

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

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 21. april kl. 18.30 på Hovseter skole.**

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

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme per andel. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Setra Borettslag avholdes
torsdag 21.04.2005 kl. 18.30 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 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedr. endring av vedtektenes § 18
- B) Forslag fra styret vedr. fellesmåling av strøm

Forslagene er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av 4 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, 15.03.2005
I styret for Setra Borettslag

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

Per Jebe Steensaas /s/

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Rolf Schmitz	Hovseterveien 64 A
Nestleder	Roald Sægrov	Hovseterveien 66 C
Styremedlem	Eigil Morten Gifstad	Hovseterveien 66 B
Styremedlem	Roar Bjørkeli	Hovseterveien 84
Styremedlem	Solveig Vangen	Hovseterveien 84
Styremedlem	Aud Marsby	Hovseterveien 82 A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Per Jebe-Steensaas	Hovseterveien 68 A
Helge Skjønnaug	Hovseterveien 64C
Katrine Bjønnes	Hovseterveien 64 C
Kolbjørn Botten	Hovseterveien 82 C
Mona Westheim	Hovseterveien 68

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Eigil Morten Gifstad som delegert
Sonja Rusten som vara

VALGKOMITÉEN

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

MILJØUTVALGET

Tilla Schmitz	Hovseterveien 64 C
Katrine Bjørnes	Hovseterveien 64 C
Vilde Morve	Hovseterveien 64 C
Merete Innervik	Hovseterveien 84
Elin Bakke Fredriksen	Hovseterveien 64 C

REPRESENTANT MED VARA TIL HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Roald Sægrov	Hovseterveien 66 C
Eigil Morten Gifstad	Hovseterveien 66 B

REPRESENTANT MED VARA TIL HOVSETER KABELNETT

Roald Sægrov
Rolf Schmitz

Hovseterveien 66 C
Hovseterveien 64 A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

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.

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 slukkingsutstyr 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 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 fleste 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 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 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 forsikringselskapene 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 rabatterte 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 kontrollsystemer. 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

**SETRA BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNEKTER:					
LEIEINNEKTER	1	8 103 932	8 045 798	8 090 000	8 100 000
RENTEINNEKTER	2	88 874	260 430	150 000	20 000
ANDRE INNEKTER	3	68 581	297 924	50 000	0
SUM INNEKTER		8 261 387	8 604 153	8 290 000	8 120 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT		-45 150	-45 150	-46 000	-52 000
REVISJONSHONORAR		-7 080	-6 997	-8 000	-8 000
STYREHONORAR		-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-152 156	-152 156	-153 000	-153 000
KONSULENTHONORAR	4	-97 355	-213 545	-250 000	-150 000
PERSONALUTGIFTER	5	-29 700	-107 203	-30 000	-32 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 107 058	-2 327 862	-3 900 000	-4 000 000
RENTEUTGIFTER	7	-412 976	-978 851	-468 000	-330 000
FORSIKRINGER		-298 790	-264 457	-299 000	-303 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-681 082	-578 387	-661 000	-711 000
ENERGI		-875 777	-484 280	-615 000	-750 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-1 756 173	-1 609 722	-1 840 000	-1 800 000
SUM UTGIFTER		-6 638 297	-6 943 610	-8 445 000	-8 489 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		1 623 090	1 660 543	-155 000	-369 000
FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER					
NEDBETALT LÅN		-2 482 204	-2 529 196	-2 466 000	-2 512 000
ØKN. ANNEN LANGS. GJELD		33 000	33 000	0	0
RED. ANNEN LANGS. GJELD		-43 560	0	0	0
RED. LANGSIKTIG FORDR.		0	0	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		-869 674	-835 653	-2 621 000	-2 881 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		3 797 858	4 633 511	3 797 858	2 928 184
ÅRETS BEVEGELSE		-869 674	-835 653	-2 620 000	2 881 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12		2 928 184	3 797 858	1 177 858	47 184

