

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

**Tid og sted: Tirsdag 10. mai 2016 kl. 18.00-20.00 i Majorstuen kirke (Kirkestuen)  
Kirkeveien 84, 0364 Oslo**

## **Saksliste**

### **1. Konstituering**

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

### **2. Godkjenning av årsoppgjøret 2015**

- 2.1. Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2. Godkjenning av årsregnskapet
- 2.3. Godkjenning av revisjonsberetning

### **3. Godtgjørelse til styret**

### **4. Andre saker – saker fra styret**

- 4.1. Status på økonomi
- 4.2. Status på vedlikeholdsplan
- 4.3. Forslag om vedtektsendring for stemmegiving
- 4.4. Forslag om finansiering av vaskerier
- 4.5. Forslag om bytte av revisor

### **5. Valg**

- 5.1. Valg av 4 medlemmer til styret.
- 5.2. Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 5.3. Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

### **6. Andre saker – saker fra aksjonærer**

- 6.1. Forslag om fjerning av gebyr for leietagere fra aksjonær Philip Holman
- 6.2. Forslag om opprustning av vaskeriene fra aksjonærer T. Agesen og R. Hauge
- 6.3. Forslag om offentliggjøring av kontrakter fra aksjonær Thomas Bang
- 6.4. Forslag om setningsskader fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.5. Forslag om balkonger fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.6. Forslag om stemmegiving fra aksjonær Thomas Bang
- 6.7. Forslag om skorsteinsrehabilitering fra aksjonær Thomas Bang
- 6.8. Forslag om vaktmester fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.9. Forslag om vedlikehold av gresset fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.10. Forslag om ekstraordinært husleietillegg mm fra aksjonær Georg Kjelstrup
- 6.11. Forslag om vedlikehold fra aksjonær Vigdis Kjelstrup

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**

Fremlegg til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 10. mai 2016.

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsoppgjøret 2015**

#### **2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2015 følger vedlagt og anbefales godkjent.

#### **2.2 Godkjenning av årsregnskapet**

Årsregnskapet for 2015 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2015, som viser et overskudd på kr.2.651.848,- anbefales godkjent.

#### **2.3 Godkjenning av revisjonsberetningen**

Revisjonsberetningen for 2015 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **3. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2015 uten justering fra 2014 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

### **4. Andre saker - Saker fra styret**

#### **4.1 Orientering: Status på økonomi – blir lagt fram på generalforsamlingen**

- Generell status på økonomi
- Besparelser ved nye avtaler
- Status ekstraordinære innbetalinger
- Loftsutbygging

#### **4.2 Orientering: Status på vedlikeholdsplan – blir lagt fram på generalforsamlingen**

- Avløp og drenering
- Fasade og trapperom
- Brannverntiltak

#### **4.3 Forslag om vedtektsendring for stemmegiving – sak fra styret**

Aksjelagets praksis med å telle halve stemmer der aksjer i delt eie kun er representert med én aksjonær uten fullmakt er lite tilfredsstillende. Det skaper frustrasjon blant aksjonærene

og vanskeliggjør oversikt på møtene. Styret foreslår å endre dette med virkning fra neste generalforsamling gjennom en vedtektsendring som forenkler og tydeliggjør praksis.

§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres fra:

«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.»

Siste setning i det eksisterende 5. ledd utelates fra det nye forslaget ettersom styreleders og forretningsførers deltakelse på generalforsamling allerede er dekket i aksjelovens § 5-4.

**Vedtaksforslag:**

**§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres til:**

**«Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med møte- og talerett. Ved sameie i aksjer skal kun en sameier opptre som aksjonær overfor boligaksjeselskapet. Dersom kun en sameier møter på selskapets generalforsamling legges det til grunn at denne møter på vegne av alle sameierne».**

#### **4.4 Forslag om finansiering av vaskerier – sak fra styret**

Med utgangspunkt i vaskerienes behov for vedlikehold og selskapets økonomiske situasjon ble styret tildelt et mandat fra aksjonærene på den ordinære generalforsamlingen i 2015 om å utrede hvordan vaskeriene kan finansieres i fremtiden.

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse vinteren 2015 med mål om å undersøke beboernes bruksmønster og -ønsker. På bakgrunn av dette er det foreslått 2 valgmuligheter for fremtidig organisering og finansiering av vaskeriene.

#### **Resultater fra spørreundersøkelsen**

Av totalt 88 leiligheter i Solvang Park mottok styret besvarelser fra 53 leiligheter (60 %):

- 32 har egen vaskemaskin installert i egen leilighet
- 32 bruker vaskeriene (12 av disse har egen vaskemaskin i tillegg)
- 20 har ikke vaskemaskin installert i egen leilighet
- 21 av de som bruker vaskeriene benytter maskinene 1-2 ganger i uken
- 40 er åpne for brukerfinansiering
- 38 foretrekker betaling pr vask/ tørk

Konklusjon: 60 % av de som besvarte bruker vaskeriene, og 75 % er åpne for brukerfinansiering.

Vedtaksforslag:

1. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes av en betalingsløsning. Løsningen vil være tilgjengelig for alle og belastes den enkelte etter bruk. Satsen for bruk skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 300.000 (investering i nye maskiner med elektronisk betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).
2. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes gjennom et årsabonnement på en nøkkel til vaskeriene. Løsningen vil kun være tilgjengelig for abonnenter og det vil være en fast periodisk pris uavhengig av bruk. Abonnementet skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 230.000 (investering i nye maskiner uten betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).

Dersom ingen av alternativene oppnår flertall vil styret drifte vaskeriene som i dag på aksjelagets regning, men kun gjennomføre et minimum av reparasjoner og vedlikehold. Det vil ikke gjennomføres noen oppgraderinger eller investering, og ved behov for særlig dyre reparasjoner vil maskinene kasseres uten erstatning. Konsekvensen er en utsettelse av investeringene, og i praksis en styrt avvikling av vaskeriene på sikt. Sannsynlig årlig kostnad rundt kr 20.000,- de nærmeste årene.

#### **4.5**     Forslag om bytte av revisor – sak fra styret

Styret ønsker å bytte revisor fra RSM, til BDO med orgnr: 993 606 650, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Styrets innstilling:

Solvang Park AS bytter revisor til BDO gjeldende for regnskapsåret 2016.

