

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 18. oktober 2016, kl. 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, Kirkesturen, Kirkeveien 84, 0364 OSLO

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Jasmina Pobric

1.3 Valg av 1 aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Johan Fatnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	153
Antall fremlagte fullmakter:	77
Totalt:	230

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: BALKONG

På generalforsamling 26. mai 2015 ble styret gitt fullmakt til å sende inn byggesøknad for balkonger og iverksette bygging av balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold av balkong vil dekkes av den enkelte aksjonær. Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Solvang Park har nå fått godkjent oppsettelse av balkong på byggene i Hammerstadsgaten 16 – 20 og i Kirkeveien 78abc. For mer informasjon om søknadsprosessen henvises det til Oslo kommunes hjemmesider hvor man kan lese saksgangen i byggesakene. Som aksjonærene har blitt informert om, fikk vi avslag på søknaden for byggene som søkte om balkong mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate, mens byggene som søkte om

balkong inn mot bakgård fikk godkjent søknaden etter fjerning av 1.etasjebalkongene.

Styret og balkongkomiteen ser dette som et delmål i balkongprosessen i Solvang Park, og vil, i samarbeid med beboerne, fortsette utredning av byggene og 1. etasje som fikk avslag. I dialog med Oslo Kommune kommer det frem at de vil godkjenne balkonger mot bakgård på alle bygg om det er ønskelig. Veien videre vil innebære en gjennomgang av hva beboerne ønsker før vi eventuelt sender inn ny søknad. Alternativene kan være, men er ikke begrenset til, franske balkonger mot gate, rivning av brannbalkong og oppføring av balkonger, balkongdører og skillevegger på allerede eksisterende brannbalkonger.

Etter endelig vedtak fra Oslo Kommune iverksatte styret bygging av balkonger i samarbeid med leverandøren Balkongteam. For å være sikre på at vi opererte innenfor vedtaket kontaktet vi advokat som ga styret trygghet i at vedtaket også gjaldt bygging av balkonger. 20. september i år mottok styret begjæring om midlertidig forføyning av balkongutbyggingen fra en gruppe aksjonærer som mener vi ikke hadde lov til å igangsette. For å unngå ytterligere forsinkelser og kostnader ved en rettsprosess, velger styret å avholde ekstraordinær generalforsamling for at vi kan ta en endelig avgjørelse på balkongbygging basert på vedtakene fra Oslo Kommune.

Styret ønsker å iverksette bygging der balkong er godkjent, samt finne løsninger for å igangsette søknadsprosess og bygging for de bygningene som ikke har fått godkjent balkong, samt 1. etasje. Dersom vedtaket stemmes ned stoppes de godkjente byggesøknadene og all videre søknadsprosess opphører. Påløpte kostnader knyttet til byggesøknaden vil da belastes selskapet som helhet, og ikke aksjonærene som har bundet seg til balkonger.

Balkongutbygging vurderes som en meget god investering for den enkeltes leilighet og for bygården sett under ett. Kostnaden ved oppføring er om lag 120.000 kroner, mens verdistigningen antas å være 2-4 ganger så høy.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som enda ikke har fått mulighet til å få balkong.

Vedtak: Styrets forslag godkjent (149 for, 78 mot, 3 avholdne)

Forøvrig gjelder vilkår for utbygging som tidligere er vedtatt

SAK 3: MISTILLITSFORSLAG MOT STYRET OG VALG AV NYTT STYRE – SAK INNMELDT AV JACK BARR

1 Valg av nytt styre

Det følger av aksjeloven § 6-7 (2) at generalforsamlingen kan avsette styret og velge nytt. Ønske fra aksjonærene om å skifte ut styret bygger blant annet på følgende:

- Ekstraordinære innbetalinger har ikke ført til reduksjon i månedlig husleie. Se nedenfor.
- Store kommende utgifter til vedlikehold. Vi er bekymret for om nåværende styret vil vektlegge reduksjon i kostnader og tenke langsiktig, særlig med tanke på nivået på husleien.
- Liten åpenhet og imøtekommenhet om drift og veivalg.

Styrets kommentar til valg av nytt styre:

Om dagens styre blir kastet, ville det være naturlig å umiddelbart oppløse generalforsamlingen uten å behandle de resterende punktene slik at nytt styre får anledning til å konstituere seg, hvorpå de kan kalle inn til ny generalforsamling innen rimelig tid.

