

**KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING
SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG**

**TID:
MANDAG 28. OKTOBER 2002**

KL 17.00

STED: I LOKALENE TIL OBOS

EIENDOMSFORVALTNING,

**MØLLERGT. 39, 4. ETG.
(Dagsavisen)**

DØRENE STENGES PRESIS!

I generalforsamlingen kan interessenten og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel.

NB! For at borettslaget skal kunne stiftes på gyldig måte må alle interessenter delta eller være representert. Det er intet hinder for at interessenten møter ved fullmektig. Jfr. Borettslagsloven § 4 siste ledd. Av denne paragrafen følger også at ingen kan være fullmektig for mer enn en stifter.

Fullmakter leveres i utfylt stand ved inngangen, med underskrift fra interessenten. Fullmakt ligger bak i innkallingen.

5446konstituerende generalforsamling

INNKALLING TIL KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING

Konstituerende generalforsamling i Skullerudbakken 8-10 brl., avholdes mandag 28. oktober 2002, kl. 17.00 hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, Møllergt. 39, 4. etg. (Dagsavisen). Dørene stenges presis.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FASTSETTELSE AV STIFTELSESVILKÅR (vedlegg 1).

3. INNBETALING AV ANDELER

Andelskapitalen kr. 100,- pr. andel er innbetalt gjennom kjøpesummen.

4. FASTSETTELSE AV VEDTEKTER (vedlegg 2)

5. BUDSJETTFORSLAG ÅR 2003 (vedlegg 3)

6. VALG AV REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

Forslag til revisor:

Revisor: Otterstad Revisjonskontor AS

Forslag til forretningsfører:

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

7. MEDLEM AV VELLETT

Selskapet forplikter seg til å melde seg inn i VelleTT som blir opprettet på området, med de forpliktelser det fører med seg.

8. INSTALLASJON AV KABEL-TV

Det vil bli installert kabel-tv avtale med Telenor. Hver leilighet må påregne å betale tilknytningsavgift på ca. kr. 3.500,-, og ca kr. 980,- pr. ekstrakontakt til TV. Dette vil komme på en egen faktura.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 11. oktober 2002
Skullerudbakken 8-10 borettslag

Vedlegg 1

Skullerudbakken 8-10 BRL.

GJELDENE FORSLAG TIL STIFTELSESVILKÅR.

- a) Skullerudbakken 8-10 Borettslag med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å forvalte 24 andelsleiligheter på Gnr. 168, Bnr. 130 i Oslo kommune.
- b) Borettslaget skal videre ha til formål å forvalte felleslokaler samt uteområdene på eiendommen.
Borettslaget har videre til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
- c) Laget skal ha sitt forretningskontor i Oslo.
- d) Andelene skal lyde på kr. 100,00.
- e) Bare fysiske personer kan være andelshavere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

Juridiske personers eierskap følger de til en hver tid gjeldene bestemmelser i borettslagslovens § 13.

- f) Dersom en andel overdras har andelshaverne i laget ikke forkjøpsrett. Utgiftene i anledning stiftelsen skal dekkes av laget etter oppgave. Stifterne har ikke fått provisjon eller andre særfordeler i anledning av avtaler som er inngått med sikte på stiftelsen av laget eller som laget skal overta. Denne stiftelsesoverenskomst forplikter ikke laget til å overta noen formuesgjenstand som ikke består i penger.

VEDTEKTER FOR SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling, den 29.januar 2002.

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Skullerudbakken 8-10 Borettslag med forretningskontor i Gnr. 168, Bnr. 130 i Oslo.

Laget er et andelslag med begrenset ansvar.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 100,-

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(7) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(8) Ved salg, bytter, overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

§ 5. FORKJØPSRETT

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

§ 6. LEIEKONTRAKT

(1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

(2) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.

(4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

(5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

(6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 7. EKTEFELLES OG ANDRE HUSSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD

(1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmeliket gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 10. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Styret engasjerer lagets forretningsfører.

§ 11. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.

- a) Opptaking av navnefortegnelse.
- b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp/refereres.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 13. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Framleiere av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 14. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 15. REVISJON

- (1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- (2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- (3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- (4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. OPPLØSNING

- (1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.
- (4) Det vises forøvrig til kapittel 13 i lov om borettslag om oppløsning og fusjon.

§ 17. VEDTEKTSENDRINGER

- (1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.
-

Vedlegg 3

FORSLAG TIL BUDSJETT FOR SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL. (Blokk D+E)			
OSLO KOMMUNE			
DRIFTSINNTEKTER			
Husleie		kr	296 448
Avdrag/renter lån		kr	760 000
Til sammen		kr	1 056 448
KOSTNADER			
Forretningsførerhonorar	inkl. mva	kr	47 000
Revisjon		kr	4 000
Kommunaleavgifter		kr	50 000
Styrehonorar		kr	10 000
Andre honorarer		kr	10 000
Forsikring		kr	50 000
Snømåking		kr	5 000
Service avtale	Brannvarslingsanlegg	kr	10 000
Diverse / vedlikehold		kr	48 000
Strøm		kr	5 000
Avdrag/renter lån		kr	760 000
Kabel-Tv		kr	30 000
Til sammen		kr	1 029 000
RESULTAT		kr	27 448

Fellesgjelden er finansiert med en effektiv rente på 8,85%. Lånet har en løpetid på 25 år, og med 5 avdragsfrie år.

Det er ennå ikke inngått kontrakt for lånet, så man bør regne med at denne endrer seg

Utgifter til installasjon av kabel-tv er ikke medregnet i budsjettet. Dette kommer på egen faktura.

Vi tar forbehold om endringer i budsjettet

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Gis herved fullmakt til å møte på konstituerende generalforsamling i
Skullerudbakken 8-10 Brl. den _____ 2002.

Dato.....

..... Leil.nr.....
(underskrift)

**Fullmakten signeres og sendes pr. Fax til
OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Att. A. E. Jensen

Faksnr. 22 86 59 76

Da dette er en blankofullmakt skal feltet navn ikke fylles ut.