

A/S SOLVANG PARK

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7, 0363 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i A/S Solvang Park
den 15. juni 2006

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 15. juni 2006 i Kirkestuen, Majorstuen Kirke. Generalforsamlingen var kunngjort ved oppslag og ved oversendelse av årsberetning/regnskap og saksliste til hver enkelt aksjonær. Styrets formann, Torfinn Aagensen, ønsket velkommen og orienterte kort om sakslisten ved selskapets ordinære generalforsamling nr. 82. Det var møtt frem 19 aksjonærer som til sammen representerte 67 aksjer, hvorav 9 aksjer med fullmakt.

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble valgt Kari Bache og Christopher von Tangen. Som møteleder ble valgt Trond Romsås.

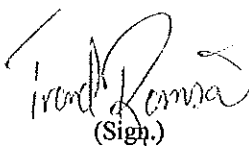
- Sak 1:** Åpning og konstitusjon ved styreleder.
Innkalling og saksliste ble godkjent.
- Sak 2:** Årsregnskapet for AS Solvang. Styrets beretning for 2004. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2004.
Årsregnskap, styrets beretning, resultatregnskap og balanse ble godkjent.
- Sak 3:** Forslag til vedtak ref. pkt. 3 i innkallingen. (*Selskapets navn endres til Solvang Park as*)
Navnskifte ble vedtatt mot 3 stemmer.
- Sak 4:** Forslag til vedtak ref. pkt. 4 i innkallingen. (*forslag til nye vedtekter for A/S Solvang*)
Styreleder redegjorde for bakgrunnen for forslaget. Styrets grunnforslag ble enstemmig vedtatt.
- Sak 5:** Forslag til vedtak ref. pkt. 5 i innkallingen. (*forslag til husordensreglement for A/S Solvang*)
Framlagte forslag til husordensreglement ble enstemmig vedtatt.
- Sak 6:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 6 i innkallingen. (*forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes §3*)
Avstemningsresultat: 10 for, 53 mot, 4 blank: forslaget ble nedstemt.
- Sak 7:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 7 i innkallingen. (*forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §4.1*)
Noen innspill fra salen. Styreleder ga sin kommentar til forslaget.
Avstemningsresultat: 24 for, 33 mot og 10 blank: forslaget ble nedstemt.
- Sak 8:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 8 i innkallingen. (*forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §4.1*)
Avstemningsresultat: 54 for, 3 mot og 10 blank: forslaget ble vedtatt.
- Sak 9:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 9 i innkallingen. (*forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §4.2*)
Avstemningsresultat: 3 mot, 61 for og 3 blank: forslaget ble vedtatt.
- Sak 10:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 10 i innkallingen. (*forslag til endring av ordlyden i vedtektenes avsnitt om brannbalkongene*)
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Sak 11:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 11 i innkallingen. (*forslag til endring av ordlyden i vedtektenes avsnitt om oppbevaring av sykler i gårdsrommet*)
Avstemningsresultat: 3 for, 15 mot og 49 blank: forslaget ble ikke vedtatt.

- Sak 12:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 12 i innkallingen. (forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes avsnitt om søppelkassene i gårdsrommet)
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Sak 13:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 13 i innkallingen. (forslag om endring: Punkt §9.2 omnummereres til §9.3, og nytt punkt §9.2)
Noen innspill fra salen. Forretningsleder kommenterte saken, med hovedargument at leilighetene har ulik str. Uavhengig 3 og 4 roms. Styreleder ga sin kommentar til forslaget.
Avstemningsresultat: 4 for, 23 mot og 40 stemmer som stemte blank. Forslaget ble nedstemt.
- Sak 14:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 14 i innkallingen. (forslag om endring i av tekst §9.1)
Noen innspill fra salen. Forretningsleder kommenterte saken ut i fra langtidsbudsjettet.
Avstemningsresultat: 18 for, 3 mot, 46 blank. Forslaget ble vedtatt.
- Sak 15:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 15 i innkallingen. (forslag om endring av §10)
Forslaget ble enstemmig vedtatt
- Sak 16:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 16 i innkallingen. (Forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes avsnitt om Hagemøblene)
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Sak 17:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 17 i innkallingen. (Forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes avsnitt om Dyrehold)
Avstemningsresultat: 48 for, 3 mot og 16 blank: forslaget ble vedtatt.
- Sak 18:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 18 i innkallingen. (Forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes avsnitt om Søppelhusene)
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Sak 19:** Innkommet forslag til vedtak ref. pkt. 19 i innkallingen. (Forslag om tilføyelse av tekst til vedtektenes avsnitt om Portene)
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Sak 20:** Fastsettelse av honorar til revisor, styret og varamedlemmer til styret.
Honorarsatsene som er oppført i budsjettet ble godkjent.
- Sak 21:** Valg av ett medlem til styret for to år.
Torfinn Aagesen enstemmig valgt, og fortsetter som styreleder.
- Sak 22:** Valg av to varamedlemmer til styret for ett år.
Christopher von Tangen og Vigdis Vestreng ble enstemmig valgt som varamedlemmer.