### **5.    Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 5.1**     Valg av 4 medlemmer til styret.
- 5.2**     Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 5.3**     Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

## 6. Andre saker - Saker fra aksjeeiere

### 6.1 Forslag om fjerning av gebyr for leietagere fra aksjonær Philip Holman

Philip Holman, eier av en leilighet i Solvang park, ønsker å fremme et forslag om å fjerne gebyret som påløper når man får nye leietagere. Slik det er i dag så påløper det et gebyr på hele 5000,- kroner. Det har blitt forsøkt å få en fornuftig forklaring på hvilke kostnader dette skal dekke av administrasjonen, men en slik forklaring har ikke blitt forelagt. Det hevdes kun at det er store kostnader i forbindelse med omprogrammering av ringeanlegg og vask av fellesarealer i forhold til økt trafikk når man flytter inn og ut. Hverken en ekstra vask av trapp eller omprogrammering har en kostnad som er i nærheten av kr 5000 som Borettslaget krever i dag. Dette gebyret bør fjernes.

Forslag til vedtak:

Dagens gebyr på kr 5000 for å flytte inn og ut av en leilighet i Solvang park fjernes

#### **Styrets kommentar:**

*Styret har sett på praksis rundt innflyttingsgebyr, og det er utfra våre undersøkelser helt normalt å ha et slikt gebyr. Videre er satsene til Solvang Park AS innenfor rimelighetens grenser - vi har sett eksempler på både høyere og lavere gebyrer.*

*Styret har formidlet til aksjonær Holman (som er utleier) at det oppstår slitasje på fellesarealer ved inn- og utflytting, det etterlates uønskede ting i boder og fellesarealer som må kastes for fellesskapets regning, og det påløper saksbehandling for styret. I tillegg tilkommer nye postkasseskilt, endring av ringeklokker og annen administrasjon for forretningsfører.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

## 6.2 Forslag om opprustning av vaskeriene fra aksjonærer T. Aagesen og R. Hauge

Oslo, 18.4. 2016.

Til Generalforsamlingen Solvang Park AS.

Som brukere av vaskeriet i H-18 er vi ikke fornøyd med dagens tekniske standard. Allerede i oktober 2014 tok vi opp ventilasjon fra tørketrommel som ikke fungerte. I dag fungerer kun den lille tørketrommelen og vi venter bare på når den slutter å fungere.

Vaskeriene var opp som sak 4.3 under siste års generalforsamling, hvor man i lys av selskapets stramme økonomi ønsket å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Vedtatt forslag.

**"Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres"**

Først i november 2015 ble vi invitert til å svare på Vaskeriundersøkelsen. Siden den gang har vi ikke hørt noe fra styret og nå er også en vaskemaskin ute av drift i H-18. Vaskeriet i H-18 opererer nå med under 50% kapasitet av normalen noe som gir lengre vasketid for den enkelte.

I Styrets introduksjonsbrev til nyinnflyttede fra 2014? kan man lese om vaskeriene:

" Det er to vaskerier i Solvang Park AS. De er flislagte, lyse og trivelige og ligger i kjelleren i henholdsvis Trudvangveien 9 og Hammerstads gate 18. Inngang til vaskeriet i Hammerstads gaten 18 er fra atriet. Nøkkel til ytterdøren passer til inngangsdørene i vaskeriet. Hvert vaskeri har to vaskemaskiner og to tørketromler. Du reserverer vaskeriene ved å skrive deg på tavlen utenfor vaskeriet. Husk å stryke deg ut når du er ferdig. Bruk av vaskeriene er inntil videre gratis".

I Solvang Park AS vedtekter står det:

**" Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på aksjeeier. "**

Vi er derfor overrasket over at man ikke har utført det løpende vedlikehold på vaskeriene siden siste generalforsamling, men i stedet latt de forfalle. Drifting og vedlikehold er inkorporert i husleien for mange år siden.

Vi ber derfor om at følgende forslag blir tatt opp til votering på generalforsamlingen 2016. Forslag til vedtak:

**" Styret pålegges av generalforsamlingen å få vaskeriene reparert og satt istand for full drift umiddelbart etter generalforsamlingen, senest innen sommerferien 2016.**

Vennlig hilsen  
  
 Rolf Hauge

  
 Torfinn Aagesen

Hammerstads gate 16

#### **Styrets kommentar:**

*Styret kvitterer ut vedtaket fra den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015 på denne generalforsamlingen som avtalt, og aksjonærene har da mulighet til å velge blant løsninger for finansiering/ drift av vaskeriene.*

#### **6.3 Forslag om offentliggjøring av kontrakter fra aksjonær Thomas Bang**

Sittende styre har ved flere anledninger skriftlig blitt anmodet om å gjøre tilgjengelig inngåtte forretningsavtaler uten respons.

Når aksjonærer henvender seg til styret og ber om 'nødvendig tilgang til informasjon' må man kunne forvente at styret reagerer på en annen måte enn ikke å besvare henvendelsen eller gi uttrykk for at dette er 'sensitive opplysninger' som ikke kan utleveres.

Disse og lignende dokumenter er våre og skal være tilgjengelige for aksjonærer på lik linje med aksjeboken.

Hvorfor svarer ikke styret på henvendelser og hvorfor blir ikke etterspurte dokumenter og avtaler utlevert?

Det bes herved om at nedennevnte forretningsavtaler blir fremlagt for gjennomgang.

- Avtalen mellom Solvang Park og Brækhus Dege innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL innhold og pris
- Avtalen mellom Solvang Park og Oslo Muremesterbedrift vedrørende piperenovering.
- Avtalen mellom Solvang Park og Gårdspass innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL vedrørende sommer og vintervedlikehold.

- Avtalen mellom Solvang Park og GET vedrørende internett og radio/tv signaler.
- Avtalen mellom Solvang Park og Canal Digital for det tilsvarende. Spesielt dokumenter besparelse på NOK 90.000.

Forslag til vedtak:

Fordi sittende styre ikke har respondert på henvendelsene bes det herved om at overnevnte avtaler/anbud blir gjort tilgjengelig for aksjonærene innen 30dager.