**SETRA BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2004	2003
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	256 448	12 624
SPAREKONTO I OBOS	2 964 293	4 259 589
KUNDEFORDRINGER	33 060	33 060
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	17 000	2 000
ANDEL HOVSETER KABELNETT	44 645	58 572
SUM OMLØPSMIDLER	3 315 446	4 365 845
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-77 561	-212 633
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP. 10	-1 913	-9 571
PÅLØPNE RENTER	-9 384	-17 078
PÅLØPNE AVDRAG	-158 197	-154 616
ANDEL HOVSETER KABELNETT	-140 207	-174 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-387 262	-567 987
DISPONIBLE MIDLER	2 928 184	3 797 858
ANLEGGSMIDL. ANSKAFF. KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER 11	37 900 000	37 900 000
TOMT	537 899	537 899
ANDEL ANL.MIDL. I HOVSETER KABEL	95 562	115 516
ANDEL I HOVSETER VMS	278 784	301 176
SUM ANLEGGSMIDLER	38 812 245	38 854 591
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 12	-14 750 297	-17 232 501
ANDEL I HOVSETER VMS	-278 784	-301 176
ANNEN LANGSIKTIG GJELD 13	-211 690	-222 250
BORETT SINNSKUDD 14	-7 574 700	-7 574 700
ANDELSKAPITAL 258 * 100	-25 800	-25 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-22 841 270	-25 356 427
PANTSTILLELSE 15	44 959 950	45 869 200
GARANTIANSVAR 16	1 188 124	2 032 641

OSLO, 31.12.2004
STYRET FOR SETRA BORETTSLAG

ROLF SCHMITZ /S/

ROALD SÆGROV /S/

ROAR BJØRKELI /S/

PER JEBE-STEENSAAS /S/

OBOS

MARTIN MÆLAND /S/
ADM. DIREGIL J. HAVRE /S/
REGNSKAPSSJEF

NOTE: 1**LEIEINTEKTER**

Grunnleie	6 552 660
Garasjeleie	49 320
Forretningslokaler	1 639 760
SUM TEORETISK LEIE	8 241 740

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Garasjeleie	-29 160
Forretningslokaler	-108 648
SUM LEIEINTEKTER	8 103 932

NOTE: 2**RENTEINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	84 704
Renter av driftskonto i OBOS	463
Renter Hovseter Kabelnett	116
Renter Hovseter vaktmestersentral	3 591
SUM RENTEINTEKTER	88 874

NOTE: 3**ANDRE INTEKTER**

Vaskeripenger	28 111
Refusjon skadeoppgjør	28 087
Hovseter Vel	7 383
Utleie av lager	5 000
SUM ANDRE INTEKTER	68 581

NOTE: 4**KONSULENT OG FORVALTN. TJENESTER**

OBOS Forvalting	-11 724
OBOS Prosjekt AS	-34 984
Takstmann	-7 440
Administrativ bistand	-43 208
SUM KONSULENT OG FORVALTN. TJENESTER	-97 355

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Annen lønn	-3 000
Påløpne feriepenger	-360
Arbeidsgiveravgift	-24 660
Andel koll.pensjon HVS	-1 681
SUM PERSONALUTGIFTER	-29 700

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Beredere	-1 073 513
Asfaltering	-129 357
Uteområde	-68 312
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	1 271 182

Drift/vedl. hold bygninger	-171 175
Drift/vedl. hold VVS	-35 669
Drift/vedl. hold elektro	-63 909
Drift /vedl. hold utvendig anlegg	-52 038
Drift/vedl. hold heisanlegg	-191 415
Kabel/Tv-anlegg	-256 507
Drift/vedl. hold vaskerianlegg	-7 097
Drift/vedl. hold ventilasj. anlegg	-10 714
Drift/vedl. hold parker. anlegg	-26 411
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-2 943
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 107 058

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Renter av lån i OBOS	-19 542
Renter av lån i OBOS	-133 548
Renter av lån i OBOS	-257 764
Renter OBOS overtrekksrenter	-344
Renter Hovseter Vaktmestersentral	-266
Andre rentekostnader	-1 512
SUM RENTEUTGIFTER	-412 975

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-920
Container	-37 576
Skadedyrarbeid	-50 706
Leie av garasjeanlegg	-577 692
Verktøy og redskaper	-610
Driftsmateriell	-6 689
Lyspærer og sikringer	-14 101
Vaktmestertjenester	-722 179
Renhold ved firmaer	-287 222
Kontorrekvisita	-3 215
Kopieringsmaterieill	-6 819
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 820
Kontorkostnader	-365
Telefon inklusive heistelefon	-24 237
Porto	-9 540
Reisekostnader	-364
Bank og kortgebyr	-3 572
Velferdskostnader	-7 546
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-1 756 173

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
Forskudd julearrangement	15 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 000

