

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid og sted: Tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 – 20.00 i Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

Registrering av fremmøte til generalforsamlingen vil foregå mellom kl. 17.30 og 18.00. Vi oppfordrer alle aksjeeierne til å møte i god tid for registrering samt ta med seg nødvendig legitimasjon.

Etter avholdt generalforsamling vil det bli avholdt et kort beboermøte hvor alle gis anledning til å ta opp andre ting med styret i plenum.

Saksliste

Sak 1.	Konstituering	2
Sak 2.	Godkjenning av årsoppgjøret 2016.....	2
2.1.	Godkjenning av årsregnskapet.....	2
Sak 3.	Rapport fra styret 2017.....	2
Det er ikke lenger et lovkrav at boligaksjeselskap må skrive årsmelding. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmelding fra styret er frivillig for boligaksjeselskapet.		
	Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.	2
Sak 4.	Godtgjørelse av styret	2
Sak 5.	Andre saker – saker fra styret	2
5.1.	Omgjøring av eksisterende brannbalkonger til balkonger	2
5.2.	Forslag til vedtektsendring – utsendelse av innkalling til generalforsamling.....	3
5.3.	Forslag til vedtektsendring – økning av eierskiftegebyr	3
5.4.	Informasjonssak – vedlikehold	3
Sak 6.	Valg.....	5
6.1.	Valg av 1 medlem til valgkomité	5
6.2.	Valg av 2 medlemmer til styret	5
6.3.	Valg av 2 varamedlemmer til styret	5
Sak 7.	Innmeldte saker fra aksjonærer.....	5
7.1.	Opprettelse av jubileumskomite	5

Oslo, den 23. april

Solvang Park AS

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 08.05.2018:

Sak 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

2.1. Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et overskudd på kr 2 494 030-, anbefales godkjent.

Sak 3. Rapport fra styret 2017

Det er ikke lenger et lovkrav at boligaksjeselskap må skrive årsmelding. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmelding fra styret er frivillig for boligaksjeselskapet.

Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.

Sak 4. Godtgjørelse av styret

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2017 uten justering fra 2014 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

Sak 5. Andre saker – saker fra styret

5.1. Omgjøring av eksisterende brannbalkonger til balkonger

I 2016 fikk 2 av byggene i Solvang Park godkjent bygging av balkonger mot bakgården. De 2 andre byggene som ønsket balkonger mot gaten fikk avslag, og et ytterligere avslag på en foreslått forhåndskonferanse i 2017.

Styret har utredet muligheten for å gjøre om eksisterende brannbalkonger til private balkonger og flere utbyggere har gitt tilbud på dette. Arbeidet vil bestå i å sette inn balkongdører i leiligheten mot eksisterende brannbalkong, sveise på ytterligere rekkverk i topp og i bunn, male rekkverket, sette inn skiller som kan åpnes mellom leilighetene og annet som er nødvendig for å gjøre om til balkonger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sende inn byggesøknad og iverksette omgjøring av brannbalkongene til 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 dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader knyttet til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt.

Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

5.2. Forslag til vedtektsendring – utsendelse av innkalling til generalforsamling

§ 4 Generalforsamling

1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 8 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal etter våre vedtekter skje skriftlig og minst 8 virkedager før møtet avholdes. Det er uklart på dette området om lørdag skal telles med som virkedag eller ikke, samt at denne fristen uansett gir beboerne kort frist til å sette seg inn i sakene før de skal behandles på generalforsamling.

Styret foreslår derfor at fristen for skriftlig varsel til aksjonærene endres til krav om varsel på minst 14 dager.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 4 nr. 1 om fristen for innkalling til generalforsamling endres fra “minst 8 virkedager” til “minst 14 dager”.

5.3. Forslag til vedtektsendring – økning av eierskiftegebyr

§ 5 Salg og eierskifte

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

Etter vedtektene skal kjøper betale et gebyr på kr. 5.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie. I løpet av 2017 har vi hatt 10 eierskifter. Disse ut- og innflyttingene medfører økt slitasje i oppgangene, hensatt søppel og merarbeid for styret.

Styret foreslår derfor at dette gebyret økes til kr. 10.000,- for å dekke ekstra vask av oppganger og fjerning av søppel.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 5 nr. 8 om gebyr ved eierskifte og fremleie endres fra “gebyr på kr. 5.000,-” til “gebyr på kr. 10.000,-”.

5.4. Informasjonssak – vedlikehold

Informasjonssak om bakgården

Bakgården i Solvang Park er vårt flotteste fellesområde, om ikke Majorstuens flotteste fellesområde. Styret har som ønske at dette i det minste må videreføres, og aller helst videreutvikles.

I dagens leveranser av driftstjenester fra USBL ligger det ikke noe gartnertjenester for å vedlikeholde våre busker og planter. Styret har derfor iverksatt en oppgradering av bakgården.

I første omgang dreier dette seg oppgradering av bed, spraying mot ugress, nedlegging av bark og dryppslange. Videre vil vi prioritere generelt vedlikehold av planter og busker på Solvang Parks eiendom.

Styret kommer også til å gjennomføre reparasjoner og utbedringer av utebelysningen, slik at bakgården igjen blir opplyst.

Informasjonssak om vedlikeholdsplan

Prioriterte prosjekter

I tråd med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på generalforsamlingen 26.05.2015 har styret arbeidet med å gjennomføre denne. I løpet av 2017 har styret ferdigstilt flere punkter på denne planen, og primært tiltak rettet mot brannsikkerhet.

Videre arbeid med vedlikeholdstiltakene har den siste perioden bestått i å innhentet råd fra eksperter på hvorvidt, og eventuelt hvordan, resterende vedlikeholdstiltak bør implementeres:

1. **Drenering:** Etter en gjennomgang av fuktsituasjonen i kjeller for samtlige fire bygg er anbefalingen fra tekniske rådgivere at det ikke gjennomføres omfattende tiltak. Styret følger rådene vi får fra fageksperter og legger derfor dette til grunn for videre fremdrift av vedlikeholdsplanen. I første fase anbefales det å utbedre ventilasjonen i kjelleren. Videre kan det vurderes å montere fuktsperre på utsiden av noen bygg, spesielt hvor det er mye fuktpress fra utsiden, for eksempel der det er mye beplantning, men dette er ikke påkrevd.
2. **Trappeoppganger:** Trappeoppganger er utsatt for mer slitasje enn det meste av bygningsmassen for øvrig. Samtidig er dette det første som møter oss på vei hjem, så for trivselen er dette et viktig fellesområde. Innad i aksjebofellesskapet er det store forskjeller på tilstanden til oppgangene, så styret er derfor i dialog med ulike tilbydere om å oppgradere trappeoppgangene til en akseptabel standard.
3. **Fasade inn mot atriet:** I forbindelse med utbedring av fasaden på boligmassen for noen år siden ble fasaden inn mot bakgård valgt utsatt grunnet at fasaden inn mot atriet er bedre beskyttet mot vær og vind så vedlikeholdsbehovet er mindre. En oppgradering av fasade inn mot atriet bør derfor gjennomføres innen de neste 1-3 årene.

Styret er som nevnt over i dialog med flere aktører for å kunne gjennomføre prosjektene nevnt over, og har som tidsramme en implementering senest vår 2019 av praktiske årsaker.

Konsekvenser for finanser

For å gjennomføre vedlikeholdsprosjektene etter planen, må styret innhente ytterligere midler fra beboerne.

Skulle det likevel vise seg at det sittende styret ikke greier å planlegge og prosjektere disse prosjektene, samt velge leverandør, innen utløpet av 2018, er det naturlig at styret fremlegger for den ordinære generalforsamlingen 2019 følgende to alternativer:

1. Innløsning av eksisterende lån, med overskytende egenkapital ut over 1 million kroner, for å redusere lånebelastningen.
2. Etablering av et vedlikeholdsfond; Reservering av egenkapital for bevaring av midler til bruk på fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Sak 6. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

6.1. Valg av 1 medlem til valgkomité

6.2. Valg av 2 medlemmer til styret

6.3. Valg av 2 varamedlemmer til styret

Sak 7. Innmeldte saker fra aksjonærer

7.1. Opprettelse av jubileumskomite

Solvang Park AS fyller 100 år som boligaksjeselskap om nøyaktig fire år, 8. mai 2022. Det innebærer 100 år med historie i og mellom 88 boenheter, i en bydel i stor utvikling. Et jubileum er en fin anledning ikke bare til å minnes historien, men også til samling av beboerne og mobilisering for fellesskapet. Tiden går imidlertid fort, og for å sikre at gode ideer kan gjennomføres i tide til jubileumsåret er det viktig at tankearbeidet begynner så raskt som mulig, for eksempel:

- Skal det gjennomføres noe spesielt arbeid ifm jubiléet?
- Skal det produseres en historisk jubileumsbok?
- Hvordan skal vi markere selve jubileumsdagen?
- Skal det etableres samarbeid med de jubilerende gårdene rundt oss?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber Styret om å invitere til å delta i en jubileumskomite, og sørge for mandat og forventninger til denne.

634 Solvang Park AS

Arsmelding 2017

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter generalforsamling 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Benedicte Overgaard Frydendal	Trudvangveien 7, 0363 OSLO
Styremedlem	Svein Christian Mikkjel Hammerstrøm	Kirkeveien 78 A, 0364 OSLO
Styremedlem	Petter Haanes Hessen	Malingsvei 48 C, 0286 OSLO
Styremedlem	Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO
Styremedlem	Tore Kjæserud	Hammerstads Gate 18, 0363 OSLO
Varamedlem	Mathias Paasche Hansson	Hammerstads gate 16, 0363 OSLO
Varamedlem	Yvan Strahm	KIRKEVEIEN 78 B, 0364 OSLO

Boligaksjeselskapet har ingen ansatte. Boligaksjeselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

10 aksjeboenheter har det siste året skiftet eiere.

Virksomhetens art

Solvang Park AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligaksjeselskapet ligger i Oslo kommune. Boligaksjeselskapets organisasjonsnummer er 921 706 375. Det er 88 boliger i boligaksjeselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG

Forsikring

Boligaksjeselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr 81404362.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet 96 styresaker.

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Drift og vedlikehold

Alt av vedlikehold gjøres av eksterne leverandører (USBL).

Styret er jevnt over fornøyd med kvaliteten på tjenestene som leveres, men opplever at det er noe varierende kvalitet på trappevask. Vi er av den tro at dette er et vanlig problem med underleverandører av renholdstjenester, og følger derfor dette spesielt.

Kontrakten med USBL er løpende, og blir evaluert kontinuerlig.

Økonomi

Det er hentet inn ekstraordinære betalinger gjennom 2017. Dette gjør at Solvang Parks økonomiske situasjon er 31/12 av en slik art at vi har tilstrekkelig økonomi for å kunne gjennomføre ytterligere vedlikehold.

Prosjekter

Balkonger

Styret har ferdigstilt montering av balkonger for 2 av byggene. Styret har videre søkt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten for å utrede muligheter for balkong mot gaten til de 2 andre byggene, men dette har blitt avvist. Styret vil fremdeles jobbe med å utrede muligheter for balkong til de som ikke har fått og innhente tilbakemeldinger på hvordan beboerne stiller seg til ulike alternativ.

Brannsikkerhet

Etter pålegg fra Brann- og redningsetaten har Solvang Park AS måtte utbedre en rekke punkter hvor BRE fant manglende brannsikring. Styret har tidligere gjennomført utbedring av pipeløp, etter at Solvang Park fikk fyringsstopp. Styret har videreført dette fokuset på brannsikkerhet i 2017.

Styret har installert dørpumper på inngangsdøren til hver leilighet, noe som antageligvis er det brannsikringstiltaket med størst kost/nytte-forhold. Videre har det blitt installert felles brannvarslingsanlegg med flere sensore i hver leilighet.