#### **Styrets kommentar:**

*Aksjelovens kapittel § 6 omhandler selskapets ledelse og punkt 12 angir at «Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.» Det er ikke noe lovkrav at styrets detaljerte arbeid for selskapet skal offentliggjøres til selskapets aksjonærer, ei heller at all aksjonærkorrespondanse skal imøtekommes.*

*Det er ikke praksis i Solvang Park at selskapet utleverer leverandørkontrakter til aksjonærer, og dette er heller ikke normal praksis i andre boligaksjeselskaper.*

*Styret praktiserer en stor grad av åpenhet med hyppige nyhetsbrev og løpende oppdatering fra driften på nye og omfattende nettsider. Enkelte aksjonærer bruker dessverre dette som anledning til å spre feilinformasjon og til å plage selskapets leverandører i en slik grad at styret har ved anledning måttet beklage aksjonærers oppførsel og reparere profesjonelle forhold.*

*Aksjonær Bang anmoder om offentliggjøring av informasjon som vil muliggjøre betydelig skade på selskapets interesser gjennom uønsket kontakt mellom aksjonærer og selskapets leverandører.*

*Vi minner om at vi er et boligsameie og at en slik arbeidsform er uakseptabel for ethvert frivillig styre. Styrets arbeid er transparent og løpende tilgjengelig for både selskapets forretningsfører og revisor, i tillegg til generalforsamlingens eventuelle godkjenning av regnskap og valg av styre.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

#### **6.4 Forslag om setningsskader fra aksjonær Randi Guri Arnesen**

Solvang Park har siden sent på 1980 tallet vært kjent med at vi er blitt utsatt for vesentlige setningsskader i forbindelse med tunnelarbeid i regi av Vann og Avløpsetaten Oslo Kommune.

Vi er blitt tildelt erstatning fra Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune og mange leiligheter er blitt reparert.

Fasader sprekker fremdeles opp og i forbindelse med siste oppussing ble det i deler av Kirkevei blokken, Trudvangvei blokken og Harald Hårfagres blokken byttet hundrevis av murstein, som igjen var sprukket siden forrige oppussing midt på 1990 tallet.

Det forrige styret hadde til hensikt å oversende krav til Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune for å få dekket deler av disse utgiftene. (På linje med hva AS Kirkvang oppnådde), men 2 av styrets medlemmer valgte å gå av, mens det siste styremedlemmet, fortsatt sitter i dagens styre. Arbeidet med å fremme erstatningskrav ble ikke videreført av det nye styret.



Det ligger betydelige utgifter til vedlikehold som det er mulig å få dekket av Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune.

Derfor er det svært oppsiktsvekkende at styrets medlemmer ikke har gjort dette og at de stiller seg avvisende til eksisterende setningsskader i Solvang Park AS og omkringliggende område, noe som kom klart frem i forbindelse med Generalforsamlingen 26. mai 2015 og ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015.

(Jfr. vedlagte bilder fra hhv. kjeller Trudvangveien 9 og fasade Trudvangveien13-15).

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider dokumentasjon og søknad om refusjon av deler av vedlikeholdskostnadene.

#### **Styrets kommentar:**

*Saken har vært oppe gjentatte ganger, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015 der denne argumentasjonen utgjorde et sentralt poeng. Styret gjentar:*

*“Byggingen av en kommunal avløpstunnell i 1978-79 førte til setningsskader i flere av bygningene som står på leire i Majorstua-området, blant annet bygningene i Solvang Park.*

*Flere av gårdene i området saksøkte Oslo kommune etter kartlegging av skadene, og det ble etter rettsforhandlinger i 1995 inngått et forlik mellom Solvang Park og kommunen. Forliket ga Solvang Park et engangsbeløp på 2,35 millioner som full kompensasjon for påløpte skader.*

*Det som senere er referert til av enkelte som en fremtidig «regress» eller «garanti» sier i praksis kun at Solvang Park ikke avskjæres fra å gå til ny erstatningssak mot kommunen dersom fremtidige skader kan påvises å skyldes kommunens grunnarbeider i 1978-79.”*

*Styret følger med på det som er av setninger i gården og konfererer jevnlig med ekstern ekspertise for å avdekke om det er forhold som nødvendiggjør tiltak og i så fall om det kan være grunnlag for å reise ny sak mot kommunen. Så langt er dette ikke tilfelle.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

#### **6.5 Forslag om balkonger fra aksjonær Randi Guri Arnesen**

14/03-16 la Balkongkomiteen informasjon ut på våre nettsider og fortalte at de ‘var i ferd med å ferdigstille søknaden om rammetillatelse sammen med Balkongteam’.

Søknaden ble registrert hos Plan og Bygningsetaten allerede 18 mars.

Denne informasjonen er ennå ikke lagt ut på nettsiden.

Etter å ha tatt kontakt med Plan og Bygningsetaten og fått kopi av søknaden, avsløres vesentlige mangler.

På grunn av omfattende setningsskader ble AS Solvang (sent 1980, tidlig 1990-tallet) tildelt erstatning og mange leiligheter ble reparert for store sprekker i vegger inne i leiligheter/tak/opp ganger/kjellere.

Dette dokumentet blir i disse dager hentet fram fra arkivet hos Vann og Avløp, Oslo Kommune og kan fremlegges i nær fremtid.

Multiconsult er også kontaktet. De var i sin tid inne i forbindelse med restaurering av brannbalkongene på 1980-tallet og disse dokumentene blir også nå hentet ut fra arkivet.

Representanten fra Multiconsult kan for øvrig fortelle at de er kjent med setningsskader i området her og vil finne fram alt arkivert materiale for AS Solvang. De vil komme på befaring i løpet av april og teste bygningsmassens holdbarhet. Rapport herfra vil foreligge medio mai. Begge disse rapportene blir videresendt Plan og Bygningsetaten, Oslo Kommune.

(Multiconsult blir også bedt om å måle fuktighet i alle kjellere; dette er ikke gjort og ansees som svært betydningsfullt i forhold til sittende styres vedlikeholdsplaner.

Rapport her blir også fremlagt medio mai).

Balkongkomiteen har lovet at også 1.etasje vil kunne få balkonger. Dette er ikke riktig og blir tilbakevist av Plan og Bygningsetaten som kan fortelle at '2m er et ufravelig minimumskrav fra bakken og opp til første balkong'.

Forslag til vedtak:

Alt videre arbeid fra Balkongkomiteens side stoppes inntil alle relevante opplysninger ang. setningsskader/bygningsmassens holdbarhet foreligger.

#### **Styrets kommentar:**

*Saken har vært oppe tidligere, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015. Generalforsamlingen forkastet forslagene om å stanse den søknadsprosessen som flertallet av aksjonærene stemte for ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Dette forslaget fremstår som repetisjon.*

*Aksjonær Arnesens påstander om "avsløringer" og manglende informasjon medfører ikke riktighet. Full informasjon er gjort tilgjengelig på selskapets nettsider fortløpende, også om innsending av byggesøknad.*

*Når det gjelder grunnundersøkelser ble dette diskutert på ovennevnte ekstraordinære generalforsamling, og det ble poengtert at det er meningsløst å gjøre detaljerte grunn- og bygningsundersøkelser før eventuell godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.*

*Styret merker seg at aksjonæren etter eget utsagn kontakter eksterne leverandører uten mandat på selskapets vegne.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

#### **6.6 Forslag om stemmegiving fra aksjonær Thomas Bang**

På Generalforsamling 26. Mai 2015 ble det stemt for halve aksjer, aksjonærer som ikke hadde fullmakt/påskrift fra samboer/ektefelle/familie ble ikke godkjent stemmemessig. Dette er direkte feil og eventuell avtale er mellom partene (aksjeeierne) og ligger utenfor Solvang Park AS, sin kontroll og myndighet. (aksjelovens §-4-3) På ovennevnte Generalforsamling var det minst to aksjonærer som ble nektet stemmerett. I tillegg er det ikke overenstemmelse mellom protokoll og oversikt over aksjonærer med stemmerett eller fullmakter. På listen fra USBL som måtte hentes ved personlig fremmøte på deres kontor og som motvillig ble utlevert fra styrets side, var det aksjonærer som var oppført feil. Noen som ikke hadde fullmakter hadde fått fullmakt og andre ikke. Styret har blitt anmodet skriftlig om å fremlegge stemmesedler, møtesedler og fullmakter uten at dette er besvart eller imøtekommet fra styrets side. Oppbevaringsplikt er minimum 5 år. Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtektsbestemmelse, § 4-7 1- Alle avstemninger skjer skriftlig og stemmesedler og møtesedler og fullmakter oppbevares i 10 år og kan gjennomgås på forespørsel fra aksjonærer. 2- Styret legger frem all fullmakter fra Generalforsamlingen 26/05-2015

#### **Styrets kommentar:**

*Aksjelovens § 4-3 lyder "Eier flere en aksje i sameie, må de oppnevne en enkelt sameier til å opptre som aksjeeier overfor selskapet, hvis ikke noe annet er bestemt i vedtektene." Det er formodentlig en streng tolkning av dette som ligger bak selskapets valgereglement, som går mer enn 10 år tilbake.*

*Styret legger i alle tilfelle på eget initiativ frem forslag til endring av vedtektene i ordinær generalforsamling 10. mai 2016 for å gjøre slike avstemninger enklere i fremtiden.*

*Styret støtter forøvrig ikke dette aksjonærforslaget.*

#### **6.7 Forslag om skorsteinsrehabilitering fra aksjonær Thomas Bang**

På Generalforsamling 26.05.2015, under forslag fra styret punkt 4.4. vedrørende kostnader innvendig i den enkelte leilighet, ble det vedtatt at disse kostnadene skulle bæres av den enkelte aksjonær.

Dette strider mot våre vedtekter ref. § 7 og § 8 og skal i sin helhet dekkes av selskapet og fordeles til den enkelte aksjonær i henhold til vedtektenes § 9. (dvs. etter antall aksjer) Alt skorsteinsvedlikehold er kostnader som i sin helhet skal dekkes av Solvang Park AS. Tilkobling er bare en følgekonsklusjon til de rehabiliterte skorsteiner. Følgelig er dette kostnader som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt. Kostnadene skal dermed ikke belastes den enkelte aksjonær, men må dekkes av selskapet og fordeles i samsvar med vedtektene.

Dermed har styret latt aksjonærene stemme over en kostnad som i sin helhet skulle vært dekket av selskapet og fordelt i henhold til antall aksjer. Dersom det er styrets mening og sette til side våre vedtekter om fordeling av felleskostnader, vil dette også medføre endringer i fordelingen av fremtidige Felleskostnader. dvs. at vi trolig vil måtte fordele felleskostnader i henhold til antall kvadratmeter for den enkelte leilighet basert på bruttoareal.

Det er også betenkelig at kostnader holdes utenfor selskapets regnskap. Dette er ikke i samsvar med Regnskapsloven/Bokføringsloven.

Det er også høyst tvilsomt om Solvang Park AS lovlig kan inngå avtale med leverandører på vegne av den enkelte aksjonær.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:

Kostnadene tas inn i selskapets regnskap og fordeles i henhold til § 9-1, dvs. pr aksje. Solvang Park AS godtgjør den enkelte aksjonær for innbetalt beløp til Oslo Muremester bedrift AS.

Forslag 2:

Dersom forslag 1 faller, skal alle fremtidige felleskostnader fordeles pr. kvadratmeter basert på bruttoareal i den enkelte aksjonærs leilighet. Vedtektenes § 9.1 endres til å lyde: Kostnader med eiendommen som ikke knyttes til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne basert på brutto areal (kvm).

Selskapet kan endre felleskostnadene med 1. mnd. skriftlig varsel.

**Styrets kommentar:**

*Styret er uenig i aksjonærens tolkning av vedtektene. § 8 sier blant annet at "Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen." I dette tilfellet snakker vi om pipekanaler, og utbedring av disse er belastet selskapet.*

*Tilkobling er ikke en følgekonsekvens da det ikke er en nødvendighet med ildsted. Aksjonærene stemte fritt og i tråd med vedtektene for den valgte løsningen ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Styret avviser aksjonærens beskyldninger om at selskapets kostnader holdes utenfor regnskapet og brudd på relevante lover.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