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

Forskuddstrekk	-1 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-473
Skyldige feriepenger	-360
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-1 913

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. 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
1030, 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: 12**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 1986	-3 350 000	
Nedbetalt tidligere	2 543 142	
Nedbetalt i år	329 255	
		-477 603

OBOS

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 1991	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	16 555 354	
Nedbetalt i år	1 564 289	
		-3 780 357

OBOS

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 1993	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 134 004	
Nedbetalt i år	588 660	
		-9 277 336

OSLO KOMMUNE (klausulering)

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-14 750 297****NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-8 100
Innskudd lokaler m/panteobligasjon	-203 590
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-211 690

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-7 536 100
Øket 1998	-38 600
SUM BORETTINNSKUDD	-7 574 700

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 22 483 194

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 en bokført verdi på: 38 437 899

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Hovseter Vaktmestersentral (23,46%) og Hovseter kabelnett 23,41%).

Denne andel er inntatt i Oversikt Eiendeler og Gjeld under gruppen Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Vår andel av driftsutgifter er inntatt i Driftsoversikten under driftsutgifter.

NOTE: 19

LEILIGHETER

Ant. leil.	Oppr. innsk.	Leie pr. mnd.	Oppr. kostpris	Tomt	Restgjeld	Disp. mid.
10	7 900	648	38 678	549	15 053	2 988
1	11 900	873	54 588	775	21 245	4 217
1	11 900	1 089	67 103	952	26 116	5 184
5	11 900	1 190	67 103	952	26 116	5 184
1	12 300	903	56 709	805	22 071	4 381
1	12 900	1 017	67 669	960	26 336	5 228
2	12 900	1 051	70 073	995	27 272	5 414
2	12 900	1 118	67 669	960	26 336	5 228
3	12 900	1 152	70 073	995	27 272	5 414
1	14 400	1 069	75 589	1 073	29 418	5 840
2	14 800	1 211	75 730	1 075	29 473	5 851
2	14 800	1 312	75 730	1 075	29 473	5 851
2	15 900	1 521	90 508	1 285	35 225	6 993
12	21 900	1 724	117 661	1 670	45 792	9 091
14	21 900	1 755	119 853	1 701	46 645	9 260
11	21 900	1 825	117 661	1 670	45 792	9 091
11	21 900	1 856	119 853	1 701	46 645	9 260
1	21 900	1 879	117 661	1 670	45 792	9 091
3	26 900	1 912	130 954	1 859	50 966	10 118
11	26 900	1 952	133 783	1 899	52 067	10 336
3	26 900	2 013	130 954	1 859	50 966	10 118
13	26 900	2 053	133 783	1 899	52 067	10 336
1	26 900	2 107	133 783	1 899	52 067	10 336
7	31 900	2 447	163 127	2 315	63 487	12 603
1	31 900	2 460	166 168	2 358	64 671	12 838
16	31 900	2 490	166 168	2 358	64 671	12 838
1	31 900	2 520	166 168	2 358	64 671	12 838
5	31 900	2 548	163 127	2 315	63 487	12 603
11	31 900	2 591	166 168	2 358	64 671	12 838
1	31 900	2 645	166 168	2 358	64 671	12 838
12	36 900	2 493	176 279	2 502	68 606	13 619
24	36 900	2 594	176 279	2 502	68 606	13 619
8	36 900	2 713	181 936	2 582	70 808	14 057
2	36 900	2 724	184 835	2 623	71 936	14 280
13	36 900	2 754	184 835	2 623	71 936	14 280
3	36 900	2 814	181 936	2 582	70 808	14 057
5	36 900	2 855	184 835	2 623	71 936	14 280
20	40 900	2 730	193 037	2 740	75 128	14 914
16	40 900	2 831	193 037	2 740	75 128	14 914
258	7 574 700	566 508	37 900 000	537 899	14 750 297	2 928 184

"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 husleie som fordelingsnøkkel.

