

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 25.08.2015 kl 18.00

Sted: Kirkestuen i Majorstuen kirke, Kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 25.08.2015 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: Knut Sannem

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:	118,5	Aksjer
Antall fremlagte fullmakter:	84	Aksjer
Total antall aksjer	202,5	Aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: Forslag om gransking av faktiske og juridiske forhold knyttet til oppsett av balkonger i Solvang Park AS – Forslag fr Jack Barr m/flere

«Til styret i Solvang Park AS

Krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling etter aksjeloven § 5-6

I henhold til aksjeloven § 5-6 bes det om at styret i Solvang Park AS kaller inn til ekstraordinær generalforsamling innen en måned fra denne dato. Generalforsamlingen skal behandle spørsmål om gransking etter aksjeloven § 5-25.

Bakgrunn for forslaget

På generalforsamling avholdt 26 mai 2015 kom det frem at styret ikke hadde noen kjennskap til setningsskader i tre av bygningene i Solvang Park. Balkongkomiteen har derfor ikke utredet muligheten for å sette opp balkonger på bygninger med setningsskade. Etter samtale med Balkongteam kom det frem at de heller ikke hadde kjennskap til dette. Det har således ikke vært gjort noen faktisk utredning av hvilke konsekvenser det kan ha å sette opp balkonger på bygningsmassene slik de står i dag med omfattende setningsskader.

I forbindelse med setningsskadene ble det inngått en avtale med Oslo kommune om regress for eventuelle senskader knyttet til skadene. På generalforsamlingen kom det frem at avtalen ikke var kjent for styret. Det er således heller ikke foretatt noen vurdering av forholdet til kommunen og en eventuell regress dersom oppsett av balkonger skulle føre til forverring av eksisterende skader.

På bakgrunn av dette bes det om at det gjennomføres gransking av forhold knyttet til bygningsmassen før man går videre med oppsett av balkonger. I første omgang bes det om at styret setter ned en uhildet, intern granskningsgruppe som skal utrede eventuell risiko knyttet til balkongoppsett på skadet bygningsmasse. Slik utredning må uansett gjennomføres i forkant av eventuelt oppsett av balkonger, slik at dette vil ikke medføre noen merkostnad for Solvang Park. Det foreslås at Multiconsult står for utredningen, da de allerede har utredet omfanget av setningsskadene tidligere.

I tillegg til de faktiske utfordringer knyttet til bygningsmassen, bes det om at de juridiske sidene av balkongoppsett granskes av advokat, herunder spørsmålet om det er i selskapets interesse å tillate en slik økonomisk og faktisk risiko i lys av selskapet økonomi. Det bes også om at forholdet til mindretallet drøftes, særlig om det er anledning for flertallet (de aksjonærene som setter opp balkong) å pålegge mindretallet delt ansvar for eventuelle økonomiske konsekvenser av balkongoppsett, blant annet kostnader knyttet til nødvendige reparasjoner av skader på bygningsmassen som kan oppstå på grunn av oppsett av balkonger (sml. eksempelvis prinsippet i borettslagsloven § 5-19, første ledd, in fine, jf. § 1-4). I den forbindelse skal det også foretas en vurdering av om vedtaket er ugyldig etter aksjeloven § 5-21 eller alminnelige prinsipper i selskapsretten. Det skal samtidig utredes hvorvidt vedtaket om å sette opp balkong er av en slik art at det krever enstemmighet etter aksjeloven § 5-20.

Det skal settes opp en intern granskningsgruppe som skal bestå av fagkyndige konsulenter og en advokat. Mandatet til utredningen skal inneholde overnevnte problemstillinger og andre relevante punkter. Utredningen skal leveres før eventuelt arbeid med oppsett av balkonger påbegynnes.

I forbindelse med utredningen skal styret levere til granskningsgruppen all relevant dokumentasjon knyttet til setningsskader samt all annen informasjon som kan være relevant for å gjennomføre granskningen. Styret bes redegjøre for alle forhold knyttet til setningsskader på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det skal foretas gransking av faktiske og juridiske forhold knyttet til oppsett av balkonger i Solvang Park AS.

Jack Barr

Oslo, 24.6.2015

På vegne av følgende aksjonærer:

Thomas Bang , Trudvangveien 13	3 aksjer
Kari Kristoffersen, Trudvangveien 11	3 aksjer
Ruth Berg, Trudvangveien 11	3 aksjer
Trudi Barr, Trudvangveien 11	6 aksjer
Torfinn Aagesen, Hammerstadsgate 16	3 aksjer
Randi Guri Arnesen, Hammerstadsgaten 16	3 aksjer
Finn-Tore Norseth Trudvangveien 7	3 aksjer
Anne Helene Granum, Trudvangveien 7	3 aksjer
Jack Barr, Trudvangveien 9	3 aksjer
Kari og Finn Bache, Kirkeveien 78 A	4 aksjer
Pål W Schmidt, Kirkeveien 78 B	4 aksjer
Elsa Hagen Roaas, Kirkeveien 78C	4 aksjer
Arne Invaldsen, Kirkeveien 78 B	4 aksjer
Andreas Waterloo, Hammerstadsgate 22	3 aksjer
Georg og Vigdis Kjelstrup, Hammerstadsgate 22	3 aksjer
Totalt	52 aksjer

Originale Fullmakter vil bli fremlagt på ekstraordinær Generalforsamling som må avholdes senest 24.7.2015 i henhold til Aksjeloven.»

Styrets innstilling til saken er at det **ikke** igangsettes noen gransking på bakgrunn av:

1. Balkongutbyggingen er på nåværende tidspunkt ikke godkjent av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. Det er dermed stor usikkerhet om byggingen i det hele tatt vil bli foretatt.
2. Det foreligger ikke noe kostnadsestimat for granskningen.

Det foreslås at Mulitconsult skal leies inn for å utføre utredningen. Det ble besluttet på generalforsamlingen 25.05.15 at arbeid og tjenester med kostnad over NOK 100.000 skal settes ut på anbud før tilbyder velges. I dette tilfellet er det hverken innhentet tilbud eller gjort et kostnadsestimat om anbud er nødvendig.

3. Aksjonærene betaler nå inn ekstraordinære innbetalinger for å finansiere et vedlikeholdsetterslep. Det er ikke rom i dagens budsjett for en betydelig kostnad en granskning vil medføre.
4. Før en eventuell utbygging av balkonger vil utførende entreprenør gjøre en vurdering om byggingen lar seg gjennomføre (eventuelle setningskader, grunn mv.) innenfor det kostnadsestimatet som er gitt.

Vedtak: Forslaget ble ikke godkjent.
(50,5 aksjer stemte for forslag om granskning og 152 stemte mot)

Protokolltilførsel:

- Dokumenter med interesse for balkongsaken vil bli lagt ut på boligselskapets hjemmeside.
- Dersom mindretallet ønsker å følge balkongsaken sammen med styret og balkongkomiteen, ber styret om at en aksjonær som kan representere mindretallet melder fra til styret innen fredag 28 august 2015.

Knut Sannem /s/
Møteleder

Johan Fatnes /s/
Valgt av generalforsamlingen