**6.8 Forslag om vaktmester fra aksjonær Randi Guri Arnesen**

På Generalforsamlingen 22/05-13 ble det lagt inn diverse forslag relatert til vedlikehold. Disse forslagene ble stemt over og vedtak godkjent; gressplenene skulle kalkes ved snøsmelting, gresset skulle sås der dette var nødvendig. Busker og trær klippes av profesjonelle gartnere, søppel hus skulle høytrykk-spyles hver vår, plattinger inne i gårdsrommet likedan før sommermøblene ble satt på plass, oppgangenes vinduer skulle vaskes, likeledes brannbalkongene. Allerede innkjøpte industristøvsugere skulle brukes i kjeller og loft. Helt elementære oppgaver er ikke ivaretatt og lagt inn som premisser for ønsket vedlikehold. Er det slik vi ønsker å ha det? Hvorfor utvises det så liten respekt, ikke bare for fattede vedtak, men også for vår flotte bakgård? Vaktmesterfunksjonen har de siste årene ikke fungert, noe alle aksjonærer kan se. Ytre vedlikehold ser særdeles slett ut. Solvang Park AS har gått til anskaffelse av redskap og maskiner for mange tusen kroner. Disse står nå ubrukt i redskapsboden inne i gårdsrommet vårt og vi betaler unødige mye for bruk av maskiner som Gårdspass/USBL bruker for å løse ulike oppgaver

Forslag til vedtak: Styret pålegges å skaffe tilveie en dertil egnet person/et vaktmesterfirma som kan ivareta vedlikehold av vaktmestertjenestene våre.

**Styrets kommentar:**

*Styret søker kontinuerlig etter leverandører som leverer bedre kvalitet til lavere pris. I den sammenheng terminerte vi kontrakt om driftstjenester med utgående leverandør høsten 2015 og kontrakterte med Usbl for perioden fra 1. mai 2016. Styret forventer at disse tjenestene vil fungere bedre.*

*Flere av tiltakene som aksjonæren viser til ble vedtatt å gjennomføres på dugnad. Dersom aksjonæren med flere stiller på dugnad vil det sikkert være mulig å prioritere å gjennomføre arbeidet.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

**6.9 Forslag om vedlikehold av gresset fra aksjonær Randi Guri Arnesen**

30/11-2015 ble Norsk Gartnerselskap og Skajem Gartneri kontaktet med spørsmål om løv knusing av bøketrær.

Dette ble frarådet på det sterkeste med den begrunnelse at bøkeblader er for tykke og

ved fuktighet for seige.  
 Jordsmonnet blir fratatt oksygen, blir surt og gresset dør.  
 Rådene ble videreformidlet styret på mail, dog uten respons.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges av generalforsamlingen å reparere gressmatten i indre gård, enten ved hjelp av såing eller legging av ferdiggress.

#### **Styrets kommentar:**

*Utgående leverandør av gartnertjenester sto for vurderingen om knusing av løvet høsten 2015. Den nye leverandøren vil følge en egen plan for vedlikehold av grøntarealene. Våren står for døren og vi er trygge på at bakgården blir fin i år også.*

*Styret har mottatt 40 eposter fra aksjonær Randi Guri Arnesen alene siste 12 måneder, i tillegg til diverse skriv levert i postkasse, og har besvart de henvendelsene som holder en saklig tone og som ikke består av polemikk. Dessverre er disse i et mindretall.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

#### **6.10 Forslag om ekstraordinært husleietillegg mm fra aksjonær Georg Kjelstrup**

Heving/ugyldighet av vedtak fra generalforsamlingen den 26.05. 2015.

Viser til sak 4.2 på saklisten, Styrets forslag til vedtak.

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 styret videre fullmakt til å ta opp inntil kr. 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen,***

-----

Begrunnelse.

Her har generalforsamlingen satt seg over aksjelovens § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en "plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen." Videre brytes hovedregelen om ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser ovenfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger. Aksjeloven § 5-20, første ledd. Krav om enstemmighet. Dette krever enstemmig tilslutning fra samtlige aksjonærer i Solvang Par A/S. Man bryter også Borettslagloven kapittel 5, § 5-19. Felleskostnader. Her er finner man hvordan husleie er regulert. Denne brytes og, fordi Aksjelovens § 5-20 i utgangspunktet ikke er fulgt.

I dette forslaget til avstemming, har styret også valgt å ha to forslag i ett. Ett hvor man ber om fullmakt til å innføre ett ekstraordinært husleietillegg, og ett hvor styret videre vil ha fullmakt til å låne opptil kr. 22 millioner. Dette burde vel i utgangspunktet vært delt i to.

Etter aksjelovens § 5-22. Myndighet til å reise søksmål om ugyldighet.

*“ En aksjeeier, et styremedlem eller daglig leder, kan reise søksmål om at en beslutning er ugyldig, fordi den er blitt til på ulovlig måte eller forøvrig er i strid med loven og selskapets vedtekter ”, ber jeg om at generalforsamlingen hever/ugyldiggjør vedtaket, slik at generalforsamlingen ikke setter seg over norsk lov.*

Forslag til vedtak.

Vedtaket av generalforsamlingen av 26.05.16 heves fra d.d. da vedtaket er fattet på feil grunnlag og norsk lov.

#### **Styrets kommentar:**

*Styret og selskapets profesjonelle rådgivere er uenige i aksjonærens lovtolkning, og denne saken har vært kvittert ut en rekke ganger.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

#### **6.11 Forslag om vedlikehold fra aksjonær Vigdis Kjelstrup**

Ved fjorårets Generalforsamling, 26/5-15, ble det vedtatt en vedlikeholdplan som innebærer en oppussing/oppgradering for mellom 16-18 mill i løpet av en 2 års periode. Dette mener styret er pga et “ betydeligt etterslep ” fra tidligere år. Dette medførte til en økning av “ felleskostnadene ” med 80%. Dette er før de 16 –18 mill blir tatt opp, som også skal dekkes av felleskostnadene, samlet gjeld blir da 22 – 24 mill. Nesten en dobling av eksisterende gjeld pr i dag. Hva skjer da videre med husleien? Mye av det vedlikeholdet som styret mener må gjøres, er ikke pålagt eller et krav. Styret har ikke villet sette seg inn i hvordan tidligere styrer har klart å vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen til det den er i dag. Ved å gjøre en ting av gangen, for så å vente i endel år før man setter igang det neste prosjektet. Nå skal det bare kjøres på. Felleskostnadene vi betaler pr mnd, er også til for å brukes på vedlikehold gjennom årene som er gått. Dette er da ikke gjort. Et “ betydeligt etterslep “ av det sittende styret.

Forslag til vedtak.