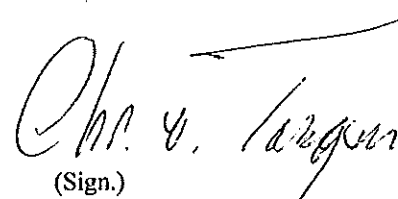
Protokollen ble opplest, enstemmig godkjent og deretter undertegnet.


(Sign.)

Kari Bache


(Sign.)

Trond Romsås


(Sign.)

Christopher von Tangen

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. juni 2006

§ 1 Selskapet

- 1) Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo.
- 2) Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 78 a, b og c, Hammerstad gate 16, 18, 20 og 22 og Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15 i Oslo.
- 3) Selskapets aksjekapital er kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer á pålydende kr. 2.000,- fullt innbetalt.

§ 2 Aksjeeiere

- 1) Antallet aksjer som samlet gir rett til en leilighet utgjør en eierandel. Hver eierandel gir enerett til å bruke en leilighet som bolig i selskapets eiendom samt rett til å benytte fellesarealene til sine tiltenkte og vanlig brukte formål.
- 2) Aksjeeiere som har 3 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser, aksjeeiere som har 4 aksjer har rett til en leilighet på 4 værelser.
- 3) Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.
- 4) Juridiske personer tillates å erverve og eie aksjer og eierandeler kun hvor slik rett følger av ufravikelig lovbestemmelse, se Borettslagsloven § 4-2.

§ 3 Styret

- 1) Selskapet ledes av et styre som består av 3 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Kun aksjonærer som har sin faste bopel i en av selskapets eiendommer er valgbare til verv i selskapet.
- 4) Styret velger selv sin leder.
- 5) Selskapets signatur innehas av styrelederen i fellesskap med et styremedlem.

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 8 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som tilsammen representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist enn 8 virkedager, men den skal likevel være minst 3 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
- 3) Innkalling til ordinær generalforsamling skal inneholde selskapets årsregnskap, styrets årsberetning, revisjonsberetning og budsjett. Skal et forslag som etter loven krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristens utløp.
- 5) Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.
- 6) Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

- 7) Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:
 1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
 2. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen.
 3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
 4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
 5. Forslag til tiltak vedrørende selskapets utvikling, fremsatt av styret eller aksjonærene.
 6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- 6) Så lenge selskapet er et boligselskap utbetales ikke utbytte.

§ 5 Salg og eierskifte

- 1) Ved salg av aksje/eierandel skal kjøperen på forhånd godkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
- 2) Salget godkjennes ikke før forfalt krav på fellesutgift og eventuelle andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
- 3) Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere aksjeeierens personlig nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje.
- 4) Erververen skal uten opphold underrettes om styrets avgjørelse. Gis det ikke samtykke skal begrunnelsen angis.
- 5) Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen 2 måneder etter at melding om ervervet er kommet inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.
- 6) Alle bruksretter til boligen faller bort ved et eierskifte.
- 7) Spesielle forpliktelser eller ansvar som eventuelt påhviler tidligere aksjonær, går ved overdragelsen automatisk over på den nye aksjonæren.

§ 6 Bruk av boligen

- 1) Aksjeeieren kan ikke bruke leiligheten til andre formål enn som bolig for seg og sin familie. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller på annen måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Styret fastsetter husordensregler som aksjeeieren er forpliktet til å følge.
- 2) Fremleie er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke bortsett fra i følgende tilfeller:
 1. Ved utleie eller utlån av hybel når aksjeeieren selv samtidig skal bruke leiligheten som sin faste bolig.
 2. Ved utleie eller utlån av hele leiligheten for en periode på opp til 3 år når aksjeeieren eller et nærtstående familiemedlem har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
 3. Når det foreligger en særlig grunn for å overlate bruken av leiligheten til andre:
 - a) Aksjeeieren er en juridisk person.
 - b) Aksjeeieren skal være borte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c) Et medlem av brukerens husstand er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
 - d) Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapslovens § 3 andre ledd.
 4. Styret må i tilfellene under a) – d) godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

- 1) Aksjeeieren plikter å holde boligen med tilhørende boder forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av vindusruter, innvendige rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som ligger inne i bærende konstruksjoner.

- 2) Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette om vedlikeholdet.
- 3) Aksjonæren må ikke foreta vesentlige forandringer i leiligheten uten styrets godkjenning. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.
- 4) Styret skal ha uhindret adgang til leiligheten for kontroll med vedlikeholdet.
- 5) Oppfyller ikke aksjeeieren sine forpliktelser til vedlikehold eller reparasjon etter skade som han skal utbedre, kan selskapet besørge dette på aksjeeierens bekostning.
- 6) Har en aksjeeier eller noen annen i boligen ved sin adferd påført skade på selskapets eller en annen aksjeeiers eiendom i selskapet, er aksjeeieren erstatningspliktig overfor den skadelidne.
- 7) Ved overdragelse av en leilighet kan krav vedrørende leilighetens tilstand ikke rettes mot selskapet av erververen. Den nye aksjeeieren har plikt til å utføre vedlikehold og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.
- 8) Selskapet har rett til å foreta de reparasjoner og forandringer som det finner påkrevd. Aksjeeieren må uten erstatning finne seg i ulempene som dette medfører og gi uhindret adgang til leiligheten.