Styret vil presisere at vi ikke stiller våre plasser til disposisjon, men vil naturligvis forholde oss generalforsamlingens ønske og trekke oss dersom flertallet av aksjonærene ikke har tillit til styret.

Saksøker trekker frem flere punkter i sin begrunnelse, hvor flere av disse tidligere er behandlet på ordinær- og ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Ekstraordinært husleietillegg – urimelig og ulovlig husleieøkning

På ordinær generalforsamling den 26.5.2015 ble det vedtatt å øke husleien med et ekstraordinært tillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje. I tillegg ble den ordinære husleien økt med ca. 2 %. Det ekstraordinære tillegget ble av styret endelig fastsatt til kr. 900,- pr. aksje pr. måned i en toårsperiode. For en tre-roms leilighet medførte dette at husleien gikk opp fra kr. 3.310,- til kr. 6.076,-.

Dette representerer en husleieøkning på 83,5 % for en tre-roms leilighet. Lov om burettslag av 6.6.2003 § 5-19 (3) hjemler etter praksis en husleieøkning på i størrelsesorden 5 til 10 %.

For det første var forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

For det andre ble det på generalforsamlingen den 26.5.2015 ikke opplyst at en reell økning på 83,5 % av husleie går utover grensen for den økning som etter praksis kun kan ilegges på ca. 5 til 10 %. Vedtaket krever dermed tilslutning av *enhver* aksjeeier i selskapet: Dette nettopp fordi forpliktelsene for den enkelte økes langt utover grunnlaget for husleie slik nevnt.

Det skal for øvrig legges til at vedtaket var utformet slik at det ble stemt over to saker samtidig, herunder husleieøkning og låneopptak. Alminnelige stemmerettsprinsipper tilsier at det skulle vært to forslag man skulle stemt over. Videre ble det stemt for «halve aksjer», hvilket er i strid med asl. § 4-3. Utover dette nevnes også at vedtaket for øvrig først ble iverksatt med virkning fra 1.10 og ikke med virkning fra 1.7.2015, slik det var vedtatt.

Flere har hatt problemer med å betale, og enkelte vurderer om de har råd til å bli boende. Andre har møtt ubehageligheter. Noen har blitt truet med rettslig inkasso. Den kraftige husleieøkningen er kort sagt usosial.

Styrets kommentar:

De ekstraordinære innbetalingene ble vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Hensikten var å kunne finansiere vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på samme generalforsamling der prioriterte prosjekter er brannsikring, tørre kjellere og utbedring avløp, fasade og trappehus. De ekstraordinære innbetalingene skal finansiere dette arbeidet. Innbetalingene er begrenset i både tid og størrelse, og ble foreslått for å unngå en varig økning i husleie og økning av fellesgjeld. Hensikten med de ekstraordinære innbetalingene har derfor aldri vært å redusere husleien, og dette har styret heller aldri kommunisert.

1.2 Forfordeling av informasjon til aksjonærene

Solvang Park AS opererer en hjemmeside/blogg på internett. Her utlegges informasjon til aksjonærene som går utover den informasjon som distribueres i papirutgave, dvs. i månedlige brev. Ikke alle aksjonærer har internett, så det oppstår en forfordeling av informasjon overfor aksjonærene.

Styrets kommentar:

Styret forsøker så langt vi kan å informere om alle saker vi arbeider med og annen informasjon som er relevant for aksjonærene. Nettsiden vår, solvangpark.no er vår hovedkommunikasjonskanal, i tillegg til Facebook, månedlige nyhetsbrev og generalforsamlinger. Vi får ukentlig henvendelser på e-posten til selskapet, solvangpark@gmail.com og per telefon til hver av styremedlemmene. Styret besvarer alle seriøse henvendelser.

1.3 Balkongsaken – nabovarsel

På generalforsamling den 26/5-2015 ble det besluttet å søke om å få bygge balkonger. Solvang Park består av fire blokker. Søknad ble sendt 18/3-2016. Nabovarsel ble sendt til eksterne naboer i omkringliggende eiendommer. Aksjonærene i Solvang Park ble ikke orientert nærmere om søknaden og innholdet i denne slik at disse kunne komme med synspunkter eller klage på søknaden innen lovens frister.

