

# HAUSMANN BORETTSLAG

## ORGANISERING

### Stiftelsesgrunnlaget

Borettslaget er stiftet etter reglene i Lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. På konstituerende generalforsamling 13. januar 2004 ble det utnevnte et byggestyre til å forestå driften av borettslaget i byggeperioden.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

Av stiftelsesvilkårene fremgår bl.a.:

”Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i byggene til andelseierne.”

### Byggestyret

Til å forestå driften av borettslaget er det valgt et ”byggestyre” (lovfestet).

Styret består av 3 personer, valgt av OBOS, og 2 medlemmer, valgt av og blant de fremtidige andelseierne (beboerne).

### Overleveringen

Når byggeregnskapet er avsluttet, legges dette fram for borettslagets generalforsamling, som på dette tidspunkt er styret i OBOS.

Deretter innkalles beboerne til ekstraordinær generalforsamling.

Byggeregnskap og beretning om gjennomføringen av utbyggingen legges frem på den ekstraordinære generalforsamlingen og tas til etterretning.

På den ekstraordinære generalforsamlingen overtar beboerne selv borettslaget – de blir andelseiere og ”herre i eget hus”. Det fremgår av Lov om borettslag at andelene i borettslaget skal være overtatt eller tegnet innen 18 måneder etter at alle boligene er innflyttingsklare.

På den ekstraordinære generalforsamlingen som sannsynligvis vil bli avholdt i løpet av våren 2005, velger andelseierne alle medlemmene i et nytt styre som fra denne dato skal lede borettslagets virksomhet.

### Forretningsførsel

Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som skal være forretningsfører i henhold til kontrakt.

OBOS' oppgave som forretningsfører innebærer bl.a.:

- Innkreving av husleie
- Førings av borettslagets ordinære regnskap
- Utarbeidelse av likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter
- Utarbeidelse av forslag til standard årsberetning
- Innkalling til og deltakelse i styremøter (etter avtale) og generalforsamling
- Forestå beregning og utlønning til borettslagets eventuelle ansatte

I henhold til egen avtale garanterer OBOS at borettslaget får innbetalt full "teoretisk husleie". Dette innebærer at OBOS innbetaler all husleie for andelsboliger i borettslaget hver måned.

Forretningsføreropp gavene ivaretas av den OBOS-ansatte forvaltningskonsulenten. Forvaltningskonsulenten er borettslagets kontaktperson i OBOS.

### **Vedtekter**

I forbindelse med stiftelsen av borettslaget er det vedtatt standardvedtekter for borettslaget. Generalforsamlingen kan endre vedtektene i borettslaget med 2/3 flertall. Vedtektene er satt inn i permen.

### **Husordensregler**

Styret har utarbeidet husordensregler og behandler eventuelle klager om brudd på husordensreglene. Klager skal skje skriftlig til styret.

Vedlagte husordensregler vil bli lagt frem for ekstraordinær generalforsamling for godkjenning.

**Andelseier som bringer med seg dyr ved innflytting, skal undertegne en dyreholdserklæring og levere denne til styret snarest. Skjemaet er vedlagt husordensreglene.**

### **Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

### **Borettslagets adresse**

Postadressen er Jess Carlsens gate 10 og 12, 0182 Oslo

# FINANSIERING

## **Innskudd**

Innskuddene som er betalt og finansiert av hver enkelt andelseier er beregnet som den nødvendige egenkapital for å dekke den del av ervervet (tomt og bygning) som ikke dekkes av lån, ca. 30 %.

## **Fellesgjeld**

Finansiering utover innskudd finansieres ved opptak av felles pantelån i Husbanken, ca 70 % av kjøpesummen.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) som innebærer at den enkelte andelseier på visse vilkår kan nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn forutsatt. Nedbetaling kan foretas to ganger i året i forbindelse med borettslagets terminforfall. Minimumsbeløp for nedbetaling er kr 30 000 pr. gang.

Andel kapitalkostnader vil variere med endring i renten og nedbetalingsplanen på borettslagets felleslån. Første året er avdragsfritt. Andelseier må begynne å betale avdrag 6 mnd. før første avdragstermin på felleslånet.

# TILLITSVALGTE I HAUSMANN BORETTSLAG

Styreleder  
Nestleder  
Styremedlem  
Styremedlem  
Styremedlem

Björg Asbjørnsen \*  
Ulf Holm \*  
Norman Hannevik \*  
Henning Lunde  
Turi Bondesen

Varamedlem  
Varamedlem  
Varamedlem  
Varamedlem

Rolf Jarlsbo \*  
Bjarne Gudslund \*  
Halvard Billehaug Norum  
Live Opsahl Brimi

\* Oppnevnt av OBOS i midlertidig driftsperiode

# OBOS

Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag (OOBS) ble stiftet 19. august 1929. I 1935 ble selskapet omorganisert og fikk navnet: Oslo Bolig og Sparelag (OBOS).

Det er samvirketanken som ligger bak så vel OBOS som de øvrige boligbyggelagene i Norge. Gjennom organisert samarbeid, kan en oppnå bedre løsninger og rimeligere priser enn om hver boligsøker står helt alene. OBOS har helt fra starten lagt vekt på å gjennomføre en nøktern, men bygningsmessig god kvalitet på sine bygg innenfor fastsatte økonomiske grenser.