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

- 1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet forsyner og vedlikeholder 1 brannslukningsapparat til hver bolig. Dette er selskapets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen.

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

§ 10 Mislighold

- 1) Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3).
- 2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.
- 3) Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

- 4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet har selskapet panterett i aksjene foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens

§ 1- 4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:

- § 1-5: Forbud mot diskriminering.
- § 4-2: Juridiske personer som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene.
- § 13-5: Omdanning av boligaksjeselskap til borettslag.

HUSORDENSREGLEMENT FOR SOLVANG PARK AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. juni 2006.

Gårdstunet

Bilkjøring på gårdstunet for av- og pålessing og av- og påstigning er tillatt før kl. 23.00.
Parkering av biler og motorsykler uten spesiell tillatelse fra styret er ikke tillatt.
Sykler skal hensettes i de oppsatte sykkelstativer.

Portene

Portene skal til enhver tid holdes låst. Den som låser opp porten, er ansvarlig for å låse igjen etter seg. Om kvelden og natten bør smelling med porten unngås. Beboere som holder selskap pålegges å vise sine gjester hvordan portene åpnes, for å unngå unødig mye støy når gjestene forlater selskapet.

Søppelhusene

Søppelposer, kartonger m.v. må ikke plasseres utenfor søppelhusene. Det er heller ikke anledning til å sette søppelposer utenfor utgangsdørene til leilighetene eller ut til brannbalkongene. Søppelhusenes dører og innkastluker skal holdes låst. Dersom noe søppel har falt ned på gulvet i søppelhusene oppfordres beboerne til å legge søppelet tilbake i dunkene.

Søppelkassene i gårdsrommet

Søppelkassene er ment for avfall i forbindelse med bruk av gårdrommet. Vanlig husholdningsavfall skal ikke kastes her, men i søppelhusene utenfor portene. Matavfall, spesielt fiskerester og rekeskall skal straks bringes til søppelhusene utenfor portene. Det er til en hver tid det sittende styret som har ansvar for å besørge tømning av søppelkassene i gårdsrommet.

Hagemøblene

Brukere av hagemøblene plikter å behandle dem på en skånsom måte. Bordplatene skal holdes rene og ikke utsettes for varme gjenstander.
Etter bruk skal grillene slukkes og asken skal fjernes på en betryggende måte.
Alle plikter å sette hagemøblene på plass igjen etter bruk.

Brannbalkongene

Det er forbudt å ha gjenstander oppbevart på balkongene. Unntatt er blomsterkasser montert på utsiden av rekkverket.
Banking av tepper, sengeklær m.v. er ikke tillatt på balkongene.
Det er forbudt å benytte balkongene som tørkeplass.

Trappeoppgangene

I følge brannforskriftene er trappeoppgangene rømningsveier og skal til enhver tid være fri for gjenstander av enhver art.
Kun sykler og barnevogner tillates satt i kjellerhalsene. Det pålegges eierne av sykler og barnevogner å påse at disse står plassert på en ryddig måte og ikke hindrer bruk av trappene eller inngang til kjellerne. Kjellerhalsene må ikke bli overfylt.
De som setter opp vinduer/dører på brannbalkongene for lufting, er ansvarlig for å lukke dem før kl. 23.00.
Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst.

Trappevask

Et vaskebyrå sørger for trappevasken 2 ganger i måneden. Dersom beboerne ønsker/ser behov for å vaske trappen oftere, må kun vann og grønnsåpe benyttes på teglflisene.

Loft og kjeller

Det er ikke tillatt å lagre møbler og andre ting på arealet utenfor bodene. Tøy som henges til tørk, må være sentrifugert før det henges opp.

Vaskerier og rullebod

Ørdensregler er oppslått i vaskeriene og i rullebodene. Disse skal følges.

Postkasse- og ringeklokkeskilt

Kun originale skilt skal benyttes. Skilt skal bestilles via styret. Kun aksjonærer kan bestille skilt. Ved fremleie skal aksjonæren bestille skilt for leieboerne.

Oppgangsnøkler

Oppgangsnøkler skal bestilles via styret. Kun aksjonærer kan bestille nøkler. Ved fremleie skal aksjonæren om nødvendig bestille nøkler for leieboerne. Det er aksjonærens ansvar at slike nøkler ikke kommer på avveie.

Dyrehold

Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt i Solvang Park. Av almenhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer.

Det er ikke anledning til å luften dyr på indre gårdsrom etter første snøfall og videre framover i den snørike del av vinterhalvåret.

Lufting av dyr på brannbalkongene er ikke tillatt. Unnlater leieboer å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Solvang Park.

Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra Solvang Park.

Generelt

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00. Etter kl. 23.00 plikter man å vise tilbørlig hensyn til øvrige naboer slik at generende støy unngås.

Dersom man oppdager skader av noen art på gårdens utstyr eller eiendom, bes man kontakte styret og melde fra om skaden.

Det henstilles til leieboerne om til enhver tid og på enhver måte opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre.