



OSLO BYFOGDEMBETE

Dok 17

Solvang Park AS
v/styreleder Benedicte Overgaard Frydenlund
Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

Deres referanse

Vår referanse

16-184904KON-OBYF/I

Dato

17.01.2017

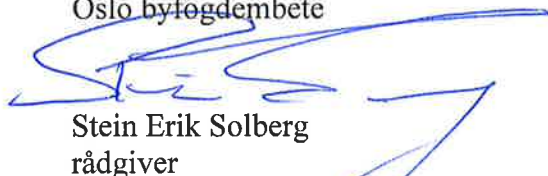
Oversendingsbrev med frist Randi Guri Arnesen - Solvang Park AS

Vedlagt oversendes:

Dokument	Dokumentdato	Dokumentnummer
Prosesskriv med bilag fra Randi Guri Arnesen	05.01.2017	184904/15

Retten gir deg frist til **03.02.2017** for avsluttende bemerkninger.

Oslo byfogdembete



Stein Erik Solberg
rådgiver

Kopi til orientering sendt Randi Guri Arnesen.

Postadresse
Postboks 8003 Dep., 0030 Oslo

Sentralbord
22 99 92 00

Saksbehandler
Stein Erik Solberg

Bankgiro

Organisasjonsnummer
974713578

Kontoradresse
Oslo tinghus, C.J. Hambros plass 4, Oslo

Telefaks
22 99 93 00

Telefon

Ekspedisjonstid
08.00-15.45 (Sommer15.00)

Internett/E-post
www.domstol.no/obyf
oslo.byfogdembete@domstol.no

Oslo byfogdembete

5 JAN 2017

Oslo Byfogdembete
Postboks 8003 Dep.
0030 Oslo

Oslo, 5.januar 2017

Ad. Dokumentnummer 184904/13 Dokumentdato 17.12.16.

1. Viser til mitt brev av 15.11.2016 vedrørende krav om granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltning av selskapet Solvang Park AS. **Bilag 1.**

2. Henviser også til mitt brev av 8.12.2016 med møtereferat fra det avholdte møte med styret i Solvang Park AS den 21.11.2016. Dessverre kom vi ingen vei på dette møtet noe som møtereferatet viser. Referatet følger vedlagt, igjen **Bilag 2** og **Bilag 3**. I styrets udaterte tilsvaer **Bilag 4**, henviser styret til vedlikeholdsplan og finansieringsplan, noe som vi gjorde helt klart for dem både i forkant av møtet og under møtet at ikke var hva vi vil at Tingretten skal granske. **Bilag 5.**

3. På ordinær generalforsamling (OGF) 26.5.2015 ble det stemt over ekstraordinære husleieinnbetalinger, som skulle benyttes ene og alene til nedbetaling av deler av selskapets fellesgjeld. Først 16 mnd. etter dette vedtaket på ekstraordinær generalforsamling (XGF) 18.10.16 bekrefter styrets leder Benedicte Frydendal at disse innbetalingene ikke var blitt benyttet til nedbetaling av fellesgjeld, slik som generalforsamlingen hadde vedtatt. Videre opplyste styreleder at de fremtidige innbetalingene heller ikke ville gå til nedbetaling av fellesgjeld. Dermed har styret ført generalforsamlingen bak lyset og benyttet penger til andre formål uten å varsle aksjonærene. Se for øvrig vedlagte møtereferat. **Bilag 3**

Fra mitt ståsted prøver styret å blande inn vedlikeholdsplanen som ikke er relevant i sakens anledning. Det var nedbetaling av

fellesgjeld vedtaket gikk ut på. Tingretten føres etter min forståelse bak lyset ved å blande inn ting som ikke er relevant i denne sak.

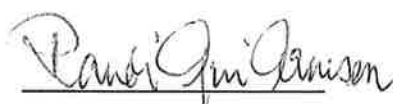
4. I Solvang Park Nytt av 10.oktober 2016, **Bilag 6** kommer styret med et utilbørlig press overfor aksjonærene i Solvang Park AS. De sier rett ut at dersom aksjonærene på XOG 18.10.2016 stemmer ned oppsett av balkonger, må samtlige aksjonærer være med på å betale for innkjøpte/bestilte balkongdører til et mindretall på 22 av 88 aksjonærer.

Styret hadde ingen fullmakt fra Generalforsamlingen til å foreta bestillinger i denne størrelsesorden uten å innkalle til XOG for å få Generalforsamlingens samtykke.

5. Vi ber også Tingretten vurdere om de innbetalte 3,1 mill. fra aksjonærene som styret feilaktig har benyttet til andre tiltak, uten å forholde seg til det lovlige fattede vedtaket, på OGF 26.5.2015, **Bilag 7**, skal tilbakebetales av styret til aksjonærene. Videre ber vi Tingretten ta stilling til om aksjonærene er forpliktet til å foreta ytterligere innbetalinger, når styret har varslet at heller ikke disse innbetalingene skal benyttes til nedbetaling av deler av fellesgjelden i strid med vedtaket.

Vedlagt følger også en juridisk betraktning vedrørende det ekstraordinære husleietillegget. **Bilag 8**

Med hilsen



Randi Guri Arnesen
Hammerstadsgate 16
0363 Oslo

tlf. 90 815 022

email: randiguriarnesen@gmail.com

8.vedlegg.

Tingretten i Oslo
Postboks 8003 Dep.
0030 Oslo



Oslo, 15. november 2016

Krav om granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltning av selskapet Solvang Park AS, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.10.2016

Ekstraordinær generalforsamling i boligaksjeselskapet Solvang Park AS ble avholdt 18. oktober 2016. På generalforsamlingen var det fremsatt krav om granskning, som ble vedtatt av 46 aksjer som representerte 20 % av aksjene til stede.

Bilag 1: Protokoll fra generalforsamling avholdt 18. oktober 2016.

Bakgrunn for kravet om granskning

Bakgrunnen for kravet om granskning er styrets bruk av midler som er hentet inn i selskapet. På ordinær generalforsamling den 26. mai 2016 ble følgende vedtatt:

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

Om bakgrunnen for forslaget ble følgende forklart fra styret i innkallingen, også inntatt i protokollen:

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansierungsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

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.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Av protokollen følger det at 50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer.

Bilag 2: Protokoll fra ordinær generalforsamling avholdt 26. mai 2016.

Det ekstraordinære husleietillegget er gjennomført ved at samtlige aksjonærer har fått en faktura hver måned som lyder på "ekstraordinære kapitalkostnader", kr. 900 per aksje. Med tanke på at selskapet er et aksjeselskap har flere aksjonærer ved gjentatte anledninger stilt spørsmål ved om dette i det hele tatt er en lovlig innkalling av kapital, uten at styret har kommentert dette.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 18. oktober 2016 opplyste styreleder at det ekstraordinære husleietillegget ikke var benyttet til å nedbetale deler av den eksisterende fellesgjelden i henhold til vedtaket 26. mai 2015. Det ble opplyst at de ekstraordinære innbetalingene hadde gått til finansiering av vedlikehold, uten at styret ønsket å redegjøre noe nærmere for dette på forespørsel fra aksjonærene.

Av informasjon som ble gitt av styret kunne det virke som at deler av de ekstraordinære innbetalingene hadde gått til å dekke utgifter på kr. 900 000 til balkonger for enkelte aksjonærer i selskapet, selv om disse kostnadene skal dekkes 100 % av aksjonærene selv. Det vises i denne sammenheng til bilag 2 sak 4.5, hvor det fremgår blant annet:

Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes.

Det anses ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette som omtales som "balkongsaken" i selskapet, annet enn at de aksjonærene som skal bygge balkong skal betale for dette selv.

Hvis selskapet har brukt av de ekstraordinære innbetalingene (som skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld i følge vedtaket selv) til å betale for balkongene som skulle finansieres direkte av aksjonærene selv, utgjør dette i realiteten et lån fra selskapet til enkelte aksjonærer. Slike disposisjoner er undergitt strenge regler som ikke er etterfulgt, for eksempel informasjonskrav, stemmeregler og krav til betryggende sikkerhet og forpliktende gjennomføring i forholdet til den enkelte dette gjelder. Det følger dessuten av aksjeloven at styret eller andre representanter ikke må foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning.

Dessverre redegjorde ikke styret tilfredsstillende nærmere omkring disse forholdene for generalforsamlingen. Tvert i mot kom det uttalelser fra styret på generalforsamlingen at selskapet som helhet måtte dekke disse kostnadene og de innkjøp i tilknytning til balkonger som allerede var gjort eller satt i bestilling, dersom et vedtak om bygging av balkonger for 22 aksjonærer ikke ble stemt for og vedtatt. Dette forstås også som utilbørlig press overfor de 66 aksjonærene som ikke ville få balkong. Styrets bruk av felles innbetalte midler til helt andre formål enn betaling av langsiktig gjeld, og ellers fremgangsmåte i saken oppleves som kritikkverdig både ut fra lovregler og tidligere vedtak, og forstås

dessuten å ha utsatt selskapet for risiko for dekning av kostnadene uten betryggende sikkerhet og tilslutning i fremgangsmåten.

Det gjøres oppmerksom på at minst to av styrets medlemmer eventuelt drar fordel av dette lånet, ettersom de er blant aksjonærene som har fått tillatelse til å sette opp balkong for egen regning.

Av andre kritikkverdige forhold kan det nevnes at flere aksjonærer ved gjentatte anledninger har forsøkt å få informasjon om forhold som angår selskapet og aksjonærenes økonomi. Som eksempel kan det nevnes at selskapet tidligere i år inngikk avtale med Oslo Muremester bedrift i forbindelse med rehabilitering av selskapets skorsteiner. Her ble aksjonærene gjort direkte til motpart i avtalen, og måtte selv betale for rehabiliteringen.

I et forsøk på å få svar på spørsmål om de økonomiske forholdene i selskapet og for å unngå noen rettslig prosess, sendte enkelte aksjonærer brev til styret den 1. november 2016 med spørsmål om styret kunne redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene hadde blitt brukt til. De mottok en epost fra styret uten svar på noen spørsmål. Aksjonærene forsøkte derfor igjen, og fikk denne gangen beskjed om at de kunne kalles inn til et møte med styret der de angivelig skal svare på aksjonærenes spørsmål.

Bilag 3: Brev fra aksjonærene til styret datert 1. november 2016

Bilag 4: Epost fra styret til aksjonærene datert 7. november 2016

Bilag 5: Epost fra aksjonærene til styret datert 8. november 2016

Bilag 6: Epostutveksling mellom partene datert 10. november 2016

Bilag 7; Solvang Nyhetsbrev av 10.10.2016

Bilag 8; Begjæring om innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Bilag 9; Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 18.10.2016

Bilag 10; Innkalling til ordinær generalforsamling 26.5.2015

Bilag 11; Protokoll fra ordinær generalforsamling 10.5.2016

Bilag 12; Innkalling til ordinær generalforsamling 10.5.2016

Bilag 13; Brev til Boligbyggelagenes Inkassoforetak 15.2.2016

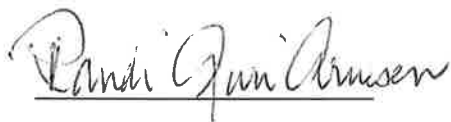
Som det fremgår av korrespondansen mellom styret og aksjonærene, var det ikke mulig å få til et møte før 21. november 2016, det vil si etter at fristen for å sende krav om gransking til retten er gått ut.

Aksjonærene ønsker og håper selvfølgelig at styret vil redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til i møtet den 21. november. Imidlertid ønsker man ikke rettstap dersom styret ikke kommer med tilfredsstillende redegjørelse. Man har derfor valgt å sende inn et krav om gransking innen fristen, og aksjonærene håper at man i etterkant av møtet den

21. november har fått svar på spørsmålene sine, slik at man kan trekke kravet om gransking.

Dersom man ikke får tilfredsstillende svar tas det forbehold om å komme tilbake med ytterligere informasjon i saken.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in cursive script, reading "Randi Guri Arnesen". The signature is written in dark ink and is positioned above a horizontal line.

Randi Guri Arnesen
Aksjonær i Solvang Park AS

Bilag 14: Øvrig relevant dokumentasjon i sakens anledning

Oslo Byfogdembete
Att: Stein Erik Solberg
Postboks 8003
Dep.0003 Oslo

Voti

Bilag 2

Oslo, 8.12.2016

Deres referanse 16-184904KON-OBYF/1

Viser til brev av 30.11.2016 og vil i den anledning komme med følgende bemerkninger.

Som **bilag 6** viser i min begjæring om granskning til Tingretten av 15.11.2016 oversender jeg kopi av møtereferat datert 21.11.2016.

Dette var fra min side et forsøk på å komme styret i møte for en konstruktiv dialog i forsøk på å forhindre å måtte gå til rettslige skritt.

Dessverre kom vi ingen vei med dette noe som møtereferatet poengterer.

Styret var ikke villig til å forholde seg til vedtak fattet på generalforsamlingen 26.5.2015. De bekrefter igjen at de ikke har nedbetalt noe gjeld som var en forutsetning for vedtaket. Det er da innbetalt ca. NOK 3.1 mill. fra aksjonærene som pt. ikke er benyttet til forutsetningen som var å nedbetale gjeld.

Styret bekreftet også at fremtidige innbetalinger heller ikke vil bli nedbetalt i henhold til vedtaket.

Dermed tillater jeg meg å spørre om det forefinnes noe rettslig grunnlag for å kreve innbetalinger det neste året, noe en rekke aksjonærer protesterer på.

Styret kunne bare redegjøre for ca. NOK 1.9 mill. som de hadde benyttet til renovering av piper. Det bemerkes at dette ble gjort uten noe informasjon eller innkalling til ekstraordinær generalforsamling for å informere aksjonærene som var av den oppfatning at innbetalte beløp var benyttet til å nedbetale fellesgjeld.

Se for øvrig møtereferat av 21.11.2016 under Ekstraordinære innbetalinger.

USBL sin representant på møte Jasmina Pobric bekreftet på møte at vedtaket om de ekstraordinære husleieinnbetalinger/Finanskostnader er i

strid med Borettslagslovens §5-19-3 som kun tillater en årlig husleieøkning begrenset oppad til 10%.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 18.10.2016 ble det muntlig bekreftet av styreleder Benedicte Frydendal og styremedlem Petter Hessen at styret hadde gått til innkjøp av balkongdører for NOK 900.000,00. Dette er i strid med aksjeloven da slike lån til enkelte aksjonærer (ca. 20-22 stk.) av totalt 88 aksjonærer krever 100% tilslutning på generalforsamling og at det stilles betryggende sikkerhet for lånet. Siden vinduer og ytterdører er Solvang Park AS sin eiendom, så er det også spørsmål om balkongdørene er skiftet og betalt av Solvang Park AS.

I så fall er også dette er i strid med aksjeloven og blir en forfordeling av enkelte aksjonærer.

Jeg viser for øvrig til møtereferat av 21.11.2016 som inneholder mer utfyllende informasjon.

Med hilsen



Randi Guri Arnesen
Hammerstadsgate 16
0363 Oslo

Vedlegg:

Referat fra møte 21.11.16 med styret og USBL

Kopi av bilag 6 (grunnlag for møtet)

Referat vedr møte hos USBL 21/11-2016 kl. 16.00-18.00

Til stede:

Benedicte Frydendal, Styreleder Solvang Park AS (heretter BF)

Bjørn Skogtrø, styremedlem Solvang Park AS (heretter BS)

Forhindret: Petter Hessen, Styremedlem Solvang Park AS

Forhindret: Janice Fingal, Styremedlem Solvang Park AS

Jack Barr, aksjonær Solvang Park (heretter JB)

Thomas Bang, aksjonær Solvang Park (heretter TB)

Forhindret: Randi Guri Arnesen, aksjonær Solvang Park AS

Jasmina Pobric, Rådgiver i USBL (heretter JP)

*Voi
Bilag 3*

Ekstraordinære innbetalinger

Kapitalkostnader/ekstraordinære husleieinnbetalinger-vedtak 26.5.2015 fra styret.

Til i dag innbetalt ca. 3.1 mill. Hvor er pengene og hva er de benyttet til, da de ikke er benyttet til nedbetaling av gjeld som var forutsetningen i vedtak datert 26.05.2015

BF opplyste at ca 1,9 Mill, medgått til rehabilitering av piper, resten ikke spesifisert tilfredsstillende.

Utover dette ikke fremlagt eller vist hva pengene er blitt brukt til.

BF bekreftet at intet av innbetalte beløp var blitt benyttet til nedbetaling av deler av eksisterende langsiktig gjeld slik vedtaket av 26.5.2016 forutsatte. BF mente at vedtaket var uheldig utformet. Det vil heller ikke bli foretatt ekstraordinær nedbetaling av langsiktig gjeld fremover. Skal innbetales ytterligere 3,1 mill. til fra aksjonærene.

JB/TB kommenterte at styret hadde ført generalforsamlingen bak lyset ved å ikke nedbetale langsiktig gjeld. JB kommenterte videre at norsk lov var brutt og at dette var alvorlig.

JB/TB kommenterte at de hadde stemt for styrets forslag om å nedbetale deler av langsiktig gjeld. J B& TBs stemmegivning ville ha vært motsatt hvis de

hadde visst at nedbetaling av deler av den langsiktige gjelden ikke ble gjennomført-

TB kommenterte at han fra juridisk hold var blitt rådet til å ikke foreta ytterligere innbetalinger. Det gjenstår 4 innbetalinger dersom kvartalsvis oppgjør opprettholdes.

De ekstraordinære innbetalingene var i henhold til vedtaket øremerket til nedbetaling av gjeld. Dette har ikke skjedd. JB reiste spørsmål om hvordan restinnbetalingene skal bokføres. Dette spørsmålet ble ikke besvart. Dette er ikke annet enn annen innskutt egenkapital, noe som krever 100% flertall fra de fremmøtte.

Fremlegg regnskap

Ulovlig vedtak i henhold til borettslag loven kan ikke husleien økes med mer enn 5-10% pr. år. Dette husleietillegget utgjør 83,5% og er helt ulovlig. Jamfør borettslagsloven §5-19-3

Til dette bemerket BF: JB og TB er paragrafryttere. Norsk lov skal ikke følges? På forespørsel opplyste BS at man trolig ville ha valgt å øke månedlig husleie med ca. 10 %, dvs. oppfylle borettslagsloven § 5-19-3.

Bygging av Balkonger – Balkonglån.

For en rekke aksjonærer virker det som dere bare har en prioritet, balkonger. Dere skal starte med det nå til tross for at saken ligger til behandling hos Fylkesmannen. Vær klar over at gjør dere noe så sitter styret i ansvar og ikke aksjonærene som ikke sitter i styret. Ref. aksjelovens Kapittel 17 og Kapittel 19.

Som tidligere nevnt er det innbetalt pr. 31.10.2016 ca. 3.1 mill. På siste EOG nevnte både styreleder og Hessen "Balkonglån"

Kan dere gi en redegjørelse med dokumentasjon på hva dette er og hvordan det er finansiert?

BF: nevnte i møtet ballonglån som er Solvang parks serielån i Handelsbanken, en gjeldspost. PÅ EGF 18/10-2016 ble balkonglån nevnt. Dette representer fordring/tilgodehavende for Solvang Park AS som ut fra det opplyste er kredit ytet til balkongutbyggere som utgjør ca. 20 stk. Dette har intet med ballonglån eller selskapets gjeld å gjøre.

*Antas å kunne utgjøre opptil 900.000 som det på EGF ble opplyst ville bli belastet Solvang park AS hvis det ikke ble bygget balkonger. Gjaldt visstnok dører/vinduer bestilt.
Ingen sikkerhet stillet.*

JB reiste spørsmål til BF om hvordan verdien av balkongene skulle bokføres i Solvang Parks regnskap. Spørsmålet ikke besvart. Dette er annen innskutt egenkapital.

Utilbørlig press.

I Solvang nytt datert 10.oktober 2016 kommer styret med et utilbørlig press overfor aksjonærer som ikke skal sette opp balkong. Her blir man truet med å måtte være med å betale kostnadene på balkonglånet på nok 900.000,00 dersom de ikke stemte for balkonger. Det samme ble gjentatt på XOG 18.10.16. Slikt utilbørlig press og metoder bør et seriøst styre holde seg for gode for

Ikke kommentert fra BF/BS

Mindretallet.

Det henvises i alle anledninger til mindretallet, er det de 66 som ikke setter opp balkong eller de mulige 22 som setter opp balkong?

Iflg. mail fra styreleder har vi tydelig vis oppnådd fordeler på fellesskapets bekostning. Mailen er stilet til Bang og Barr. Vennligst legg frem dokumentasjon for hva vi har oppnådd av fordeler. I motsatt fall kan dette ende med politi anmeldelse.

Det nevnes også uheldig styringsform fra styreleder.

BF: bekreftet at det at enkelte kunne ha oppnådd fordeler ikke gjaldt JB OG TB. Refererte til en gammel sak (2007) hvor selskapet ble holdt skadesløs. Saken for lengst foreldet, irrelevant å trekke frem saken nå.

Styringsform.

Den styringsform eller mangel på, er den vi har nå. Det har aldri vært så mye bråk og mangelfull informasjon som etter valget i januar 2014. Dersom

vår informasjonskanal skal være Solvangpark.com, må styret ha innhentet tillatelse fra hver enkelt om at dette er Solvang sin eneste informasjonskanal.

BF: Protokoll fra EGF 18/10-2016 blir ikke sendt på papir.

JB: Dette er i strid med aksjelovens § 18-5.

Åpen dialog.

Det er sendt en rekke henvendelser skriftlig til styre, disse besvares jo ikke. Hvorfor? Dere nevner stadig åpen dialog? Er det dette styret mener er åpen dialog og ikke besvare seriøse henvendelser?

TB. Svar kan gis både skriftlig og muntlig. Opplevet en gang at telefonhenvendelse ikke ble besvart. Andre har hatt samme erfaring.

Peiser.

Det er en rekke problemer med peisene og flere har klagd. Det er midt på vinteren og enkelte tør ikke fyre. Hvorfor gjør dere ikke noe.?

Innbetalinger for peis/ovn tilknytning skal betales av Solvang Park AS og ikke av den enkelte aksjonær.

Det er ulovlig å holde kostnader utenfor regnskapet i et aksjeselskap.

Det hadde vært enkelt og oppnå det samme ved å gjøre dette på en korrekt og lovlig måte. Det er jo lov å tenke seg hvorfor styret har gjort det slik som nå.

JB: Nevnte at enkelte hadde problemer med trekk i peisen, spesielt i første etasje. Røyk kom ut i rommet. BF: mente de håndterte problemet.

Forsikring.

Gjensidige forsikring utbetaler hvert år kundeutbytte tilbake til forsikringstakerne. Kan dere fortelle hvor dette er bokført i regnskapet og hvorfor det ikke foreligger note på beløpet.

For ca. 10 år siden ble det besluttet under styreleder Ågesen at alle beløp over nok 1000,00 skulle spesifiseres med egen note.

JP: Beløpet var medtatt i skjema RF-1139 og i regnskapet. Oppfattet ikke hvilken post i resultatregnskapet (trolig forsikringer) beløpet var medtatt.

Senere opplyst at kundeutbyttet til å utgjøre kr.ca kr. 50.000,-. Beløpet var bokført som renteinntekter.

Ligningsskjema.

Selskapets informasjon til aksjonærene for gjeld og renter til selskapet for 2015 (RF 1139) kan være feil. Dette er meddelt skatte Øst og en rekke aksjonærer har trolig ført opp for lav gjeld og trolig måttet betale for mye formueskatt. Dette kunne vært unngått dersom styre hadde informert aksjonærene om dette.

BF: Tok Poenget, enig i at mange aksjonærer kan ha ført for lav gjeld i selvangivelsen. Vil gi informasjon ved kommende årsskifte.

Aksjeeierboken.

Styret ved styreleder har nektet og utlevere aksjeeierbok til aksjonærer på forespørsel.

Iflg. Aksjelovens § 4-6 med forskrift skal den være tilgjengelig for enhver, dvs. alle også ikke aksjonærer. Dette kunne faktisk vært politianmeldt, men vi håper at dette nå er forstått og ikke vil gjenta seg.

BF: Vil fortsatt ikke utlevere aksjeeierboken. Nevnte at enkelte kunne ha hemmelig adresse, men eiendomsmeglere kan altså få aksjeeierboken.

Seriøse henvendelser.

Det ble også nevnt at styret kun svarte på seriøse henvendelser. Samtlige aksjonærer som har kontaktet oss eller vi har kontaktet, mener at disse ubesvarte brevene er svært konstruktive og seriøse.

Dette betyr jo igjen at styret er på kollisjonskurs med de fleste av aksjonærene.

Stemmegivning på OGF 26.5.2015

Vi har ved gjentatt anledninger bedt om å få fremlagt dokumentasjon på hvilke aksjonærer som møtte med eller uten fullmakt, da antallet i henhold til protokoll ikke stemmer. Aksjonærer som ikke hadde noen fullmakter var oppført med dette, mens andra hadde fullmakter ikke var oppført. Det er oppbevaringsplikt på disse papirene på 5 år i henhold til loven, men papirene er fremdeles ikke fremlagt. Hvorfor?

Innsyn i kontrakter.

På tilsvarende forespørsler har det blitt bedt om å få gjennomgå enkelte nye og gamle kontrakt, som styret har inngått siden de overtok i januar 2014. Vi og mange med oss syntes det er rart at det nye styret har kvittet seg med alle tidligere leverandører som fremstod som seriøse og dyktige leverandører. De fleste av de nærliggende Boligaksjeselskaper bruker fremdeles disse leverandørene da de er godt kjent i gårdene og finner feil raskt og smidig. Styret kan jo tenke seg om når det gjelder å få lys i 50% av lyktene i gårdsrommet som fremdeles er uten lys.

BS: Kan nå få innsyn i kontrakter:

Tilsendt lenke inneholder ikke kontraktene som avtalt på møte.

Borettslagslovens § 5.19-3. En husleie blankett.

Felleskostnader i et Boligaksjeselskap og Borettslag forfaller 1 gang pr. mnd. Skulle dette ekstraordinære tillegget kreves inn skal det være på samme giro som mnd. Felleskostnader og vært spesifisert i eget informasjonsfelt på blanketten. Dette sikrer at de i Solvang Park AS som måtte være kvalifisert til bostøtte via NAV/Husbanken ikke kvalifiserer for dette. Slik styret nå krever inn disse pengene så kan dette medføre at dere kan bli saksøkt av enkelte aksjonærer.

BS. TB nevnte dette på EGF også. Kom ikke med noen konklusjon.

Ulovlig avholdt XGF 18.10.2016

På denne generalforsamlingen etter at den var lovlig åpnet/ordstyrer og sekretær valgt, Ga møteleder Knut Sannem ordet til styreleder for et 7 minutters innlegg helt uten relevans til hvordan en generalforsamling skal avholdes. Ref. § 5.12 åpning av generalforsamlingen.

I sak 2. Balkong angir styret at de nå har fått godkjennelse til å sette opp balkonger på Hammerstadblokken og Kirkevangblokken. Dette kan ikke medføre riktighet da saken er fra PLB oversendt Fylkesmannen for avgjørelse. Saken er oversendt fra PLB til Fylkesmannen 18.8.2016 og endelig avgjørelse vil først finne sted i februar 2017.

Dette er igjen en feilinformasjon eller tilbake holdning av informasjon overfor generalforsamlingen mot bedre viten

Konklusjon

Det kommer helt klart frem at styrene etter januar 2014 ikke ivaretar fellesskapets interesser på noen måte. De fremstår for en rekke aksjonærer som at de er mest opptatt av å få satt opp disse balkongene og helst før det foreligger en endelig tillatelse.

Det som imidlertid klart er at skulle det bli nei fra fylkesmannen påtar styret seg en enorm økonomisk forpliktelse for å sette alt tilbake i den stand det er i dag.

Oslo 21.november 2016

Thomas Bang og Jack Barr

Styret i Solvang Park AS sine bemerkninger til sak: 16-184904KON-OBYF/1

Vi ønsker å fortsette og medvirke til at nødvendig informasjon gis.

Vi avholdt et møte 21.11.2016 med 2 aksjonærer i selskapet, Thomas Bang og Jack Barr, i fellesskap med vår forretningsfører USBL. Randi Guri Arnesen var ikke til stede på dette møtet, av årsaker ikke kjent for styret. På møtet ble vedlikeholdsplanen og tilhørende finansieringsplan presentert. Presentasjonen som ble gjennomgått på møtet ligger vedlagt.

Basert på møtet og brevet som følger begjæring om gransking av 15.11.2016, er det uklart for styret hvilken informasjon Randi Guri Arnesen ønsker presentert.

Informasjonen som etterspørres finnes i sin helhet på vår hjemmeside på Internett, www.solvangpark.no. Vi henviser derfor til sider der i teksten under.

Ekstraordinære innbetalinger

På generalforsamling 26.05.2015 ble både vedlikeholdsplanen 2015 - 2017 og hvordan denne skulle finansieres vedtatt. Protokollen for dette finnes her.

Det ble bestemt at beboerne selv ønsket å finansiere deler av vedlikeholdsplanen for å unngå å ta opp en større andel gjeld. Fordelingsnøkkelen for finansieringen er antall aksjer per aksjonær og ble bestemt til å være inntil 1000 kroner per aksje. Styret innførte endelig innbetaling av 900 kroner per aksje per måned over 2 år, der hver enkelt kunne velge mellom å betale hele beløpet på én gang eller spre det over 2 år med kvartalsvis betaling.

Det medfører ikke riktighet at disse innbetalingen benyttes til annet enn prosjektene på vedlikeholdsplanen. Detaljene i vedlikeholdsplanen er beskrevet her og status og hvor langt vi har kommet er beskrevet i vedlagte presentasjon, vedlegg 1, som ble gjennomgått på møtet 21.11.2016

Balkonger

Balkonger er et tiltak der de beboerne som skal ha balkong selv er økonomisk ansvarlig for arbeidet, både søknadsprosessen og selve leveransen. Byggingen av balkonger ble bestemt på samme generalforsamling som vedlikeholdsplanen beskrevet over.

Avtalen og faktureringen gjøres mellom leverandøren Balkongteam og den enkelte beboer. Solvang Park har kun stått som ansvarlig søker ovenfor Plan- og bygningsetaten.

Rehabilitering av skorsteiner

Vi har rehabilitert alle skorsteiner som en del av vedlikeholdsplanen. Det ble bestemt på den samme generalforsamlingen 26.05.2015 at hver enkelt beboer selv skulle ta kostnaden ved ny tilkobling. Følgende vedtak ble bestemt: *Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.*

Dersom ytterligere informasjon skal legges frem, ber vi om en tydeligere oversikt over hvilken informasjon dette gjelder.

Mvh.

Styret i Solvang Park AS ved

Benedicte Frydendal (styreleder)

Janice Fingal

Bjørn Skogtrø

Petter Hessen

Vedlikeholds- og finansieringsplan

Solvang Park AS

21.11.2016

Agenda

- Oversikt vedlikeholdsplanen
 - PIPERENOVERING
 - Brannverntiltak
 - Avløp og drenering
 - Fasade og trapperom
- Finansieringsløsning
- Viktige lenker til relevant informasjon

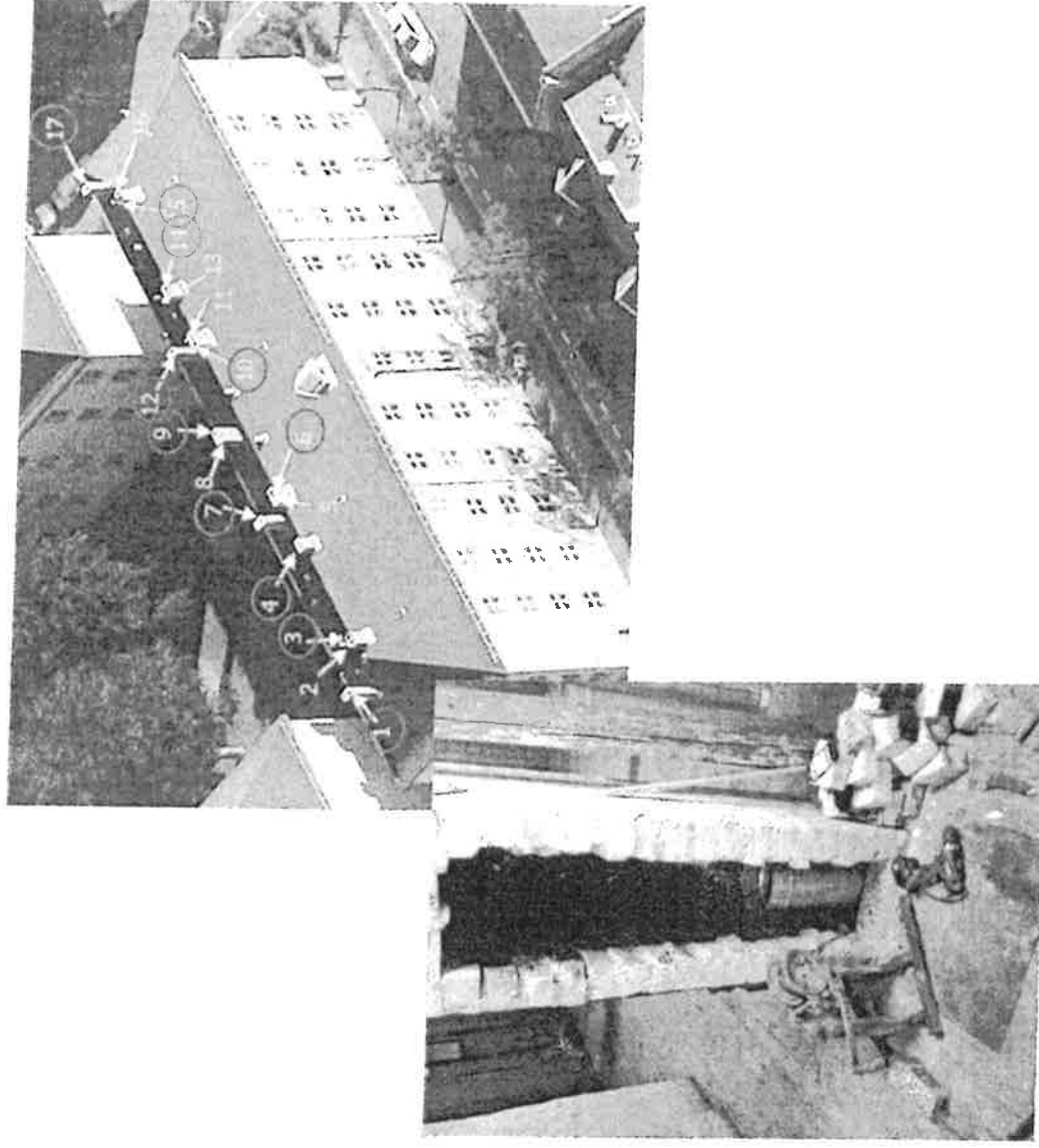
Prosjektplanen, basert på tilstandsrapport fra Aase og BRE, slik den ble presentert i januar 2016

Prosjekt	Prosjektleder	Inneholder	Viktigste aktiviteter	Tidsplan	Budsjett
Piperenovering	Stine Myhre Selås	Inspeksjon av pipeløpene har avdekket at disse må oppgraderes for å hindre pipebrann. Alle piper skal oppgraderes med stålrør på innsiden av eksisterende pipeløp. I tillegg vil alle inspeksjons- og søtluker byttes og alle skorsteiner som ikke er i bruk plomberes.	31.10.2015 Innhente og evaluere tilbud fra 3 leverandører 30.11.2015 Planlegge og forberede piperenovering 01.01.2016 – 31.03.2016 Utføre vedlikeholdsarbeid med valgte leverandør	2016	2.000.000
Brannverniltak	Stine Myhre Selås	Ytterligere brannverniltak for å sikre bygården mot brann. Hovedtiltakene innebærer montering av dørpumper, sentralt varslingsanlegg og sikring av stubbloft i kjellerene.	01.01.2016 – 28.02.2016 Innhente og evaluere tilbud på installering av dørpumper 31.03.2016 Montere dørpumper 01.04.2016 – 31.05.2016 Innhente og evaluere tilbud på brannsikring av stubbloft i kjellertakene 01.08.2016 – 30.09.2016 Gjennomføre brannsikring av stubbloft i kjellertak 2017 - Installere felles brannvarslingsanlegg	2016	2.500.000
Avløp og drenering	Jarle V. Traavik	Solvang Park har avløpsrør (kloakk) som i stor grad består av det originale rørplegget fra rundt 1922, med enkelte innslag av nyere rør av varierende standard fra tiden etter og frem til i dag. I tillegg er ikke byggene drenert etter dagens standarder, noe som gir seg utslag i fukt i kjeller og opp i trapperom. Prosjektet skal derfor vurdere og igangsette drenering og etterisolasjon av kjeller.	01.08.2016 – 31.12.2016 Innhente og evaluere tilbud for fornying av avløp og drenering 01.06.2017 – 31.08.2017 Implementere avløpsløsning og drenering	2016-2017	6.000.000
Fasade og trapperom	Bjørn Waage Skogtrø	Fasader mot rundliggende gater er rehabilitert i perioden 2011-2013. Gavlvegger og fasader mot bakgård er ikke rehabilitert. Det anbefales derfor en restaurering av gjenstående fasader etter at tiltak for drenering er utført. I tillegg bør gamle vinduer skiftes ut, sprekker i mur rundt vinduer i trapperom utbedres og trapperom vaskes og males. Rehabiliterte fasader vedlikeholdes parallelt.	01.04.2017 – 30.06.2017 Innhente og evaluere tilbud for oppussing av innvendige fasader og trapperom samt utvendig vedlikehold 01.09.2017 – 30.10.2017 Gjennomføre oppussing	2017	5.000.000
Vaskerier	Janice Fingal	Utbedre vaskeriene, samt evaluere og innføre ny finansierings- og vedlikeholdsmodell for vaskeriene.	01.10.2015 – 31.01.2016 Utføre spørreundersøkelse og kartlegge bruk av vaskeriene 01.02.2016 – 30.04.2016 Utvikle forslag til driftsmodell og vurdere markedet 01.06.2016 – 31.08.2016 Utføre valgte forbedringer og innføre valg av driftsmodell	2016	Foreløpig ukjent
Balkong	Petter Hessen	Beboerne ønsker egne balkong til leilighetene på solsiden av bygget for å øke bokvaliteten og bygge langsiktige verdier. Prosjektet har innhentet tilbud fra mulige balkongutbyggere og igangsetter søknadsprosess.	01.09.2015 – 31.12.2015 Valg av leverandør 01.01.2016 – 01.02.2016 Søknadsprosess Plan- og bygningsetaten MP godkjenning i generalforsamling	2016	Eget budsjett

Piperenovering

- 38 skorstener er rehabilitert
- 76 nye sot og feieluker installert
- 27 skorsteiner er stengt

Leverandør	Fakturadato	Forfall	Beløp
Plan- og bygningsetaten	19.05.2016	18.06.2016	5 610,00
Plan- og bygningsetaten	18.01.2016	17.02.2016	23 320,00
Oslo Murmesterbedrift as	09.05.2016	05.08.2016	2 271,17
Oslo Murmesterbedrift as	12.04.2016	26.04.2016	312 250,00
Oslo Murmesterbedrift as	12.04.2016	12.04.2016	-299 750,00
Oslo Murmesterbedrift as	08.04.2016	22.04.2016	836,75
Oslo Murmesterbedrift as	05.04.2016	19.04.2016	299 750,00
Oslo Murmesterbedrift as	21.03.2016	04.04.2016	1 550,00
Oslo Murmesterbedrift as	29.02.2016	10.03.2016	500 000,00
Oslo Murmesterbedrift as	15.02.2016	29.02.2016	500 000,00
Oslo Murmesterbedrift as	31.01.2016	14.02.2016	500 000,00
SUM			1 845 837,92



Brannverntiltak

Post / tekst med referanse til Tilsynsrapporten	Anslått kostnad
1001: Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg	1 200 000 kr
1002: Stål	10 000 kr
2001: Tetting av hull	250 kr
4001: Selvlukkere	50 000 kr
4002: Justering selvlukkere, loft	500 kr
4003: Åpning, rør	1 500 kr
6001: Gjennomføringer	22 500 kr
6002: Gjennomføringer	27 000 kr
6003: Gjennomføringer	4 500 kr
6004: Gjennomføringer	16 500 kr
8001: Sikring	500 kr
8002: Brannalarmanlegg, tre gårder	350 000 kr
Delsum	1 683 250 kr
Rigg & drift (15%)	252 488 kr
MVA	483 934 kr
TOTALSUM	2 419 672 kr

Kostnadsestimat for oppgradering, gitt av Brannstrategi.
Kostnadene er en pekepinn på hvilket nivå tiltaket ligger i.

Solvang park AS
Trudvangveien 9
0363 Oslo

Vår ref. (saksnr.):
201600333- 9

Saksbehandler:
Jan Tobias Eriksson

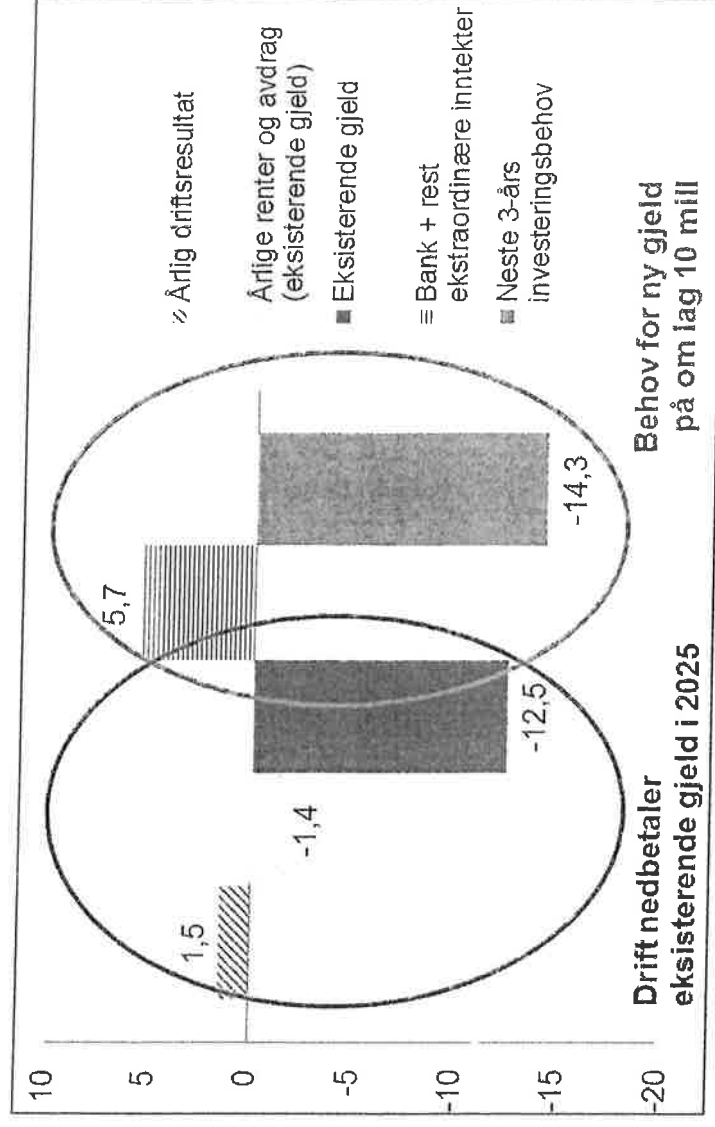
Dato: 26.09.2016

Arkivkode:
542.3

SVAR PÅ TILBAKEMELDING AV 5. SEPTEMBER 2016 -
SOLVANG PARK, G.NR./B.NR.: 46/18
Brann- og redningsetaten har mottatt skriftlig tilbakemelding av 05.09.2016 på tilsynsrapport av 03.03.2016, samt brev av 07.07.2016.
I følge mottatt tilbakemelding følger Solvang Park AS tiltaksplanen tilhørende alternativ 1, i brannteknisk tilstandsanalyse utarbeidet av Brannstrategi AS.
Tilbakemeldingen bekrefter at følgende skal utbedres/gjennomføres innen juni 2017:
1001: Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg - skal tilfredsstille EI60 (B60)
1002: Stalkonstruksjoner, kjeller - skal tilfredsstille EI60 (B60)
2001: Hull i brannvegg, loft - testes
4001: Dører til trapperom fra-leilighet - selvlukkere må monteres
4002: Brannmotstand dører fra trapperom og inn til loft - justering selvlukker loft skal brukes.
4003: Gjennomføringer i brannklassifiserte bygningsdeler - Godkjente brannnettssystemer skal brukes.
6002: se pkt. 6001
6003: se pkt. 6001
6004: se pkt. 6001
8001: Automatisk sløkkeanlegg - må monteres
8002: Brannalarmanlegg - må være adresserbart (dette er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven)
I neste tilbakemelding skal samtlige tiltak være dokumentert utført, i tillegg informeres det om at installering av brannalarmanlegg er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven og på bakgrunn av dette vil en ferdigattest anses som tilstrekkelig dokumentasjon.

Finansieringsløsning

- 900 kroner per aksje over 2 år, ferdigstiltes i 2017
- 900 kroner x 281 aksjer x 24 måneder = 6.069.600
- Total vedlikeholdsplan er estimert til 16 millioner, noe som gir et behov for å ta opp et ytterligere lån på 10 millioner, avhengig av hvor raskt vedlikeholdsplanen skal gjennomføres.
- Lånet vil refinansieres i sin helhet i 2017.



Investeringskostnader versus driftskostnader

- De ekstraordinære innbetalingene skal kun benyttes til investeringer i vedlikeholdsplanen som gir varig verdi
- Daglig drift (vaktmester, kommunale avgifter, forsikring) taes over månedlig husleie
- Tall fra 2014 viser at fordelingen av månedlig husleie er som følger:
 - Administrasjon av aksjeselskapet ca. 6 %
 - Kommunale avgifter, forsikringer, strøm, kabel-TV ca. 31 %
 - Renteutgifter og avdrag på felles gjeld ca. 38 %
 - Drift og vedlikeholdskostnader ca. 25 %

Kan dere vennligst svare på denne Doodelen, så forsøker vi å finne en dag uken etter som passer.

<http://doodle.com/poll/wmxpv6izapq3x74n>

Mvh.
Benedicte

Handwritten signature

Bilag 5

tor. 10. nov. 2016 kl. 11.40 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:
Hei,

Takker for svar på vår siste henvendelse, men beklager at den 16.11.2016 dessverre ikke passer.

Thomas Bang er på reise og jeg er opptatt fra klokken 0900 til kl 2000 denne dagen.

Vi foreslår møte mandag 14.november fra kl 1530 til kl 1800 som eneste mulighet for oss.

Ellers finnes det en luke søndag 13.11.2016.

Vi trenger ikke å kaste bort tid på finansieringsplan og vedlikeholdsplan, men forholde oss direkte til vårt brev til styret datert 15.8.2016.

Mvh.

Thomas Bang og Jack Barr

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: fredag 11. november 2016 14.22.25 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, Thomas.Bang@hydro.com <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei, Jack og Thomas

Vi bekrefter at vi avholder et møte hos USBL mandag 21.11.2016 klokken 16.00 - 18.00. Møteinvitasjon er sendt til alle parter.

Dere er selvsagt i deres fulle rett til å sende et granskingskrav til Oslo byfogdembete dersom dette er noe dere ønsker.

Jeg vil imidlertid appellere til deres sunne fornuft i dette kravet. Det arbeidende styret og hvordan vi utfører vårt arbeid tåler dagens lys og en gransking. Vi utfører arbeidet vårt etterrettelig, alt er dokumentert og tilgjengelig. En gransking vil derfor kun medføre bortkastede utgifter for selskapet og ta fokuset bort fra det arbeidet vi utfører i tråd med felleskapets vedtak og for beboernes beste. En gransking vil riktignok legge store beslag på styrets og beboeres ressurser, men resultatet vil likevel være en konklusjon om at vi nå er på riktig kurs ut av uansvarlig økonomisk forvaltning, uheldige styringsformer og presedenser der mindretallet har oppnådd fordeler på fellesskapets bekostning.

Vi har i dag gode verktøy for å følge opp økonomien ved analyser, rapporter og en fungerende forretningsfører. En granskning av selskapets utgifter og hvem som har forårsaket disse vil i stedet avdekke at flere navn fra mindretallet kommer høyt opp på denne listen gjennom inkassoutgifter, tingrettssaker, ekstraordinære generalforsamlinger, saksbehandling av til dels aggressive og truende

brev, med videre. Tåler virkelig denne oversikten dagens lys?

Jeg forstår heller ikke dette vedvarende ønsket deres om å belemre selskapet, der dere selv er eiere, med unødvendige utgifter. Styret har og har hatt fokus på bedre og mer effektiv drift for å spare kostnader på vegne av alle beboere. Når det så kommer en uforutsett utgift på bakgrunn av noe dere har satt i gang, som for eksempel en helt unødvendig rettsak eller ekstraordinære generalforsamlinger, føles det som å øse en båt som noen andre, med vilje, fyller med vann. Jeg ber dere om å moderere dere i deres motstand mot styret og felleskapets vedtak.

Jeg ser frem til møtet mandag 21.11 og håper vi i felleskap kan ha en konstruktiv dialog om vårt bofellesskap og vår felles fremtid sammen.

Mvh.

Benedicte

tor. 10. nov. 2016 kl. 15.52 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Mandag 21.11.2016 er ok for Thomas Bang og Jack Barr fra kl 1600.

Dette medfører i midlertid at krav om granskning leveres Oslo Tingrett senest 17.11.2016.

Dersom møtet ender med at vi oppnår enighet og at alle relevante dokumenter i saken fremlegges den 21.11.2016, så vil vi vurdere å trekke kravet om granskning overfor Oslo Tingrett.

Silav 6

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41.00 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, Thomas.Bang@hydro.com <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Dere inviteres til et møte med styret i USBL sine lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1, onsdag 16. november klokken 16.00-18.00.

Hensikten med møtet er å presentere vedlikeholdsplanen med tilhørende finansieringsplan, samt vise hva de ekstraordinære innbetalingene går til og hvordan vi håndterer gjeldsgraden i selskapet.

Det er fint om dere kan bekrefte at tidspunktet passer.

Med ønske om en konstruktiv dialog.

Mvh.

Benedicte Frydendal

tir. 8. nov. 2016 kl. 20.54 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.

2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekkes spørsmål.

Ettersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Derfor ønsker vi ikke å vente over et halvt år på å få svar, mens styret i mellomtiden fortsetter å bruke pengene i strid med vedtaket, men uten å redegjøre nærmere for hva det går til. Som aksjonær, som betaler inn disse pengene med stor grad av frivillighet, så er det avgjørende å få vite at de ikke ødsles bort i strid med vedtaket, og at vi i enden av dette sitter igjen med like høy, eller høyere, gjeld enn før.

Ser frem til rask tilbakemelding, senest fredag kl 1700, slik at vi slipper å bli tvunget inn i et granskingssituasjon bare fordi styret ikke tar seg tid til å svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang

Sign.

Jack Barr

Sign.

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: mandag 7. november 2016 18.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina Pobric <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Fwd: Brev fra Barr og Bang

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 11.40.35 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>, Thomas.Bang@hydro.com
<Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Takker for svar på vår siste henvendelse, men beklager at den 16.11.2016 dessverre ikke passer.

Thomas Bang er på reise og jeg er opptatt fra klokken 0900 til kl 2000 denne dagen.

Vi foreslår møte mandag 14.november fra kl 1530 til kl 1800 som eneste mulighet for oss.

Ellers finnes det en luke søndag 13.11.2016.

Vi trenger ikke å kaste bort tid på finansieringsplan og vedlikeholdsplan, men forholde oss direkte til vårt brev til styret datert 15.8.2016.

Mvh.

Thomas Bang og Jack Barr

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Dere inviteres til et møte med styret i USBL sine lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1, onsdag 16. november klokken 16.00-18.00.

