

## KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING FOR BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

---

**TID:**

**ONSDAG 11 FEBRUAR  
2004**

**KL 18.00**

**STED:**

**OSLO KONGRESSENTER  
FOLKETS HUS, SAL B,  
YOUNGSGT. 11**

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.**

Vedlagte fullmakt faxes som blanco-fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS, faksnummer 22 86 59 76. Fullmakt ligger bak i innkallingen. Dersom annen enn andelseieren møter benyttes fullmakten som ligger ved navneseddelen.

## INNKALLING TIL KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING

Konstituerende generalforsamling i Brl. Carl Berner Terrasser, avholdes onsdag 11. februar 2004, kl. 18.00 i Oslo Kongressenter, Folkets Hus, sal B, Youngsgt. 11(Dørene stenges presis).

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. FASTSETTELSE AV STIFTELSESVILKÅR (vedlagt).

Ved stiftelsen vil noen andeler erverves av utbygger Startbo, ihht. Borettslagslovens § 13, annet ledd bostav b). Utbygger står ansvarlig for betaling av husleie og utgifter for disse andelene, så lenge han står som eier. Andelene vil bli solgt snarest mulig.

### 3. INNBETALING AV ANDELER

### 4. BYGGHERREFULLMAKT

Det foreslås å gi styret fullmakt til å opptre som byggherre. Eiendomsmegler orienterer. Det presiseres at dette ikke medfører risiko for laget.

### 5. FASTSETTELSE AV VEDTEKTER (vedlagt)

### 6. BUDSJETTFORSLAG (vedlagt)

### 7. VALG AV REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

Forslag:

Revisor: Fagrevisjon AS.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### 8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 28.01.2004

Startbo

# BORETTLAGET CARL BERNER TERRASSER

## GJELDENE FORSLAG TIL STIFTELSESVILKÅR.

- a) Borettslaget Carl Berner Terrasser med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å forvalte 237 andelsleiligheter på Gnr. 83, Bnr. 98, 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 enhver tid gjeldende 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 Borettslaget Carl Berner Terrasser

## 1. Lagets navn

- 1.1 Lagets navn er Borettslaget Carl Berner Terrasser med forretningskontor i Oslo.
- 1.2 Borettslaget skal bestå av ungdomsboliger med de begrensninger dette innebærer både med hensyn til overdragelse av andeler og bruk av den enkelte leilighet.

## 2. Formål

- 2.1 Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i det bygg laget eier, til andelseierne.
- 2.2 Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

## 3. Andeler og andelseiere

- 3.1 Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseieren har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
- 3.2 Andelen lyder på kr. 100,-.
- 3.3 Bare fysiske personer mellom 18 og 35 år kan erverve andel i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
- 3.4 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 dødsboet ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

- 3.5 Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- 3.6 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelsnummer, pålydende og andelseiernes navn, samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.
- 3.7 Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 4.4.

#### **4. Overføring av andeler**

- 4.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel under forutsetning av at erververen godkjennes av styret. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet kan bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettssinnskuddet.
- 4.2 Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 3 jfr. § 13 i lov om borettslag.
- 4.3 Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av tilliggende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med vedtektenes punkt 7.7. Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.

Fordelingsnøkkel for lagets utgifter/fellesgjeld etter sammenslåing/ oppdeling følger av vedlegg I til vedtektene.

- 4.4 Styret kan ikke nekte å godkjenne overføring av andel dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller samboer som andelseieren i minst to år har hadde felles husstand med da han døde.
- 4.5 Neker 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 opplysninger om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

- 4.6 Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- 4.7 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha hatt kjennskap til dette.
- 4.8 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, eventuelt når styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

## **5. Leiekontrakt**

- 5.1 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.
- 5.2 Laget kan si opp leiekontrakten med én måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- 5.3 Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 12 måneders varsel.
- 5.4 Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være leier av vedkommende andel.
- 5.5 Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.
- 5.6 Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.
- 5.7 Partiell fremleie kan finne sted uten styrets samtykke når dette er begrenset til en mindre del av leiligheten.
- 5.8 Fremleie kan ellers ikke finne sted uten styrets samtykke.  
Fremleie kan normalt bare påregnes:

- a) når andelseier bolig overlates til noen som skal ta hånd om den under andelshaverens "feriefravær" på inntil 3 mnd. pr. kalenderår.
- b) Når fremleien skjer i samband med andelshavers midlertidige fravær ut over 3 måneder, og da på vilkår av at fremleieren fyller vilkårene for å bli andelseier i laget. Søknad om samtykke til fremleie må sendes styret i god tid og senest 8 uker før fremleieforholdet ønskes istandbrakt.

## **6. Styret**

- 6.1 Laget ledes av et styre som består av én leder som velges ved særskilt valg, og minst to, høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- 6.2 De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år, unntatt lederen som velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år.
- 6.3 Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene til styret.
- 6.4 Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 6.5 Styret velger inn sin midte nestleder.
- 6.6 Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **7. Styrets oppgaver**

- 7.1 Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 7.2 Styremøter sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 7.3 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.
- 7.4 Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmer er til stede. Styret treffer sine vedtak

med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutning, må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

- 7.5 Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 7.6 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 rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7.7 Styret gir tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.
- 7.8 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
1. Ombygge utover pkt. 7.7, 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 punkt 2.2, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.
- 7.9 Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap.
- 7.10 Styret kan gis prokura.

## **8. Forretningsførsel**

- 8.1 Styret engasjerer lagets forretningsfører.

## **9. Generalforsamling**

- 9.1 Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 9.2 Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 9.3 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 9.4 Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 30 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 9.5 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav senest åtte uker før generalforsamling. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
- 9.6 Generalforsamlingen innkalles av styret.

## **10. Saker som skal behandles på generalforsamling**

- 10.1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
  1. Konstituering.
    - a) Opptaking av navnefortegnelse.
    - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
  2. Årsmelding 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 årsmelding skal leses opp i generalforsamling med mindre annet blir enstemmig besluttet.

10.2 Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

## **11. Vedtak på generalforsamlingen**

11.1 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.

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

11.3 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

11.4 Fremleiere av lagets boliger har rett til å være til stede i generalforsamling med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

11.5 Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler.

11.6 Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretær og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## **12. Regnskap, årsoppgjør og årsmelding**

- 12.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 12.2 Årsoppgjøret og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 12.3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsfører.
- 12.4 I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmelding skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.
- 12.5 Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 12.6 Revisjonsberetning skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

### **13. Revisjon**

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

Vedtatt på konstituerende generalforsamling.

Oslo, den 11.02.2004

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser:

## FORSLAG TIL NORMALBUDSJETT FOR BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

<b>Leieinntekter</b>	<b>Antall leiligheter* månedsleie * 12</b>	<b>Kr</b>
<i>Small</i>	2 * 250 * 12	6 000
<i>Medium</i>	59 * 500 * 12	354 000
<i>Large</i>	144 * 1000 * 12	1 728 000
X-large	32 * 1 250 * 12	480 000
<b>Sum</b>		<b>2 568 000</b>
<b>Utgifter</b>		
Revisjonshonorar		10 000
Forretningsførerhonorar		200 000
Styrehonorar		100 000
Gjeldsrenter fellesgjeld		*
Drift og vedlikehold	Kabel-Tv avgift, vaktmester m.m.	1 000 000
Forsikringer		250 000
Kommunale avgifter		600 000
Diverse uforutsett		50 000
Konsulenthonorarer		50 000
Felles belysning/strøm		50 000
<b>Sum</b>		<b>2 310 000</b>
<b>Inntekter - utgifter</b>	<b>kr</b>	<b>258 000</b>

Vi tar forbehold om endringer i budsjettet.

\*

**Budsjettet er satt opp med tanke på ordinære driftskostnader. Kapital- inntekter og kostnader er ikke tatt med i budsjettet, da det på det nåværende tidspunkt er svært vanskelig å forutsi rentenivået ved innflytting. Vi viser her til prospektet, der det er stipulert kapitalkostnader for hver leilighet. Kapitalinntektene vil tilsvare kapitalkostnadene.**

# FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: .....

Gis herved fullmakt til å møte på konstituerende generalforsamling i Borettslaget Carl Berner Terrasse den 11 februar 2004.

Dato.....

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

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

**Att. Helge Aamo**

**Faksnr. 22 86 59 76**

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