OBOS har kjøpt tomter i de store utbyggingsområdene for å bygge rimelige boliger med god standard. De store feltutbyggingene er snart avsluttet. Fortetting i allerede eksisterende boligområder og utbedring av byens eldre boligmasse vil derfor få større betydning i fremtidens boligbygging.

For å skape en variert bebyggelse, benytter OBOS mange forskjellige private arkitektfirmaer. På basis av deres tegninger går det ut anbudsinnbydelse til entreprenører. Hovedvilkåret er imidlertid en ordnet finansiering. Denne skjer gjennom Den Norske Stats Husbank eller andre finansselskaper. Husbanken stiller bestemte krav blant annet til arealgrenser og kostnadsrammer for leilighetene. Største delen av byggekostnadene dekkes av lån, resten må dekkes via innskudd fra beboerne.

# OBOS

OBOS er et medlemseid boligselskap, og hadde ved utgangen av 2002 187.654 betalende medlemmer. Vårt formål er å skaffe medlemmene boliger, forvalte disse, samt tilby medlemmene boligrelaterte tjenester av god kvalitet til konkurransedyktige priser.

I over 70 år har OBOS betydd mye for utviklingen av byen. Vi har bygget over 60.000 boliger, som i dag er organisert i 343 borettslag med OBOS som forretningsfører.

I tillegg til forvaltning av tilknyttede borettslag, ivaretar også OBOS forvaltning av om lag 400 frittstående boligselskaper via OBOS Eiendomsforvaltning AS, Centrum Eiendomsbestyrelse AS og Forvaltor AS. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar også forvaltningsansvaret for en rekke eksternt eide næringseiendommer.

OBOS-gruppen er landets største virksomhet innen boligomsetning med sine tre salgskanaler: OBOS-megleren, Exact Eiendomsmeglere A/S og Varden Eiendomsmegling A/S. Fra 2002 er Varden Eiendomsmegling AS fusjonert inn i Exact Eiendomsmegling AS.

OBOS-megleren er medlemmenes egen boligmegler, de selger nær 3000 leiligheter årlig. Som spesialister på salg av OBOS-leiligheter har de en unik lokalkunnskap om borettslagene og prisnivået i ditt borettslag. Skal du ha takst, bekreftelse på markedsverdi eller selge bolig, ta kontakt med ditt nærmeste meglerkontor: Hammersborg, Holmlia, Kalbakken, Lambertseter, Torshov, Tveita eller Røa.

## OBOS - gruppen

I tillegg til boligbyggelaget OBOS består OBOS-gruppen av flere heleide datterselskap, hvor de viktigste er:

OBOS Forretningsbygg A/S  
OBOS Prosjekt A/S  
OBOS Nye Hjem AS (tidligere OBOS Utvikling A/S)  
OBOS Eiendomsforvaltning A/S  
Hammersborg Næringsforvaltning A/S  
Det Østenfjellske Inkassobyrå A/S  
Hammersborg Regnskap- og Innbetalingservice A/S  
OBOS Utleieboliger A/S  
Exact Eiendomsmeglere A/S  
Centrum Eiendomsbestyrelse A/S  
Forvaltor A/S

# Styrende organer i OBOS og borettslagene

OBOS' styringsorganer består av generalforsamling, representantskap og styre. De som møter på generalforsamlingen er representanter både fra de boende og de hussøkende medlemmene. Representantskapet består av 47 medlemmer, hvorav 41 velges av generalforsamlingen og 6 velges av de ansatte i OBOS.

Representantskapet velger i sin tur styret som består av 9 representanter, 2 fra Oslo kommune, 2 fra de ansatte i OBOS og 5 fra representantskapet. Styret sammen med OBOS, Adm. Direktør er direkte ansvarlig for den daglige drift.

I borettslagene er det borettslagets styre som har ansvar for den daglige ledelse og lagets økonomi. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet.

Den skal bl.a. fastsette vedtekter og husordensregler og behandle eventuelle spørsmål om bygging og større vedlikeholdsoppgaver.

OBOS har også økt innsatsen overfor borettslagene. Vi har regelmessige tilbud til borettslagenes styrever om kurs i forvaltning, jus og økonomi m.m.

## OBOS i fremtiden

OBOS har som mål å vokse innen alle virksomhetsområder, for å betjene medlemmene på en best mulig måte. OBOS vil fortsatt satse på et samarbeid med Oslo kommune og andre myndigheter.

OBOS skal være bevisst sin rolle i hensyn til miljø og utvikling av kvalitet i bygge- og boligområdene.

OBOS ønsker å være landets ledende kompetansesenter innen boligbygging, vedlikehold og rehabilitering av boligbygg. OBOS har som mål å være landets største og beste boligforvalter, med landets rimeligste tjenester i forhold til ytelse og kvalitet.

OBOS skal være en økonomisk trygg og sikker organisasjon med høy troverdighet for medlemmer, forbindelser og andre.