Hensikten med møtet er å presentere vedlikeholdsplanen med tilhørende finansieringsplan, samt vise hva de ekstraordinære innbetalingene går til og hvordan vi håndterer gjeldsgraden i selskapet.

Det er fint om dere kan bekrefte at tidspunktet passer.

Med ønske om en konstruktiv dialog.

Mvh.

Benedicte Frydendal

tir. 8. nov. 2016 kl. 20.54 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.
2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekke spørsmål.

Ettersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 15.52.07 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>, Thomas.Bang@hydro.com
<Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>, Randi Guri Arnesen
<randiguriarnesen@gmail.com>

Hei,

Mandag 21.11.2016 er ok for Thomas Bang og Jack Barr fra kl 1600.

Dette medfører i midlertid at krav om granskning leveres Oslo Tingrett
senest 17.11.2016.

Dersom møtet ender med at vi oppnår enighet og at alle relevante dokumenter i saken fremlegges den 21.11.2016, så vil vi vurdere å trekke kravet om granskning overfor Oslo Tingrett.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang og Jack Barr
Sign

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 13.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Mandag neste uke er dessverre ikke mulig for flere i styret eller USBL.

Bilag 6

SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

NYHETSBREV 10. OKTOBER 2016

Varm høst på balkongen

Styreleder var så heldig å få nyte en varm høstkveld på en balkong et sted i Jacob Aalls gate. Opplevelsen ga en bekreftelse på hvilken verdøkning leilighetene i Solvang Park kan vente seg, både hva gjelder trivsel og økonomi.

Nyheter og status

September har vært en ganske spesiell måned, der 2 av styremedlemmene måtte møte i tingretten for å sikre fremdrift i balkongprosjektet.

- **Balkonger:** Vi avholder en ekstraordinær generalforsamling tirsdag 18. oktober klokken 18.00 i Majorstuen kirke for å belyse alle aspekter ved oppføring av balkong. Bygging av balkonger er utsatt til denne generalforsamlingen er avholdt. Det har påløpt kostnader for planlegging og søking av balkonger som i utgangspunktet skal dekkes av de som får balkong. Dersom generalforsamlingen velger å stoppe balkongutbygging vil denne kostnaden måtte dekkes av alle og vi får dessverre ingenting for kostnaden.
- **Fullmakter:** Styret har blitt kontaktet av flere som har gitt sin fullmakt til Jack Barr til å stemme på deres vegne på generalforsamling, og ønsker å trekke denne tilbake. Styret har ingen mulighet til å inndra fullmakter, men dersom du som aksjonær selv stiller på generalforsamling, er det du selv som vil stemme.
- **Høstdugnad:** Det snakkes om rekordoppmøte, det var i alle fall rekordstemning, der vi sto sammen om å kaste skrot, vaske vinduer, rense ugress fra brostein, sette inn møbler Tusen takk for innsatsen og en veldig hyggelig naboopplevelse.
- **Porter:** Portene er reparert etter at de ble ødelagt i sommer. Det er viktig at du tar ansvar for porten, det er tross alt din port. Ved leveranser og flytting, vennligst ikke ta av dørpumpen, men kontakt styret for å få utlevert nøkkel slik at du kan åpne porten i sin helhet. Dersom leverandører eller andre skal stå for lukking og åpning, er det viktig at du er der for å vise hvordan lukking og åpning korrekt skal foregå (ved fletting av toppen på porten).



Takk for en fin høstdugnad

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 18. okt. klokken 18.00 i Majorstuen kirke

En gruppe aksjonærer i selskapet begjærte 20. september stopp av bygging av balkonger i Solvang Park. Forberedelser til bygging ble stanset umiddelbart og partene møttes i tingretten der styret representerte seg selv ved Benedicte Frydendal og Petter Hessen. Resultatet ble at saksøkerne må selv dekke alle sine omkostninger, samt at tingrettsdommeren gikk langt i å konkludere med at styret handlet innenfor sitt opprinnelige mandat da vi igangsatte bygging av balkonger. Informasjon om kjennelsen i denne saken er tilgjengelig på våre nettsider, www.solvangpark.no.

For å sikre videre fremdrift i balkongsaken, inviterer styret alle aksjonærer til en ekstraordinær generalforsamling der vi informerer om og behandler balkongsaken.

I tillegg har Jack Barr, som representerer en tidel av aksjonærkapitalen, begjært at han ønsker å stille mistillitsforslag mot styret og velge nytt styre, og han ønsker en gransking av forvaltningen av selskapet.

Styret oppfordrer alle aksjonærer til å stille på den ekstraordinære generalforsamlingen, eventuelt gi fullmakt, slik at aksjonærflertallet blir hørt.

Kontakt oss på epost solvangpark@gmail.com, styrepost i Trudvangveien 9, eller melding på www.solvangpark.com, facebook.com/solvangpark, twitter.com/solvangpark. Gi beskjed umiddelbart ved feil/ skade på gården/ gårdsrommet.

Benedicte Frydendal (styreleder) 905 60 959
Janice Fingal (organisering) 900 41 979
Bjørn Waage Skogtrø (ute/inne) 957 73 555

Petter Hessen (økonomi)
Janne Poikolainen (HMS/brann)

992 37 750
454 04 233

Bil 2067

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

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

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.4 Skorsteiner– sak fra styret

Etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE) har vi hatt videoinspeksjon av alle skorsteiner i Solvang Park AS. Av 65 skorsteiner ser kun 39 ut til å være i bruk i dag, noen kun med ett ildsted tilkoblet. Vi har pålegg fra BRE om å utbedre alle skorsteiner som benyttes, og styret er i prosess med anbudsrunder for å hente inn tilbud om utbedring.

Forslag til vedtak

Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.

Vedtak: Godkjent
(51,5 aksjer mot. Ingen avholdende)

4.5 Søknad om balkongutbygging– sak fra balkongkomiteén

Selskapets ordinære generalforsamling 22. mai 2013 vedtok i sak 8.3 at: «Det nedsettes en arbeidsgruppe på minst 3 personer som arbeider videre med utredning av balkongsaken. Styret innkaller til et info-møte når det foreligger et forslag til løsning.»

Det forrige styret nedsatte en slik arbeidsgruppe før de gikk av, og dagens styre ba i januar 2014 det som var igjen av gruppen om å konstituere seg på nytt og gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Balkongkomiteen har siden utredet mulighetene for balkongutbygging gjennom blant annet forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten, møter med Byantikvaren, entreprenør og advokat. Konklusjonen de har nådd i fellesskap er at det finnes mulighet for balkongutbygging etter søknad for de som måtte ønske dette.

Oppriss av fasader med balkong vil legges frem på generalforsamlingen, men se for øvrig nettsidene www.solvangpark.com for mer informasjon om tilbud og prosess.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og sende inn byggesøknad for balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes. Hvis resultatet av søknadsprosessen avviker fra original søknad, bortfaller kravet om innbetaling for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Ved vesentlig endring fra original byggesøknad må

generalforsamlingen igjen stemme over nytt forslag, og de aksjonærer som ønsker balkong må godkjenne endringer i pris.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold må dekkes av den enkelte aksjonær.

Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger, samt regulering av bruk til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Vedtak: Godkjent
(154,5 aksjer for forslaget. 43,5 mot og 9 aksjer avholdende.)

4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Det synes lite rimelig blant flere av aksjonærene at utgifter til balkongutredning gjennom felleskostnader skal bæres også av aksjonærer som ikke er innstilt på balkongutbygging, eller endelig forplikter seg til slik oppsetting. En foreslår derfor et vedtak som innebærer at utredningskostnadene utover ordinær styrebehandling belastes aksjonærer som forplikter seg til balkong.

Forslag til vedtak:

Alle ekstraordinære kostnader utover ordinær styrebehandling i forbindelse med utredning av balkonger, herunder utgifter med advokat, arkitekt, balkongteam, søknadsgebyrer mv. belastes de aksjonærer som forplikter seg til balkong eller for øvrig deltar i søknad om balkongutbygging. Tilsvarende kostnader deretter skal også fordeles på de aksjonærer som setter opp balkong.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(38,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Ved oppsetting av balkong vil det nødvendigvis følge med utgifter til vedlikehold og oppfølging av disse, også selv om utredninger på nåværende tidspunkt omtaler balkongene som vedlikeholdsfrie. Over tid vil det kunne antas at også ekstraordinære utgifter kan vise seg å bli nødvendig, for eksempel i sammenheng med alderen på eksisterende bygningsmasse. Utgifter i denne forbindelse foreslås fordelt på de som setter opp balkong.