Vedtaket fra Generalforsamlingen 25/5 –15, om ekstra ordinære innbetalinger og fullmakten styret fikk om å kunne ta opp lån på inntil 22 mill blir ugyldiggjort. Det nye styret pålegges å utarbeide en ny vedlikeholdsplan, hvor de større oppgavene taes over ett lengere tidsrom, samt at styret pålegges å reforhandle det eksisterende lån over en lengere tidsramme, slik at aksjonærene får en husleie de kan leve med.

#### **Styrets kommentar:**

*Vedlikeholdsplanen som aksjonærene vedtok enstemmig på ordinær generalforsamling 26. mai 2015 er basert på profesjonelle råd (og til dels offentlige pålegg), og innebærer å gjennomføre nødvendig vedlikehold innenfor en forventet nødvendig tidsramme.*

*Finansieringsplanen fordeler kostnadene utover levetiden til tiltakene (eller perioden frem til neste større vedlikeholdsprosjekt). Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden forutsatt et vedvarende lavt rentenivå.*

*Selskapets økonomiske situasjon i dag er et direkte resultat av manglende samsvar mellom tidligere utførelse av vedlikehold, levetid på vedlikehold og betaling for vedlikehold. Enkelt forklart har vi mange millioner i gjeld for utført vedlikehold som ikke lenger har noen verdi, samtidig som vi har betydelig nytt forestående vedlikehold.*

*Takket være aksjonærenes innbetalinger av ekstraordinære fellesutgifter har selskapet så langt ikke hatt behov for å øke lånerammene, og de planlagte arbeidene tar ikke til før de er individuelt behovsvurdert - og konkurranseutsatt. Det innebærer nødvendigvis at det kan forekomme endringer i tidspunkt for arbeidenes utførelse og refinansiering av lån.*

*Styret støtter ikke dette forslaget.*

## 634 Solvang Park AS

### Årsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Benedicte Overgaard Frydendal	Trudvangveien 7, 0363 OSLO
Styremedlem	Stine Myhre Selås	Hammerstads gate 22, 0363 OSLO
Styremedlem	Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78 A, 0364 OSLO
Styremedlem	Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO
Styremedlem	Janice Fingal	Trudvangveien 9, 0363 OSLO
Varamedlem	Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22, 0363 OSLO
Varamedlem	Petter Hessen	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO

Styret i Solvang Park AS består av 3 kvinner og 2 menn. Aksjelaget har ingen ansatte. Aksjelaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

#### Overdragelser

4 aksjeboenheter har skiftet eiere det siste året.

#### Juridiske eiere

Aksjelaget har per 31. desember 2015 én juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt én aksjeboenhet.

#### Virksomhetens art

Solvang Park AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierene. Det er 88 boliger og ingen næringslokaler i aksjelaget. Aksjelaget ligger i Oslo kommune. Aksjelagets organisasjonsnummer er 921 706 375.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Aksjelagets revisor er

RSM

Filipstad Brygge 1

Pb. 1312 Vika

0112 OSLO

#### Forsikring

Aksjelagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr 81404362. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

#### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

#### HMS/ Internkontroll

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll samt at det etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier og bruker av den enkelte leilighet om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift.

Styret skal påse at:



- Valgte aktiviteter for kartlegging og oppfølging utføres.
- At feil og mangler som rapporteres følges opp.
- Det utføres en årlig gjennomgang av systemet.
- Rutiner følges opp ved ulykker og skader.
- Informere om endringer i HMS-systemet.

Styret har ingen avvik å rapportere.

### **Økonomi**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 2 651 848,-  
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 3 585 713,-

For øvrig vises det til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret ønsker å presisere at den økonomiske situasjonen til aksjelaget fremdeles er anstrengt i lys av fremtidige vedlikeholdsbehov. Den ordinære generalforsamlingen i 2015 vedtok innbetaling av ekstraordinære fellesutgifter for å bøte på dette.

I etterkant av diskusjonene på generalforsamlingen besluttet styret at størrelsen på de ekstraordinære fellesutgiftene skulle settes til kr 900,-/ aksje per måned med kvartalsvis, etterskuddsvis innbetaling. Dette var innenfor rammene som ble vedtatt på generalforsamlingen, og på denne måten ønsket styret å respektere de forskjellige økonomiske forutsetninger som finnes blant aksjonærene samtidig som likviditeten til aksjelaget kunne forbedres betraktelig.

De ordinære fellesutgiftene er sist endret med effekt 1. juli 2015.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

### **Styrets arbeid**

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet totalt 55 styresaker.

Det har i perioden vært avholdt én ekstraordinær generalforsamling.

Styret har siden generalforsamlingen 26. mai 2015 arbeidet for å gjennomføre de vedtatte sakene. Styrets primære fokus denne perioden har vært å fortsette detaljeringen og iverksettingen av en vedlikeholdsplan for å hente inn etterslepet i vedlikehold som er bygd opp i aksjelaget gjennom de senere år.

Den økonomiske situasjonen til aksjelaget har det siste året preget mye av arbeidet til styret, og som del av planen for å forbedre den økonomiske situasjonen har styret også gjennomgått eksisterende avtaler med flere underleverandører med tanke på kostnadseffektivisering. I den forbindelse inngikk aksjelaget ny avtale med USBL i november 2015 som fra 1. mai 2016 skal være underleverandør på samtlige vedlikeholdstjenester. Dette medfører betydelige innsparinger, i størrelseorden kr 100.000,- per år, på tjenester som trappevask, gartner, snørydding og generelle vaktmestertjenester. Styret mener at med én underleverandør blir kommunikasjonen bedre og dermed kvaliteten på tjenestene også.

Styret har prioritert arbeidet med brannsikring i vedlikeholdsplanen. Etter feiing i 2013 fikk aksjelaget pålegg om å videodokumentere tilstanden til alle skorsteiner og senere påbud fra Brann- og Redningsetaten (BRE) om å utbedre alle skorsteiner i bruk. Aksjelaget fikk også fyringsforbud på flere piper, i tillegg til krav om å utbedre brannsikkerheten. Vi hadde klare tidsrammer for utbedring av skorsteinene og dette arbeidet måtte prioriteres i 2015/2016. Oppgradering av skorsteinene har vært et omfattende prosjekt for aksjelaget. Det medførte at entreprenøren har hatt behov for tilgang til samtlige leiligheter og prosjektet har hatt betydelige kostnadsrammer. I skrivende stund er alle pipeløp utbedret og det er installert innvendige stålrør i alle skorsteiner som er i bruk. Styret har registrert svært få klager til tross for det betydelige arbeidet og inngripen i aksjonærenes dagligliv, og takker aksjonærene for tålmodigheten.