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

FORSLAG

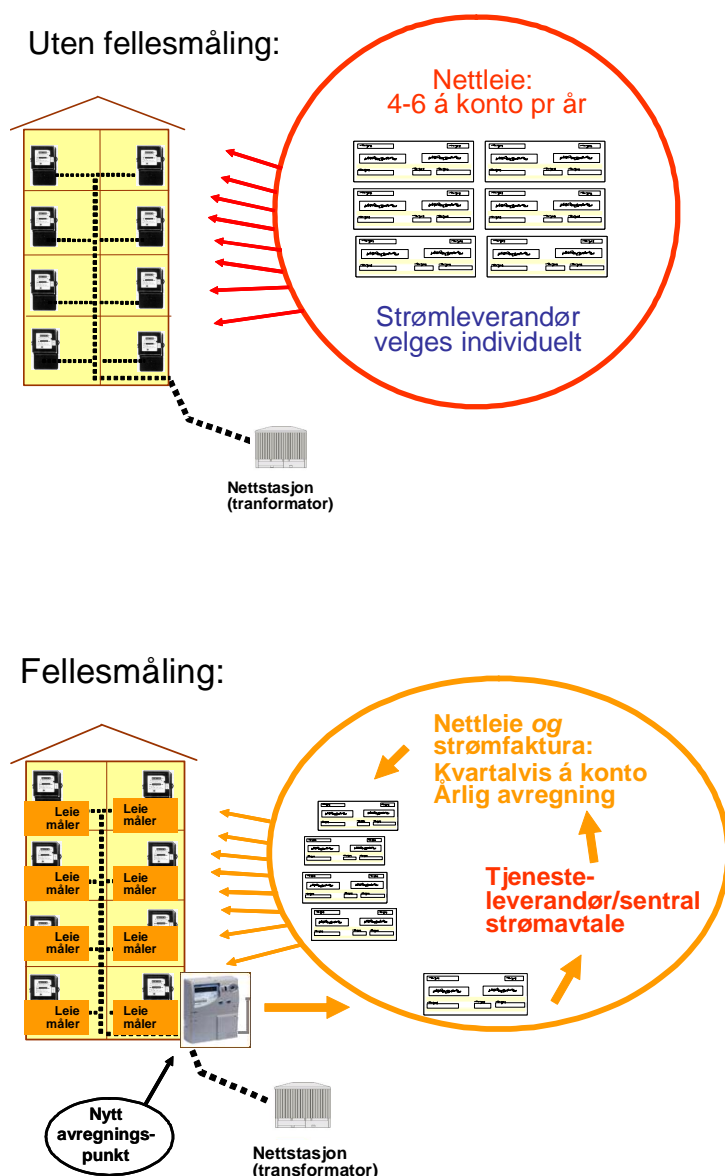
A) Forslag fra styret vedr. endring av vedtektenes § 18 (3)

Endring av vedtektenes § 5 (5) er ikke gyldig uten samtykke fra Oslo Kommune.

B) Forslag fra styret vedr. fellesmåling av strøm

Styret har i en periode arbeidet med å finne løsninger som kan hjelpe oss alle med å redusere strømregningen. Etter grundig vurdering ønsker styret nå å be generalforsamlingen om fullmakt til å arbeide frem avtale om fellesmåling av strøm til borettslaget.

Med en slik løsning vil vi kjøpe strøm til hele borettslaget samlet, noe som gir reduserte priser, for både kraft og nettleie. Forbruket hos hver enkelt vil fortsatt bli målt og man mottar kun regning for eget forbruk.



Fellesmåling gir oss flere fordeler:

1. Vi mottar faktura som både inneholder strømleveranse kraft- og nettleie.
2. *Lavere nettleiepris:* Med dagens tariffer vil hver enkelt i gjennomsnitt spare 300-400 kr pr. år. Strømprisen vil fortsatt kunne gå opp eller ned (ved endring i kraftpris, avgifter eller nettleie) men fellesmålingen gjør at nettleien blir lavere enn den ellers ville vært.
3. *Lavere kraftpris:* Ved å kjøpe inn kraft til alle samlet forventer vi å oppnå priser som gjennomsnittlig sparer hver enkelt for 200-300 kr/år - sammenlignet med den prisen de fleste betaler i dag. Hver enkelt slipper dessuten å bruke tid og krefter på å orientere seg i kraftmarkedet når borettslaget følger opp kraftleveringen samlet.
4. *Spørsmål/henvendelser til ett sted:* Spørsmål om regninger, avlesninger, forbruk, priser osv. kan rettes til vår leverandør. Du får dermed kun ett "e-verk " å forholde deg til.
5. *Måleren avleses kun én gang årlig.* Avlesningen bli organisert felles, så du slipper å lese av måleren selv (ut over det du selv synes at du bør for å følge med på forbruket ditt).

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å inngå avtale om fellesmåling og felles innkjøp av strøm.