Forslag til vedtak:

Alle kostnader knyttet til oppfølging, vedlikehold og eventuell fjerning av balkonger skal bæres av de aksjonærer som setter opp balkong/aksjeleiligheter hvor balkong blir oppført. Utgiftene belastes gjennom egen fordelingsnøkkel over de nevnte aksjonærs månedlige innbetaling til felleskostnader eller gjennom annen ekstraordinær innbetalingsmåte. Slik økonomisk forpliktelse skal fastsettes i tilknytning til den enkelte leilighetsaksje med notoritet og publisitet over ordningen, og ikke kun gjennom avtaler med eksisterende aksjeeiere på utbyggingstidspunkt.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(42,5 for. Ingen avholdende.)

4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

For å bidra til å ivareta et innbydende bakgårdsmiljø også etter en eventuell balkongutbygging foreslås at balkonger i denne sammenheng kun kan settes opp på en symmetrisk og på en estetisk god måte.

Forslag til vedtak:

Balkonger inn mot gården kan kun settes opp dersom balkongene settes opp symmetrisk og for øvrig på en god estetisk måte.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(30,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet– sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Blant flere aksjonærer er det en bekymring for at selskapet ikke synes å ha en avklart konklusjon vedrørende slipte stubbloftsgulv/etasjeskillere og eventuelle nødvendige brannverntiltak i denne forbindelse, slik nevnt på tidligere generalforsamlinger.

Det synes å være i selskapets interesse å avklare dette og eventuelle økonomiske konsekvenser før en igangsetter tiltak med balkongutbygging og ellers andre tiltak av noe større omfang. Dette også selv om balkongutbygging eventuelt ikke finansieres gjennom låneopptak på selskapets hånd.

4.9.1 Forslag til vedtak:

Styret skal utrede eventuell problematikk vedrørende slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere på en forsvarlig måte. Utredningen skal klargjøre hvorvidt dagens tilstand er i overenstemmelse med lovverk og brannforskrifter, hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige, samt forholdet til selskapets forsikring av bygningsmassen.

Vedtak: Forslag ikke godkjent
(39,5 stemte for forslaget. Ingen avholdende)

4.9.2 Forslag til vedtak forutsatt simpelt flertall i favør av forrige forslag:

Utredningen av slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere skal gjennomføres og resultatet meddeles aksjonærene før eventuell oppføring av balkonger.

Vedtak: ----- (utgår)

4.10 Forretningsfører - sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Både styremedlemmer og forretningsfører skiftes nå svært ofte i Solvang Park AS. Kontinuiteten blir lett borte og viktig historisk informasjon forsvinner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere om bakgrunnen for byttet av forretningsfører og hvorfor USBL ble valgt, fremfor et av de andre selskap som tidligere har vært benyttet, samt fremlegge de ulike tilbudene man innhentet i forbindelse med skiftet - dersom slike tilbud ble innhentet.

Vedtak: Trukket

4.11 Balkongutbygging- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Balkongutbygging har vært utredet gjentatte ganger og denne gjengangeren kommer opp igjen og igjen. Styret har tidligere orientert aksjonærene om at selskapet ikke ser seg i stand til å finansiere en utbygging av balkonger. På denne bakgrunn stiller jeg meg undrende til den senere tids utvikling, med først en skriftlig «spørreundersøkelse» til alle aksjonærer fra «Balkongkomiteen» og deretter utsendelse av tilsynelatende bindende, skriftlige avtalebrev til de enkelte aksjonærer gjennom ny forretningsfører USBL – endog med svarfrist FØR aksjeselskapets Generalforsamling som er selskapets høyeste besluttede organ.

Hvilket mandat har egentlig styret i Solvang Park AS gitt til «Balkongkomiteen» og hvilke fullmakter har denne komiteen til å bruke av aksjeselskapets ressurser? Er det slik at det står «Balkongkomiteen» fritt å benytte selskapets ressurser til juridiske utredninger av et prosjekt som selskapets styre har besluttet at selskapet ikke evner å videreføre? Kort sagt; hva er mandatet til «Balkongkomiteen» og når ble det gitt. Og gjelder et mandat også etter at styret har skrinlagt prosjektet for selskapets del?

Representerer «Balkongkomiteen» styret i Solvang Park AS?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret forklarer hvilket forhold det har til «Balkongkomiteen» og dens bruk av selskapets ressurser. Styret bes redegjøre for hvem som skal stå som ansvarlig byggherre/søker når en eventuell byggesak fremmes. En privat «Balkongkomite» kan jo ikke søke om utbygging av et aksjeselskaps eiendom?

Styret bes redegjøre for hvordan fremtidige vedlikeholdskostnader skal fordeles etter en eventuell utbygging av balkonger.

Styret bes redegjøre for hvordan aksjonærer med leiligheter som får dårligere lysforhold ved en eventuell utbygging skal kompenseres.

Vedtak: Trukket

4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunn for forslaget:

Styret i aksjeselskapet har tidligere tilkjennegjort at selskapet står foran betydelige vedlikeholdssoppgaver.

I den forbindelse er det viktig å sikre best mulig pris og kvalitet når større anskaffelser gjøres. Det er også viktig at ikke noen tilbydere velges kun på bakgrunn av familieforhold eller bekjentskap.

Forslag til vedtak:

Styret i Solvang Park AS skal sørge for at alt av arbeid og tjenester som har en kostnad på over kr. 100.000 pr. år skal settes ut på anbud og fortrinnsvis tre tilbud skal innhentes før tilbyder velges. Anbudspapirer skal utformes på en slik måte at en reell konkurranse sikres.

Vedtak: godkjent (enstemmig)

SAK 5: VALG

5.1 Valg av 2 styremedlemmer (utvidelse av styret)

Valgt ble: Janice Fingal for 2 år.

Benedicte Frydendal for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Hege Marthe Cordt- Hansen

Petter Hessen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78 A
Medlem: Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstadgt. 20
Medlem: Stine Myhre Selås	Hammerstadgt. 22
Medlem: Janice Fingal	Trudvangveien 9
Medlem: Benedicte Frydendal	Trudvangveien 7
Vara: Hege Marthe Cordt- Hansen	Hammerstadgt. 22
Vara: Petter Hessen	Hammerstadgt. 20

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Inger Marie Vinje
Petter Nedregotten
Nina Marie Fjose

Knut Sannem /s/
Møteleder

Finn Skogum /s/
Valgt av generalforsamlingen

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 26.05.2015 kl 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Solvang Park AS

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

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

Valgt ble: Finn Skogum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett	53	150 aksjer
Antall fremlagte fullmakter	19	57 aksjer
Totalt antall aksjer	72	207 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent med kr 80.000,-

~~Bilag 2~~
Bilag 7

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Vedlikeholdsplan – sak fra styret

VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig ekstern gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytret ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.2 Finansieringsplan – sak fra styret

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

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.

Juridisk betraktning vedrørende det ekstraordinære husleietillegget som ble ulovlig vedtatt på Solvang Park AS sin OGF 26.5.2015

Bilag 8

Solvang Park AS er et aksjeselskap. I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 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.»*

For å kunne fravike denne hovedregelen som innebærer ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således enstemmighet gjennom *«tilslutning fra samtlige aksjeeiere»*, jf. asl. § 5-20, første ledd. Noe slikt enstemmig vedtak foreligger ikke i Solvang Park AS.

Det vises i denne anledning til vedlagte protokoll fra generalforsamling avholdt 26. mai 2015, hvor det fremgår at kun 156,5 av totalt 207 fremmøtte aksjer stemte for det vedtaket som utgjør grunnlaget for den innbetaling som nå kreves inn av dere (vedlagt protokoll s. 4). Av totalt 281 aksjer i Solvang Park AS utgjør dette kun 56 %, og er således ikke enstemmig vedtatt.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. borettslagsloven kapittel 5 også gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19 er felleskostnader (*«husleie»*) regulert. Det er her vi finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere og som ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser.

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal *«fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»*

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Det er likevel ikke mulig å fastsette husleien fritt, andelshaverne er beskyttet ved at det foreligger en øvre grense for hvor mye husleien kan økes. Etter normal praksis er denne begrensningen anerkjent å ligge rundt 5 til 10 %. Samtidig kan man også bare fastsette én justering. Selskapet kan ikke utstede tilleggs giroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene *«ikke plikter å betale tilleggs innskudd.»* Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende *«økning av felleskostnadene»* som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig *«ikke omgås ved en kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggs innskudd og vil også være i strid med misbruksreglene.»*

Det følger av dette at det ikke foreligger noen rettslig forpliktelse for aksjonærene i Solvang Park AS til å foreta betaling av det beløp som kreves inn ved deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Ettersom overnevnte krav ikke har lovlig grunnlag gjøres det oppmerksom på at selskapet ikke har panterett i andel for kravet, jf. brl. § 5-20.

På bakgrunn av overnevnte bestrides kravet som fremkommer av deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Dette brevet er kun sendt elektronisk. Ber om at dere gir beskjed dersom det er nødvendig å ettersende per post.

Med vennlig hilsen

Jack Barr
Sign.

// j-barr@online.no