

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 10.05.2016 kl 18.00

Sted: Majorstuen kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2016 i Solvang Park AS

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 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Nina Marie Fjose

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett	142 aksjer
Antall fremlagte fullmakter	37 aksjer
Totalt antall aksjer	179 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2015 fra styret

Styrets årsmelding for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2015

Årsregnskap for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Kr 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

Vedtak: Tatt til orientering

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

- Avløp og drenering
- Fasade og trapperom
- Brannverntiltak

Vedtak: Tatt til orientering

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».

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

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.

Vedtak: Forslagene er ikke godkjent

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.

Vedtak: Valgt revisor ble BDO

5. VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Selås, Stine Myhre

Skogtrø, Bjørn Waage

Traavik, Jarle

5.1 Valg av 3 styremedlem(mer)

Valgt ble: Bjørn Waage Skogtrø for 2 år.

Valgt ble: Petter Hessen for 2 år.

Valgt ble: Janne Poikulainen for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Svein Hammerstrøm

Valgt ble: Yvan Stashm

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Inger Marie Vinje

Petter Nedregotten

Nina Marie Fjose

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Benedicte Frydenlund	Trudvangveien 7, 0363 Oslo
Medlem: Janice Fingal	Trudvangveien 9, 0363 Oslo
Medlem: Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 Oslo
Medlem: Petter Hessen	Hammerstads gate 20, 0363 Oslo
Medlem: Janne Poikulainen	Hammerstads gate 22, 0363 Oslo
Vara: Svein Hammerstrøm	Trudvangveien 11, 0363 Oslo
Vara: Yvan Stashm	Kirkeveien 78 B, 0364 Oslo

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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 fungere 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 30 dager.

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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 Trudvangveien 13-15).

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 engangsbetrag 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 bygningsmassen 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 ufravikelig 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 avstemminger 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 valgreglement, 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 avstemminger enklere i fremtiden.

Styret støtter forøvrig ikke dette aksjonærforslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 enkeltes 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 følgekonsekvens 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 enkeltes 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 unødig 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

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 sakslisten, 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 ekstiterende 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 et 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.

Vedtak 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.

Vedtak: Saken ble trukket

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 styre 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 eksisternde 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.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

Knut Sannem /s/
Møteleder

Nina Marie Fjose /s/
Valgt av generalforsamlingen