Videre prioritering av vedlikeholdsplanen inneholder utbedring av avløp og drenering, oppussing av trapperom og utvendig fasade, samt ulike brannverntiltak.

Den første november overtok Canal Digital som leverandør av TV- og internettforbindelse i et nytt fibernett som eies av aksjelaget. I henhold til den nye avtalen sparer aksjelaget rundt kr 90.000,- per år i tillegg til at aksjonærene får et bedre produkt.

På den ordinære generalforsamlingen i 2015 vedtok aksjonærene at styret skulle utrede en ny driftsmodell for vaskeriene. De siste årene har aksjelaget anvendt betydelige beløp på vedlikehold av maskinparken, og det er tydelig for alle at anleggene begynner å bli slitne. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag her styret gjennomført en spørreundersøkelse, og aksjonærene vil beslutte veien videre for vaskeriene på ordinær generalforsamling 2016.


Vedlikehold og forvaltning av boligmassen er et av styrets viktigste oppgaver. Bygninger som snart er 100 år gamle innebærer økte vedlikeholdskostnader, noe som reflekteres i aksjelagets vedlikeholdsplan og finansieringsbehov. Styret har derfor gjennomført flere befaringer med utbyggere som ønsker å utvikle loftsarealene våre. Styret ser potensiale i både en engangs inntektskilde som vil betydelig forbedre aksjelagets finansielle situasjon, og en måte å kunne redusere den enkelte seksjons månedskostnader gjennom å ha flere aksjonærer å dele faste kostnader på.

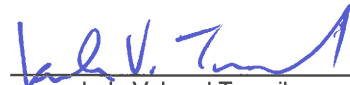
Styret fortsetter å jobbe med loftssaken for fremlegg på en fremtidig generalforsamling, parallelt med alternativ for å bedre økonomien i selskapet og utførelse av vedlikeholdsplanen.

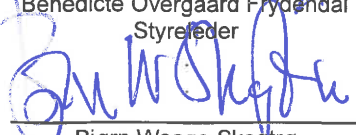
Sted: Oslo

Dato: 18/4-2016

  
Benedicte Overgaard Frydendal  
Styrefører

  
Stine Myhre Selås  
Styremedlem

  
Jarle Valgard Traavik  
Styremedlem

  
Bjørn Waage Skogtrø  
Styremedlem

  
Janice Fingal  
Styremedlem

**RSM Norge AS**

Fllipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
 Pb. 1312 Vikta, 0112 Oslo  
 Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i  
 Solvang Park AS

**REVISORS BERETNING****Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS som viser et overskudd på kr 2 651 848. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

*Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2015 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
 AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslag til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2016  
RSM Norge AS

  
Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2015 Solvang Park AS

### Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 877 927</b>	<b>0</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	2 651 848	809 440
Tilbakeføring av avskrivning	0	5 462
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-100 005 462
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-944 063	13 861 198
Endringer i andre langsiktige poster	0	87 207 289
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 707 786</b>	<b>1 877 927</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 585 713</b>	<b>1 877 927</b>

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2015 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>INNTEKT</b>					
<b>Driftsinntekt</b>					
Husleieinntekt	1	5 309 927	3 695 552	3 770 582	6 526 000
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>5 309 927</b>	<b>3 695 552</b>	<b>3 770 582</b>	<b>6 526 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	27 374	4 123	53 500	35 000
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>27 374</b>	<b>4 123</b>	<b>53 500</b>	<b>35 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 337 301</b>	<b>3 699 675</b>	<b>3 824 082</b>	<b>6 561 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	11 192	10 105	0	12 000
Styrehonorar	3	80 000	71 667	91 280	82 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	11	0	5 462	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		44 443	85 796	70 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	4	512 732	486 621	803 427	411 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	528 096	447 593	528 687	533 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 672	58 099	0	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	236 681	352 891	318 000	6 424 000
Revisjonshonorar	8	7 929	7 410	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		121 142	107 408	117 000	120 000
Annet honorar	9	41 541	106 318	40 000	95 000
Kontorkostnad		30 069	27 053	34 072	35 000
TV/bredbånd		273 850	288 003	0	195 000
Kontingent og gave		1 650	1 650	0	2 000
Forsikring		370 612	347 116	370 000	383 000
Annen kostnad	10	16 484	18 411	19 000	19 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 320 091</b>	<b>2 421 602</b>	<b>2 399 466</b>	<b>8 367 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 017 210</b>	<b>1 278 073</b>	<b>1 424 616</b>	<b>-1 806 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		68 185	87 547	106 631	0
Rentekostnad		433 547	556 180	528 000	386 543
<b>Netto finansposter</b>		<b>365 362</b>	<b>468 633</b>	<b>421 369</b>	<b>386 543</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 651 848</b>	<b>809 440</b>	<b>1 003 247</b>	<b>-2 192 543</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 651 848	809 440	0	0
Sum overføringer		2 651 848	809 440	0	0

## Balanse 2015 Solvang Park AS


	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11	25 000 000	25 000 000
Bygninger	11	75 000 000	75 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler		300	300
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100 000 300</b>	<b>100 000 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 353	62 245
Kundefordringer		283 677	0
Andre kortsiktige fordringer	12	744 655	1 990
Forskuddsbetalte kostnader		500 191	407 987
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 735 600	1 935 339
Innestående skattetrekk		0	47 889
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 271 475</b>	<b>2 455 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 271 775</b>	<b>102 455 750</b>

## Balanse 2015 Solvang Park AS

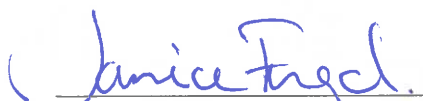
	Note	2015	2014
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkursfond		93 946 850	93 946 850
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 508 850</b>	<b>94 508 850</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 839 972	-6 491 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 839 972</b>	<b>-6 491 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>90 668 878</b>	<b>88 017 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	12 917 135	13 861 198
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 917 135</b>	<b>13 861 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		64 128	66 854
Leverandørgjeld		571 897	440 725
Skyldig off. myndigheter		0	-5 090
Påløpne renter		28 241	39 343
Annen kortsiktig gjeld	14	21 496	35 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>685 762</b>	<b>577 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 602 897</b>	<b>14 438 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 271 775</b>	<b>102 455 750</b>