Det er lite omtenksomt å ikke gi aksjonærene samme mulighet til å uttale seg som eiere av naboeiendommer innen de lovbestemte frister. I Solvang Park AS er det som nevnt foran fire blokker. Det er åpenbart at beboere i en blokk i Solvang Park AS som er nabo til de andre blokkene i samme selskap, kan ha berettiget fordel av og behov for å gi uttrykk for sitt syn slik en naboeiendom har gjort. Det var dermed av betydning for aksjonærene å få gitt samme varsel om planene som beboere av naboeiendommene. Det skjedde altså ikke. Fremgangsmåten kan ikke aksepteres og anses for å være et brudd på plan og bygningsloven.

Styrets kommentar:

Flertallet i Solvang Park ønsker balkong. Styret ønsker å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som ennå ikke har fått mulighet til å få balkong.

1.4 Innkalling til ordinær generalforsamling den 10/5-2016 – siling av informasjon

En aksjonær fremmet forslag vedr setningsskader (jfr. innkalling punkt 6.4). Vedlagt forslaget var bilder av setningsskader. I innkallingen var bildene fjernet. I tillegg var aksjonæren ikke informert om dette. Vedkommende aksjonær maktet imidlertid på egen hånd å få distribuert bildene til aksjonærene. Å fjerne deler av et forslag fratrar derfor aksjonæren muligheten til å få fremmet sitt forslag. Dette er i strid med aksjeloven § 5-11.

Styrets kommentar:

Det er riktig som saksøker påpeker at i innkallelsen til generalforsamlingen 26. mai 2015 ble vedlagte bilder ikke trykket i innkallelsen. Styret vurderte det til at teksten forklarte sakene tilstrekkelig.

1.5 Protokoll fra ordinær generalforsamling 10/5-2016

Aksjeloven § 5-16 hjemler hvordan protokollen skal utarbeides. I protokollen er ikke angitt hvor mange stemmer for og hvor mange stemmer i mot, eventuelt avholdende til det enkelte vedtak. Protokollen er derfor ikke i samsvar med aksjeloven. Det nevnes at det var fremmet forslag om vedtektsendring.

Vedlagt protokollen fulgte ikke fortegnelse over møtende aksjonærer eventuelt representert ved fullmektig, jfr. aksjeloven § 5-13. Fortegnelsen skulle fulgt protokollen.

Styrets kommentar:

Ved konstituering av generalforsamlingen 26. mai 2015 ble det orientert rundt stemmegivingen og hvordan denne kom til å bli gjennomført. Med tanke på den svært lange sakslisten, ble det besluttet at man kun skulle notere antall stemmer for/mot i de tilfellene hvor det var lik fordeling. Dette utløste ingen protester fra de oppmøtte.

1.6 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 innsynsrett – opplysningsplikt aksjeloven § 5-15

Det var fremmet forslag om å få fremlagt en rekke avtaler, jfr. protokollen punkt 6.3. Disse avtalene danner grunnlag for betydelige fellesutgifter som betales av den enkelte aksjonær. Det kan nevnes at når det gjelder avtalen mellom Solvang Park AS og Oslo Murmesterbedrift AS ble aksjonærene gjort til direkte motpart i avtalen for et mindre beløp. Likevel får ikke aksjonærene innsyn i avtalen. Styret har dermed ikke oppfylt sin opplysningsplikt, jfr. aksjeloven § 5-15. Avtalene burde ha blitt fremlagt eller tilgjengeliggjort.

Styrets kommentar:

Styret praktiserer en åpen dialog med aksjonærene, og besvarer alle seriøse henvendelser. Styret ønsker å gjenta at det ikke er en etablert praksis for å dele ut avtaler som er inngått med ulike leverandører i Solvang Park. Det kan i enkelte tilfeller være problematisk å offentliggjøre avtaler, siden det eksempelvis kan inneholde detaljer rundt kommersielle betingelser. Styret forholder seg derfor til det avviste vedtaket fra generalforsamlingen 10. mai 2016 hvor aksjonær Bang fremmet forslag om innsyn i flere saker. Styret kan for øvrig heller ikke se å ha mottatt noen invitasjon til dialog fra aksjonær Bang i etterkant av den nevnte generalforsamlingen, og styret ønsker i denne forbindelse å minne alle aksjonærer på at det er enklere å henvende seg til styret før man går til skrittet og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

1.7 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 – bytte av revisor

I innkalling til generalforsamling ble det fremmet forslag om å bytte revisor. Formuleringen i dette forslaget er ikke i samsvar med aksjeloven § 7-3. Skulle forslaget vært gyldig fremsatt måtte forlaget lyde som følger: Valg av ny revisor.