Forslag til vedtak: Styret i Setra Borettslag gis fullmakt til å inngå avtale om fellesmåling og felles innkjøp av strøm.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Rolf Schmitz Hovseterveien 64A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Roald Sægrov Hovseterveien 66C
Selma Ilyas Hovseterveien 82A
Aud Marsby Hovseterveien 82A

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Per Jebe-Steensaas (for Solveig Vangen) Hovseterveien 68A (for 1 år)

D. Som varamedlemmer foreslås:

1. Helge Skjønnhaug Hovseterveien 64C
2. Katrine Bjønnes Hovseterveien 64C
3. Kolbjørn Botten Hovseterveien 82C
4. Ivar Køhn Hovseterveien 64B
5. Mona Westheim Hovseterveien 68A

E. Som valgkomité foreslås:

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

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roar Bjørkeli Hovseterveien 84

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sonja Rusten Hovseterveien 68A

G. Som miljøutvalg foreslås:

Tilla Schmitz Hovseterveien 64B
Vilde Morve Hovseterveien 64C
Merete Innervik Hovseterveien 84

H. Som representant med vara til Sameiermøtet Hovseter Vaktmetersentral:

Roald Sægrov
Roar Bjørkeli

Hovseterveien 66C
Hovseterveien 84

I. Som representant med vara til Sameiermøtet Hovseter Kabelnett:

Rolf Schmitz
Ivar Køhn

Hovseterveien 64A
Hovseterveien 64B

Oslo, 22.02.2005

I valgkomiteen for Setra Borettslag

Elsa Oterhals /s/ Kolbjørn Botten /s/ Ivar Køhn /s/

HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL - ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder	Finn Grave	Olaf Bulls vei 9 B	Åsly B/L
Nestleder	Tom Skundberg	Arnulf Øverlands vei 5	Måltrostskogen B/L
Styremedlem	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
Varamedlem 1.	Stein L. Meyer	Grindbakken 13	Svarttrostsskogen B/L
Varamedlem 2.	Knut Assev	Olaf Bulls vei 18 B	Himstadplassen B/L

VALGKOMITE:

Roald Sægrov	Hovseterveien 66 C	Setra B/L
Stein L. Meyer	Grindbakken 13	Svarttrostskogen B/L
Knut Assev	Olaf Bulls vei 18 B	Himstadplassen B/L
Hans Jacob Lundemo	Vestliveien 22 C	Rønningen B/L

2. SENTRALENS ANSATTE

Pr. 31.12.2004 hadde Hovseter Vaktmestersentral følgende ansatte:

Jan Glorvigen	daglig leder
Odd Ludvig Larsen	vaktmester
Øyvind Westerheim	vaktmester
Erik Holm	vaktmester
Trond Danielsen	vaktmester
Habib Sabaredzovic	vaktmester (sykmeldt)

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 seks ansatte, og av disse er seks menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sentralen. 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 DA .

Sameiet bestreber seg på å holde forurensningen av det ytre miljø på et lavest mulig nivå.

4. FORSIKRING

Sameiets eiendeler er pr. 31.12.2004 forsikret i Gjensidige Nor Skadeforsikring. De ansatte har kollektiv ulykkesforsikring, ansvarsforsikring og gruppelivsforsikring i Sparebank 1.

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 og daglig leder.

5. STYRETS ARBEID

Styret i Sentralen har hatt møte en gang i måneden og behandlet 76 saker. I tillegg har deler av styret hatt møter vedrørende nyansettelser og befaringer i forbindelse med eksterne og interne oppdrag for Sentralen.

I løpet av året har Sentralen ansatt to nye medarbeidere, hvorav begge har fungert som vikarer i noen måneder før ansettelsen. Sykefraværet har vært preget av en langtidssykemeldt, mens fraværet for de øvrige har vært tilfredsstillende, men med bare 4 ansatte var vi sårbare. Bakgrunnen for ansettelsen var at en ansatt sluttet i november 2003 pga. lønn og at en ansatt fremdeles var langtidssykemeldt og sannsynligvis ikke ville kunne komme tilbake til full stilling.

De to nyansatte 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 2 ansatte gjennomført såkalt "liftkurs" som er nødvendig hvis balkonger og fasader skal kunne males for borettslagene.