Dette er svært viktige tiltak som kan utgjøre en stor forskjell dersom uhellet skulle skje.

Loftsutbygging

Styret har brukt en del tid i 2017 på å undersøke mulighetene for loftsutbygging. Et loftsalg vil kunne skyte inn betydelige midler til Solvang Parks drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

Til tross for at generalforsamlingen ikke ønsket å gå videre med denne prosessen i 2017, er dette arbeidet ikke bortkastet. Alle juridiske problemstillinger rundt utvikling og salg av loftsareal nå er godt belyst og vil kunne benyttes dersom dette blir aktuelt i fremtiden.

Fukt i kjellere og drenering

Styret har innhentet en ekspertvurdering av fuktforholdene i kjellerne, basert på vedlikeholdsplanen fra Aase Byggeadministrasjon AS fra 2014.

Det har blitt gjennomført befaring den 19 april 2017, med Aase og Norconsult AS. Basert på befaringen, anbefaler de enkle tiltak for å bedre situasjonen; utbedre lufting i kjelleren samt montering av dreneringsplate.

Styret vil følge opp dette og ser dette i sammenheng med andre vedlikeholdsprosjekter som skal gjennomføres.

Sikkerhet - adgangskontroll

Det omsettes omtrent flere leiligheter i Solvang Park årlig, og i tillegg er det noen leiligheter som leies ut. Dette gjør at det er en jevn utskifting av beboere, og dermed også nøkler til fellesområdene. Av denne grunn er det vanlig å skifte lås til fellesarealer med jevne mellomrom. Styret har derfor brukt høsten 2017 til å planlegge dette samt innhente tilbud. Bytte av lås gjennomføres ~~Q2~~ 2018.

Trivsel

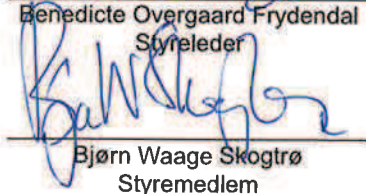
Styret er veldig positiv til alle tiltak som bidrar med å øke trivselen i Solvang Park. Tidligere har det blant annet vært diverse grupper for ulike aktiviteter, blant annet nabohjelp og bakgård, og styret berømmer alle aksjonærer som bidrar til fellesskapet på denne måten. Disse gruppene har gjort mye bra arbeid, men styret ser at spesielt i bakgården trengs det en generell oppgradering og har derfor gjennom høsten 2017 vært i dialog med ulike tilbydere av gartnertjenester for å få hevet nivået i bakgården noe, spesielt på beplantning.

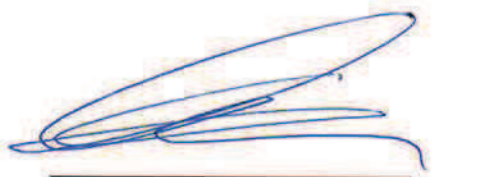
Styret har gjennomført to dugnader i 2017. Oppmøtet har de siste årene vært stabilt rundt 25 personer. Styret oppmuntrer alle til å stille på dugnad, både for å hjelpe til med å klargjøre fellesområdene til ny sesong, men også til å bli kjent med naboene.

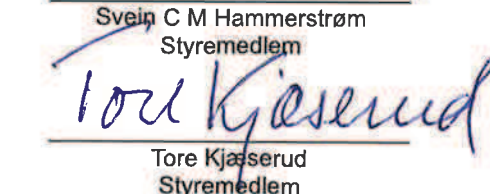
Sted: Oslo

Dato: 3/4-2018


Benedicte Overgaard Frydendal
Styreleder


Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem


Svein C M Hammerstrøm
Styremedlem


Tore Kjæserud
Styremedlem


Mathias Paasche Hansson
Styremedlem



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solvang Park AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 494 030. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnsnes	Molde	Straume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

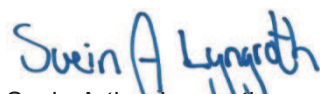
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. april 2018
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 243 934	3 585 713
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 494 030	2 656 986
Kjøp / salg anleggsmidler	-985 580	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-664 360	-998 765
B. Årets endring disponible midler	844 090	1 658 221
C. Disponible midler	6 088 024	5 243 934

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

Resultatregnskap 2017 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	5 183 152	7 101 552	5 755 000	3 896 000
Sum driftsinntekt		5 183 152	7 101 552	5 755 000	3 896 000
Andre inntekter					
Tilskudd		0	32 500	0	0
Diverse inntekt	2	3 200	24 860	0	2 000
Sum driftsinntekt		3 200	57 360	0	2 000
Sum inntekt		5 186 352	7 158 912	5 755 000	3 898 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 000	11 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		60 634	51 752	40 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	4	438 748	442 932	359 000	533 250
Kommunale avgifter/renovasjon	5	529 366	529 344	530 000	567 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	18 332	21 935	12 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	7	371 311	2 089 382	512 000	4 535 000
Revisjonshonorar	8	7 720	13 934	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar		131 190	127 045	130 000	135 000
Andre honorar	9	144 786	220 840	56 000	180 000
Kontorkostnad		0	10 738	7 000	0
TV/bredbånd		237 605	202 501	225 000	251 000
Kontingent og gave		1 490	1 490	2 000	2 000
Forsikring		467 484	409 277	447 000	476 000
Andre kostnader	10	8 954	22 747	7 000	20 000
Sum kostnad		2 508 900	4 235 196	2 426 000	6 864 250
DRIFTSRESULTAT		2 677 452	2 923 716	3 329 000	-2 966 250
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		102 802	80 096	0	50 000
Rentekostnad		286 224	346 826	284 000	270 000
Netto finansposter		183 422	266 730	284 000	220 000
Årsresultat		2 494 030	2 656 986	3 045 000	-3 186 250
Overført til/fra annen egenkapital		2 494 030	2 656 986	0	0
Sum overføringer		2 494 030	2 656 986	0	0

Balanse 2017 Solvang Park AS

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	25 000 000	25 000 000
Bygninger	11	75 000 000	75 000 000
Påkostninger	11	985 580	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		100 985 880	100 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 132	42 828
Kundefordringer		33 516	1 005 043
Andre kortsiktige fordringer	12	19 218	120 412
Forskuddsbetalte kostnader		548 186	477 263
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 981 376	4 131 030
Sum omløpsmidler		6 616 428	5 776 577
SUM EIENDELER		107 602 308	105 776 877

Balanse 2017 Solvang Park AS

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkurs		93 946 850	93 946 850
Sum innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 311 044	-1 182 986
Sum opptjent egenkapital		1 311 044	-1 182 986
Sum egenkapital	16	95 819 894	93 325 864
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	11 254 010	11 918 370
Sum langsiktig gjeld		11 254 010	11 918 370
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		13 580	14 628
Leverandørgjeld		507 760	489 151
Påløpne renter		2 266	22 340
Annen kortsiktig gjeld	14	4 798	6 524
Sum kortsiktig gjeld		528 404	532 642
Sum gjeld		11 782 415	12 451 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 602 308	105 776 877

Pantstillelser

Sted: OsloDato: 3/4-2018

15

11 254 010

11 918 370

Benedicte Overgaard Frydendal
Styreleder

Bjørn Waage Skogtveit
Styremedlem

Petter Haanes Høssø
Styremedlem

MATHIAS PRAASENE HANSSON
Tore Kjaerud
Styremedlem

Svein Christian Mikkelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Andre driftsinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2017	2016
3600 Husleieinntekter	3 794 352	3 794 352
3602 Ekstraordinært husleietillegg	1 293 300	3 269 700
3690 Andre leieinntekter	95 500	37 500
Sum	5 183 152	7 101 552

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder innflyttingsgebyr og leie av bodplass.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3957 Nøkkelsalg	3 200	8 400
3999 Andre inntekter	0	16 460
Sum	3 200	24 860

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	91 280

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom

	2017	2016
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 440	159 206
6360 Annet renhold	0	5 360
6361 Fast renhold	141 864	165 560
6362 Skadedyrtryddelse	7 980	7 839
6364 Matteleie	0	15 414
6391 Snømåking/strøing	56 364	69 005
6392 Containerleie/tømming	33 876	19 548
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	53 224	0
Sum	438 748	442 932

Note 5 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	529 366	529 344
Sum	529 366	529 344

Noter årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6540 Inventar	6 635	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 524	7 296
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 174	14 491
6552 Driftsmateriell	0	148
Sum	18 332	21 935

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	0	28 930
6602 Vedlikehold VVS	0	3 950
6613 Vedlikehold uteområder	19 250	115 092
6616 Vedlikehold vaskeri	35 629	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	272 420	1 566
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 925
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6644 Fasade/balkonger	3 750	44 150
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 813 800
6648 Vedlikehold dører og porter	38 525	72 969
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 738	0
Sum	371 311	2 089 382

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

Note 8 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	7 720	13 934
Sum	7 720	13 934

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 044	2 142
6720 Juridisk honorar	36 727	74 215
6730 Teknisk honorar	70 015	144 483
Sum	144 786	220 840

Noter årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	1 909	5 926
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	6 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	999	912
7771 Andre gebyrer	200	8 500
7772 Omkostninger inkasso	0	1 339
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	739	0
7790 Andre kostnader	107	70
Sum	8 954	22 747

Note 11 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000	0
Årets tilgang :	0	0	985 580
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580
Anskaffelsesår :	1923	1923	2017
Antatt levetid i år :			

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

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	11 828	113 176
1570 Andre kortsiktige fordringer	7 390	7 236
Sum	19 218	120 412

Konto 1570 gjelder til gode renter for 2017 fra BBL Finans AS.

Noter årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA Handelsbanken NUF	
Formål:	Refinansiering Handelsbanken	
Lånenummer:	12134189248	94927018033
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2017	2013
Rentesats:	2.45 %	2.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2031	28.02.2017
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370	14 508 141
Lånesaldo 01.01:	0	11 918 370
Avdrag i perioden:	664 360	11 918 370
Opptak i perioden:	11 918 370	0
Lånesaldo 31.12:	11 254 010	0
Saldo 5 år frem i tid:	7 668 341	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	160 199	2 723 383
	71	120 150	8 530 650

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	4 798	5 975
2979 Andre forskudd	0	549
Sum	4 798	6 524

Note 15 - Pantstillelser

	2017	2016
Bokført langsiktig gjeld	11 254 010	11 918 370
Boligselskapets pantesikrede gjeld	11 254 010	11 918 370
Bokført verdi av pantsatt eiendom	100 985 580	100 000 000

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

Noter årsregnskap 2017 Solvang Park AS

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	562 000	0	562 000
Overkursfond	93 946 850	0	93 946 850
Sum innskutt egenkapital	94 508 850	0	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-1 182 986	2 494 030	1 311 044
Sum opptjent egenkapital	-1 182 986	2 494 030	1 311 044
Sum egenkapital	93 325 864	2 494 030	95 819 894

Aksjekapitalen i Solvang Park er på kr 562 000 fordelt på 281 aksjer á kr 2 000.
Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjen er knyttet til.

VEDTEKTER

for

Solvang Park AS

Org. nr.: 921 706 375

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2007.
 Endret på ekstraordinær generalforsamling 25. september 2008.
 Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.
 Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2012.
 Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013.
 Endret på generalforsamling 21. mai 2014.
 Endret på generalforsamling 10. mai 2016.
 Sist endret på generalforsamling 10. mai 2017.

§ 1 Selskapet

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

§ 2 Aksjeeiere

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

§ 3 Styret

- 1) Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.
- 4) Styret velger selv sin leder.
- 5) Selskapets signatur innehas av styrelederen i fellesskap med et styremedlem.

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 8 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som tilsammen representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke

saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med en ukes frist. Fristen løper fra innkalling er sendt.

