftlige tilbakemeldinger via e-post (hovvakt@online.no) eller brev slik at en eventuell misnøye vedrørende utførelsen av de daglige tjenester kan unngås.

I løpet av året har vi, som i tidligere år, fått forespørsel fra sameiere om utførelse av diverse vaktmestertjenester. Disse har vi takket ja til i den grad det har vært mulig. Av eksterne oppdrag fornyet vi oppdraget vedr. måking og strøing i sameiet Jerpefaret 22-26. I tillegg påtok vi oss en 2 ukers jobb for Hamborg borettslag, fornyet en årlig

avtale vedr. brøyting for Oslo kommune på plassen foran Setra Borettslag samt en brøytejobb for Kollektivet i Hovseterveien. Alle oppdragene ligger i nærheten av borettslagene eller sentralen.

I 2004 mottok vi overraskende en melding fra OBOS Forretningsbygg AS (OF) om at de ikke lenger ønsket å være medlem i Sentralen (eierandel 4 %). I hht. vedtektene gikk da OF ut pr. 31.12.2004. I den forbindelse vil en beregning av verdijustert EK for OF bli gjennomført basert på regnskapstallene pr. 31.12.2005. Styrets holdning er at sentralens verdijusterte EK er tilnærmet kr 0,- hensyntatt forpliktelsene ved løpende leasingkontrakter og antatt verdi av sentralens eiendeler i en salgssituasjon.

Økonomien gjennom året har vært akseptabel og med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr 199 000 ble resultatet et overskudd på kr 34 283. I negativ retning trekker andre inntekter som er ca. kr 47 000 lavere enn budsjett, som for øvrig ble satt høyt i fht. 2004 budsjettet. Inntektstapet ved at OBOS Forretningsbygg AS meldte seg ut var ca kr 90 000 i 2005. På kostnadssiden er personalkostnader kr 225 000 lavere enn budsjett, leasingkostnader er ca kr 49 000 høyere enn budsjett pga. at forlengelsen ikke ble iverksatt før i juli 2005. Andre driftskostnader er ca. kr 22 000 høyere enn budsjett.

Resultatet vurderes som akseptabelt med utgangspunkt i budsjettet. Tiltross for et positivt resultat ser styret seg nødt til å øke kontingenten fra sameierne med 5 % for 2006. Dette gjøres for å kunne møte økte kostnader samt økte krav fra myndighetene vedr. HMS. Tiltross for denne økning budsjetteres det med et negativt resultat for 2006 på ca. kr 112 000.

Det er i 2005 gjort endringer vedr. leasingavtalene på traktorene hvor begge kontraktene er forlenget med 3 år til i alt 10 år mot opprinnelig 7 år. Forlengelsen er gjort med bakgrunn i at forventet levetid for traktorene er mer enn 10 år. Leasingavtalene for de 2 bilene går ut i 2006 og vil da bli kjøpt for en symbolsk sum. Serviceavtaler med Multi Maskin AS (leverandøren av traktorene) er videreført.

Styret jobber kontinuerlig med forbedring av HMS arbeidet i Sentralen for å følge gjeldende lover og regler. I den forbindelse har 3 ansatte gjennomført motorsag kurs slik at kutting av trær kan utføres for borettslagene.

Avtalen med de ansatte om en årlig helseundersøkelse, som dekkes av Sentralen, er videreført.

Samarbeidet med forvaltningskonsulenten i OBOS har vært meget bra og likeledes takker styret daglig leder og hans stab for godt utført arbeid.

6. REGNSKAPET FOR 2005

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2005 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

7. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR ÅR 2006

RENTER

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40 % pr. 01.01.2006.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,60 % pr. 01.01.2006.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene som styret har tatt i betraktning når det gjelder budsjettet, har en regnet med en generell prisøkning på ca 2,5 %.

8. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2006).

Oversikten er basert på 5 % økning av innbetalingene fra Sameierne fra 01.01.2006.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 30.01.2006

I styret for Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Tom Skundberg /s/ Tove Aasterud /s/
Irene Ringen Aasen /s/ Roar Bjørkeli /s/ Stein Lockwood Meyer /s/

Til årsmøtet i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovseter Vaktmestersentral for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 34 283. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets 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 rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 14. februar 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNEKTER:					
INNBETALINGER		3 139 958	2 934 540	3 139 000	3 297 000
ANDRE INNEKTER	2	357 458	356 200	400 000	400 000
SUM INNEKTER		3 497 416	3 290 740	3 539 000	3 697 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-2 226 171	-2 127 467	-2 550 000	-2 630 000
AVSKRIVNINGER	4	-28 380	-25 779	-29 000	-29 000
REVISJONSHONORAR	5	-5 161	-5 172	-6 000	-6 000
STYREHONORAR	6	-120 000	-120 000	-120 000	-130 000
FORRETNINGSFØR. HON.		-59 113	-59 241	-60 000	-65 000
KONSULENTTJENESTER	7	-40 130	-22 493	-25 000	-40 000
FORSIKRINGER		-63 036	-34 550	-65 000	-68 000
LEASING	8	-303 894	-381 633	-280 000	-200 000
ENERGI	9	-50 015	-68 524	-55 000	-55 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-579 124	-734 775	-556 000	-598 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 475 024	-3 579 634	-3 746 000	-3 821 000
DRIFTSRESULTAT:		22 392	-288 894	-207 000	-124 000
FINANSINNEKTK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	11	12 703	15 304	8 000	12 000
FINANSKOSTNADER	12	-812	-1 132	0	0
RES. AV FINANSINNT/KOSTN.		11 891	14 172	8 000	12 000
ÅRSRESULTAT		34 283	-274 722	-199 000	-112 000
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL		34 283			
OVERFØRT FRA EGENKAPITAL			-274 722		

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

		2005	2004
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	13	86 245	114 625
PARTIALOBLIGASJ. SETRA B/L	14	100 250	100 250
SUM ANLEGGSMIDLER		186 495	214 875
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		23 250	22 198
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	16 365	93 799
DRIFTSKONTO I OBOS		262 898	102 444
SPAREKONTO I OBOS		692 108	754 808
SUM OMLØPSMIDLER		994 621	973 249
SUM EIENDELER		1 181 116	1 188 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		731 329	697 046
SUM EGENKAPITAL		731 329	697 046
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		38 441	55 110
SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	16	230 002	227 943
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	181 344	208 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		449 787	491 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 181 116	1 188 124
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2005/ 30.01.2006

STYRET FOR HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

TOM SKUNDBERG /S/

TOVE AASTERUD /S/

IRENE AASEN /S/

ROAR BJØRKELI /S/

STEIN LOCKWOOD MEYER /S/