Styret har mottatt noen, men få klager fra sameierne på ulike vaktmestertjeneseter. Disse klagenene har vi tatt tak i og løst på en tilfredsstillende måte. I januar, februar og mars var det som i 2003 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 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 måneders jobb for Hamborg borettslag, inngikk en årlig avtale vedr. brøyting for Oslo kommune på plassen foran Sætra Borettslag samt en brøytejobb for Kollektivet i Hovseterveien.

I mai 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 årlige innbetalinger på kr 89 000

bortfalle i 2005. Det blir en utfordring for Sentralen fremover å prøve å erstatte de tapte inntektene og dette arbeidet er igangsatt.

Økonomien gjennom året har vært akseptabel og med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr 355 000 ble resultatet et underskudd på kr 274 700. Bedringen skyldes hovedsakelig høyere andre inntekter med kr 72 000, lavere personalkostnader med kr 73 000, lavere leasingkostnader med kr 15 000 (pga. lavere rente) samt økte driftskostnader med kr 91 000. Resultatet vurderes som akseptabelt med utgangspunkt i budsjettet. Pga. et negativt resultat og lav egenkapitalandel ser styret seg nødt til må øke kontingenten fra sameierne med 7 % for 2005. Dette gjøres for å kunne møte økte kostnader ved en nyansettelse samt økte krav fra myndighetene vedr. HMS. Til tross for denne økning budsjetteres det med et negativt resultat for 2005 på ca. kr 200 000.

Det er i 2004 ikke gjort noen endringer vedr. leasingavtalene på traktorene og bilene som er med hhv. Elcon (2 traktorer og en bil) og DnB (1 bil). Traktorene ble opprinnelig leaset for 7 år hvorav ca. 3 år gjenstår og bilene for 5 år hvorav ca. 1 år gjenstår. Serviceavtaler med Multi Maskin AS (leverandøren av traktorene) er videreført.

I skrivende stund (januar 2005) jobbes det med en mulig forlengelse på 3 år for leasingkontraktene vedr. traktorene for å kunne redusere de årlige leasingkostnadene i 2005 og fremover.

Styret jobber kontinuerlig med forbedring av HMS arbeidet i Sentralen for å følge gjeldende lover og regler.

Avtalen med de ansatte om en årlig helseundersøkelse som betales 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 2004

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2004 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

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

7. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2005

Styret har satt opp budsjett for 2005. Tallene er vist i egen kolonne ved siden av resultatregnskapet (budsjett 2005). Inntektsbudsjettet er basert på en 7% økning av innbetalingene fra sameierne fra og med 01.01.2005.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 24.01.2005

I styret for Hovseter Vaktmestersentral

Finn Grave /s/ Tom Skundberg /s/ Tove Aasterud /s/
Irene Ringen Aasen /s/ Roar Bjørkeli

Til sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Hovseter Vaktmestersentral for regnskapsåret 2004, som viser et underskudd på kr 274 722. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets 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 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 uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 08. februar 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
INNBETALINGER		2 934 540	2 794 800	2 933 000	3 139 000
ANDRE INNTEKTER	2	356 200	338 155	284 000	400 000
SUM INNTEKTER		3 290 740	3 132 955	3 217 000	3 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-2 127 467	-1 764 252	-2 200 000	-2 550 000
AVSKRIVNINGER	4	-25 779	-65 448	-18 000	-29 000
REVISJONSHONORAR	5	-5 172	-5 111	-6 000	-6 000
STYREHONORAR	6	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-59 241	-47 776	-48 000	-60 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	7	-22 493	-19 720	-25 000	-25 000
FORSIKRINGER		-34 550	-60 991	-66 000	-65 000
LEASING	8	-381 633	-403 471	-396 000	-280 000
ENERGI / FYRING	9	-68 524	-56 575	-64 000	-55 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-734 775	-596 337	-643 000	-556 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 579 634	-3 109 681	-3 586 000	-3 746 000
DRIFTSRESULTAT:		-288 894	23 274	-369 000	-207 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	11	15 304	36 970	15 000	8 000
FINANSKOSTNADER	12	-1 132	-277	-1 000	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		14 172	36 693	14 000	8 000
ÅRSRESULTAT		-274 722	59 967	-355 000	-199 000
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL			59 967		
OVERFØRT FRA EGENKAPITAL		-274 722			

HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

		2004	2003
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	13	114 625	88 404
AKSJER OG ANDELER	14	100 250	100 250
SUM ANLEGGSMIDLER		214 875	188 654
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		22 198	142 309
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	93 799	0
DRIFTSKONTO I OBOS		102 444	12 883
SPAREKONTO I OBOS		754 808	939 710
SUM OMLØPSMIDLER		973 249	1 086 378
SUM EIENDELER		1 188 124	1 283 556
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		697 046	971 768
SUM EGENKAPITAL		697 046	971 768
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		55 110	10 104
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	16	227 943	143 866
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	208 026	157 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		491 079	311 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 188 124	1 283 556
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2004
Styret for HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

FINN GRAVE /s/

TOM SKUNDBERG /s/

TOVE AASTERUD /s/

ROAR BJØRKELI /s/

IRENE AASEN /s/

OBOS

MARTIN MÆLAND /s/
ADM. DIREGIL J. HAVRE /s/
REGNSKAPSSJEF

Ordinær generalforsamling i Setra Borettslag ble avholdt torsdag

21.04.2005, kl 18.30 på Hovseter skole

Tilstede var 32 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 3 med fullmakt, til sammen 35 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Atle Edvardsen

Møtet ble åpnet av: Rolf Schmitz

TIL BEHANDLING FORELÅ:**1. KONSTITUERING****A. Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått: Arild Rebbeng

VEDTAK: Valgt**B. Opptak av navnefortegnelse**

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

VEDTAK: Godkjent**C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen**

Som referent ble foreslått Atle Edvardsen

og til å underskrive protokollen

Kolbjørn Botten og Gerd Irene Vik

VEDTAK: Valgt**D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

Styrets årsberetning for 2004 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

A. Regnskapet for 2004

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

B. Anvendelse av disponible midler kr 2.928.184,- foreslås overført til neste års drift.

VEDTAK: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 200.000,-

B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2004 ble foreslått satt til kr 7.080,-

VEDTAK: A og B godkjent

5. FORSLAG

A) Forslag fra styret vedr. endring av vedtektenes § 18 (3)

Endring av vedtektenes § 5 (5) er ikke gyldig uten samtykke fra Oslo Kommune.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

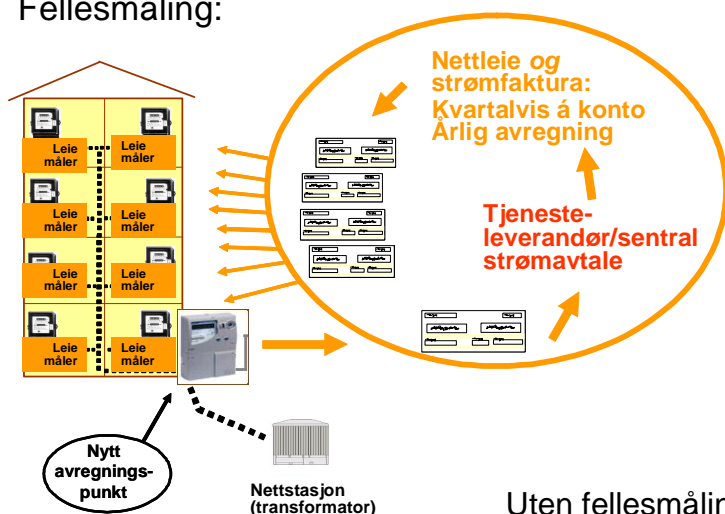
B) Forslag fra styret vedr. fellesmåling av strøm

Styret har i en periode arbeidet med å finne løsninger som kan hjelpe oss alle med å redusere strømregningen. Etter grundig vurdering ønsker styret nå å be generalforsamlingen om fullmakt til å arbeide frem avtale om fellesmåling av strøm til borettslaget.

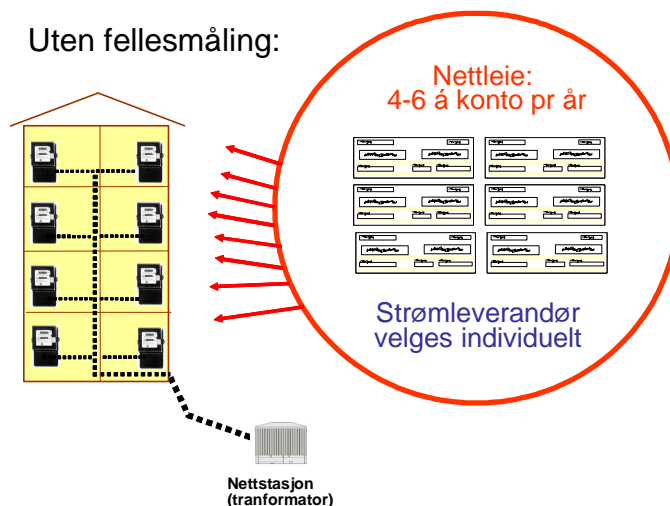
Med en slik løsning vil vi kjøpe strøm til hele borettslaget samlet, noe som gir

reduerte priser, for både kraft og nettleie. Forbruket hos hver enkelt vil fortsatt bli målt og n mottar kun regning for eget forbruk.