Pantstillelser Dato: 18/4-2016 15 12 917 135 13 861 198  
 Sted: Oslo

  
 Benedicte Overgaard Frydenal  
 Styreleder

  
 Jarle Valgard Traavik  
 Styremedlem

  
 Stine Myhre Selås  
 Styremedlem

  
 Janice Fingal  
 Styremedlem

  
 Bjørn Waage Skøgltrø  
 Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Andre driftsinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter,

kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

## Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2015	2014
3600 Husleieinntekter	3 756 558	3 695 552
3602 Ekstraordinært husleietillegg	1 514 700	0
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	26 419	0
3690 Andre leieinntekter	12 250	0
<b>Sum</b>	<b>5 309 927</b>	<b>3 695 552</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2015	2014
3957 Nøkkelsalg	3 600	3 755
3990 Andre driftsinntekter	23 774	368
<b>Sum</b>	<b>27 374</b>	<b>4 123</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	10 105
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	-88	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	71 667
<b>Sum</b>	<b>91 192</b>	<b>81 772</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Kostnad eiendom

	2015	2014
6300 Leiekostnader lokaler	3 000	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	189 540	183 305
6360 Renhold, sanitærartikler	0	23 363
6361 Trappevask v/byrå	214 500	185 225
6362 Skadedyrutryddelse	2 030	4 694
6364 Matteleie	44 460	34 931
6390 Andre driftskostnader	0	2 881
6391 Snømåking, strøing	36 302	26 512
6392 Containerleie/tømming	22 900	23 711
<b>Sum</b>	<b>512 732</b>	<b>486 621</b>

## Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	528 096	447 593
<b>Sum</b>	<b>528 096</b>	<b>447 593</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6500 Verktøy og redskaper	141	308
6540 Inventar	9 775	2 750
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 130	4 245
6551 Nøkler, låser o.l.	30 627	50 335
6552 Driftsmateriell	0	461
<b>Sum</b>	<b>43 672</b>	<b>58 099</b>

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
6601 Vedlikehold bygg	0	38 888
6602 Vedlikehold VVS	3 600	7 079
6603 Vedlikehold elektro	14 865	3 917
6610 Andre vaktmestertjenester	0	16 331
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	84 869	58 399
6616 Vedlikehold vaskeri	2 081	22 928
6617 Vedlikehold brannvernustyr	43 000	111 750
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 753	0
6630 Egenandel forsikring	24 000	6 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	87 599
6644 Fasade/balkonger	38 888	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 102	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 523	0
<b>Sum</b>	<b>236 681</b>	<b>352 891</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 8 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	7 929	7 410
<b>Sum</b>	<b>7 929</b>	<b>7 410</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

## Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

### Note 9 - Andre honorar

	2015	2014
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 766	-625
6716 Honorarkostnader øvrige	3 150	29 133
6720 Juridisk honorar	20 625	3 006
6730 Teknisk honorar	0	74 804
<b>Sum</b>	<b>41 541</b>	<b>106 318</b>

### Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2015	2014
7718 Fellesarrangement	5 439	5 564
7720 Generalforsamling	6 147	0
7770 Betalingskostnader	1 725	3 326
7790 Andre kostnader	0	9 521
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	3 172	0
<b>Sum</b>	<b>16 484</b>	<b>18 411</b>

### Note 11 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	25 000 000	75 000 000
Anskaffelsesår :	1923	1923
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 6485 kvm. G.nr 46, b.nr 18 .

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2015	2014
1542 Mellomregning BBL Finans	742 585	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 070	1 990
<b>Sum</b>	<b>744 655</b>	<b>1 990</b>

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånummer:	94927018033
Lånetype:	Serie

## Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Opptaksår:	2013
Rentesats:	2.85 %
Beregnet innfridd:	04.03.2018
Opprinnelig lånebeløp:	14 508 141
Lånesaldo 01.01:	13 861 198
Avdrag i perioden:	944 063
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 917 135</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018033	17	183 874	3 125 858
	71	137 905	9 791 255

Lånet skal bli refinansiert 01.07.2016 etter generalforsamlingsvedtak i 2015.

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2937 Påløpte energikostnader	9 288	0
2965 Andre påløpne kostnader	0	26 324
2979 Andre forskudd	12 208	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	7 960
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 407
<b>Sum</b>	<b>21 496</b>	<b>35 691</b>

### Note 15 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført langsiktig gjeld	12 917 135	13 861 198
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>12 917 135</b>	<b>13 861 198</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	562 000	0	562 000
Overkursfond	93 946 850	0	93 946 850
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>94 508 850</b>	<b>0</b>	<b>94 508 850</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-6 491 821	2 651 849	-3 839 972
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 491 821</b>	<b>2 651 849</b>	<b>-3 839 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>88 017 029</b>	<b>2 651 849</b>	<b>90 668 878</b>

# VEDTEKTER

for

**Solvang Park AS**

**Org. nr.: 921 706 375**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2007.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 25. september 2008.

Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.

Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2012.

Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013.

Sist endret på generalforsamling 21. mai 2014.

## § 1 Selskapet

- 1) Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo.
- 2) Generalforsamling kan avholdes i Oslo.
- 3) 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.
- 4) 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 minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene 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 innkalles med en ukes frist. 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.

8) 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.

8) Ved innflytting skal kjøper betale et gebyr på kr. 5.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie.

## **§ 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 nærstående 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 husstandfelleskapslovens § 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 3**

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 ulemperne som dette medfører og gi uhindret adgang til leiligheten.

9) Vedlikeholdsarbeid som er av en slik karakter at det omfattes av håndverksloven skal forskriftsmessig utføres av autorisert fagkyndig personell.

### **§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt**

1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand sålangt 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 brannslukkingsapparat 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 Tvangsfullbyrdelsesloven § 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 besluttes 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.

### **Endringslogg:**

*10. juni 2014: Endret tekst på § 3, 1. ledd i tråd med generalforsamlingsvedtak 21. mai 2014.*

*10. juni 2014: Korrigerte feilnummerering til § 4, 8. ledd (før oppført som § 4, 6. ledd).*