Styrets kommentar:

Da vi inngikk avtale med ny forretningsfører var et av kriteriene at vi byttet revisor. Teksten fra generalforsamlingen om å bytte/velge ny revisor er godkjent av vår forretningsfører.

1.8 Ordinær generalforsamling 10/5-2016, regnskapet for 2015 note 1 – inntektsføring av ekstraordinært husleietillegg kr. 1.514.700,- og skjema RF-1139

Vedtaket om ekstraordinært husleietillegg skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015, men det ble først iverksatt med virkning fra 1/10-2016. Inntektsført beløp kr. 1.514.700,- indikerer at det er inntektsført husleietillegg for 6 mnd. Uttalelse gitt av styremedlem på generalforsamling 10/5-2016 gir ikke et fullstendig tilfredsstillende svar. Beløpet bes splittet opp pr. aksje og pr. aksjonær pr. mnd. Postene i skjema RF-1139 burde ha vært avstemt mot regnskapet.

Styrets kommentar:

Både forretningsfører og revisor har godkjent hvordan inntektene til selskapet føres, og det oppleves som meget oversiktlig for styret.

• **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Generalforsamlingen foretar valg av nytt styre for gjenværende periode.»

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes ikke. Det sittende styret har fortsatt generalforsamlingens tillit.

Vedtak: Styrets forslag godkjent (163 for, 58 mot, 9 avholdne)

SAK 4: GRANSKING AV NÆRMERE BESTEMT FORHOLD VED FORVALTNING AV SELSKAPET – SAK INNMELDT AV JACK BARR

2 Gransking av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet

Det vises til punkt 1.1 ovenfor om ekstraordinært husleietillegg. Som allerede nevnt var forventningen og forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

Forholdet som vil bli bedt gransket gjelder blant annet hva inntektene fra det ekstraordinære husleietillegg har dekket og forholdene til vedtaket.

For å beslutte granskning kreves at minst en tidel av aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen stemmer i favør av granskning, jf. asl. § 5-25 (2). Med bakgrunn i de fullmakter som er gitt, er det kjent at tilstrekkelig stemmetall vil foreligge. Det foreslås derfor at innkalling skjer på smidigste måte og at møtet gjennomføres i forenklet form i bakgården uten kostnader til lokale og ekstern deltakelse.

• **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Det vedtas granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet. Det vises i hovedsak til brev av 22.7.2016 hvor grunnlaget for kravet om granskning nærmere er beskrevet.»

Styrets kommentar:

Styret minner om vedtaket som ble gjort på generalforsamlingen 26. mai 2015:

«Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.»

Som det kommer frem fra teksten over var det ikke formulert i vedtaket som ble fattet at husleiene skulle senkes umiddelbart som følge av innbetalingene. Styret har heller ikke kommunisert dette på noe tidspunkt. Styret har derimot kommunisert tydelig til aksjonærene at Solvang Park nå står foran en periode med intensivt vedlikehold som følge av et etterslep som har bygd seg opp over mange år. De omtalte innbetalingene er en viktig ledd i en finansieringsplan, hvor man i første omgang øker egenkapitalen slik at man kan gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver uten å låne ytterligere.

Styret minner om at et eventuelt krav om granskning skal besluttet av tingretten, og det er da tingretten som oppnevner granskere. Dette er en omfattende prosess som vil legge beslag på styrets ressurser, og vil få økonomiske konsekvenser for Solvang Park.

Med bakgrunn i vedtaket over mener styret at selve premissene for granskning ikke er tilstede, da saksøker ønsker å granske påståtte mislige forhold som ikke har oppstått.

Aksjeloven §5-25 andre ledd sier at dersom en tidel av aksjekapitalen ønsker granskning kan enhver aksjeeier innen en måned etter generalforsamlingen kreve at tingretten ved kjennelse beslutter granskning. Styret påpeker dette for at alle aksjonærene skal være innforstått med de konsekvensene dette forslaget får om det blir vedtatt. Styret vil oppmuntre alle aksjonærer til å legge dette til grunn når de avgir sin stemme, enten det skjer ved at man er fysisk til stede eller stemmer via fullmakt.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes ikke.

Vedtak: Godkjent iht. asl. § 5-25 (2) (46 for, 169 mot, 15 avholdne)

Knut Sannem /s/
Møteleder

Johan Fatnes /s/
Valgt av generalforsamlingen