Fellesmåling:



Uten fellesmåling:



Fellesmåling gir oss flere fordeler:

6. Vi mottar faktura som både inneholder strømlleveranse kraft- og nettleie.
7. *Lavere nettleiepris:* Med dagens tariffer vil hver enkelt i gjennomsnitt spare 300-400 kr pr. år. Strømprisen vil fortsatt kunne gå opp eller ned (ved endring i kraftpris, avgifter eller nettleie) men fellesmålingen gjør at nettleien blir lavere enn den ellers ville vært.
8. *Lavere kraftpris:* Ved å kjøpe inn kraft til alle samlet forventer vi å oppnå priser som gjennomsnittlig sparer hver enkelt for 200-300 kr/år - sammenlignet med den prisen de fleste betaler i dag. Hver enkelt slipper dessuten å bruke tid og krefter på å orientere seg i kraftmarkedet når borettslaget følger opp kraftleveringen samlet.
9. *Spørsmål/henvendelser til ett sted:* Spørsmål om regninger, avlesninger, forbruk, priser osv. kan rettes til vår leverandør. Du får dermed kun ett "e-verk" å forholde deg til.
10. *Måleren avleses kun én gang årlig.* Avlesningen bli organisert felles, så du slipper å lese av måleren selv (ut over det du selv synes at du bør for å følge med på forbruket ditt).

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å inngå avtale om fellesmåling og felles innkjøp av strøm.

Forslag til vedtak: Styret i Setra Borettslag gis fullmakt til å inngå avtale om fellesmåling og felles innkjøp av strøm.

VEDTAK: Styret gis fullmakt mot to stemmer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Rolf Schmitz

Hovseterveien 64A

VEDTAK: Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Roald Sægrov

Hovseterveien 66C

Selm Ilyas

Hovseterveien 82A

Aud Marsby

Hovseterveien 82A

VEDTAK: Valgt

C. Som styremedlem for 1 år ble foreslått:

Per Jebe-Steensaas

Hovseterveien 68A

VEDTAK: Valgt

D. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Helge Skjønnhaug

Hovseterveien 64C

2. Katrine Bjønnes

Hovseterveien 64C

3. Kolbjørn Botten

Hovseterveien 82C

4. Ivar Køhn

Hovseterveien 64B

5. Mona Westheim

Hovseterveien 68A

VEDTAK: Valgt

E. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Elsa Oterhals

Hovseterveien 68B

Kolbjørn Botten

Hovseterveien 82C

Ivar Køhn

Hovseterveien 64B

VEDTAK: Valgt

F. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Roar Bjørkeli
delegert
Sonja Rusten
varadelegert

Hovseterveien 84
adresse
Hovseterveien 68B
adresse

VEDTAK: Valgt

G. Som miljøutvalget for 1 år ble foreslått:

Tilla Schmitz
Vilde Mowe
Merete Innervik
Mette Myhre Kulseth

Hovseterveien 64B
Hovseterveien 64C
Hovseterveien 84
Hovseterveien 64A

VEDTAK: Valgt

H. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral ble foreslått:

Roald Sægrov
representant
Roar Bjørkeli
vara

Hovseterveien 66C
adresse
Hovseterveien 84
adresse

VEDTAK: Valgt

I. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Kabelnett ble foreslått:

Rolf Schmitz
representant
Ivar Køhn
vara

Hovseterveien 64A
adresse
Hovseterveien 64B
adresse

VEDTAK: Valgt

Generalforsamlingen hevet kl. 20.20.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Arild Rebbeng /s/
møteleder
Gerd Irene Vik /s/
protokollvitne

Atle Edvardsen /s/
referent
Kolbjørn Botten /s/
protokollvitne

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

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

Oslo 21.04.2005

Atle Edvardsen