3) Innkalling til ordinær generalforsamling skal inneholde selskapets årsregnskap, styrets årsberetning, revisjonsberetning og budsjett. Skal et forslag som etter loven krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4) Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

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

6) Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

7) Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
- Fastsettelse av resultatregnskap og balansen.
- Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
- Forslag til tiltak vedrørende selskapets utvikling, fremsatt av styret eller aksjonærene.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

8) Så lenge selskapet er et boligselskap utbetales ikke utbytte.

§ 5 Salg og eierskifte

1) Ved salg av aksje/eierandel skal kjøperen på forhånd godkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

2) Salget godkjennes ikke før forfalt krav på fellesutgift og eventuelle andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.

3) Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere aksjeeierens personlig nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje.

4) Erververen skal uten opphold underrettes om styrets avgjørelse. Gis det ikke samtykke skal begrunnelsen angis.

5) Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen 2 måneder etter at melding om ervervet er kommet inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.

6) Alle bruksretter til boligen faller bort ved et eierskifte.

7) Spesielle forpliktelser eller ansvar som eventuelt påhviler tidligere aksjonær, går ved overdragelsen automatisk over på den nye aksjonæren.

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

§ 6 Bruk av boligen

1) Aksjeeieren kan ikke bruke leiligheten til andre formål enn som bolig for seg og sin familie. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller på annen måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Styret fastsetter husordensregler som aksjeeieren er forpliktet til å følge.

2) Fremleie er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke bortsett fra i følgende tilfeller:

- Ved utleie eller utlån av hybel når aksjeeieren selv samtidig skal bruke leiligheten som sin faste bolig.

- Ved utleie eller utlån av hele leiligheten for en periode på opp til 3 år når aksjeeieren eller et nærstående familiemedlem har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Når det foreligger en særlig grunn for å overlate bruken av leiligheten til andre:

- Aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren skal være borte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerens husstand er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4) Styret må i tilfellene under a) – d) godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

1) Aksjeeieren plikter å holde boligen med tilhørende boder forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av vindusruter, innvendige rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som ligger inne i bærende konstruksjoner.

2) Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette om vedlikeholdet.

3) Aksjonæren må ikke foreta vesentlige forandringer i leiligheten uten styrets godkjenning. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.

4) Aksjonæren kan ikke foreta endringer på balkong uten styrets godkjenning. Dette gjelder, men begrenser seg ikke til, oppsett av markiser, solskjermer eller annen skjerming og endring av rekkverk eller sokkel.

5) Styret skal ha uhindret adgang til leiligheten for kontroll med vedlikeholdet.

6) Oppfyller ikke aksjeeieren sine forpliktelser til vedlikehold eller reparasjon etter skade som han skal utbedre, kan selskapet besørge dette på aksjeeierens bekostning.

7) Har en aksjeeier eller noen annen i boligen ved sin adferd påført skade på selskapets eller en annen aksjeeiers eiendom i selskapet, er aksjeeieren erstatningspliktig overfor den skadelidte.

8) Ved overdragelse av en leilighet kan krav vedrørende leilighetens tilstand ikke rettes mot selskapet av erververen. Den nye aksjeeieren har plikt til å utføre vedlikehold og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.

9) Selskapet har rett til å foreta de reparasjoner og forandringer som det finner påkrevd. Aksjeeieren må uten erstatning finne seg i ulempene som dette medfører og gi uhindret adgang til leiligheten.

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

11) Spesielt for vedlikehold av balkonger gjelder:

- Alle kostnader i forbindelse av vedlikehold skal dekkes av aksjonær med tilhørende bruksrett.
- Den enkelte aksjonær plikter å sørge for jevnlig vedlikehold av balkonger, som for eksempel holde sitt avløp åpent eller rydding av snø ved behov. Om en aksjonær misligholder plikten sin kan styret pålegge aksjonæren å gjøre dette.
- Periodisk vedlikehold kan iverksettes av styret, uten godkjenning av aksjonærer med bruksrett, og ved ekstraordinært behov kan styret pålegge enkeltaksjonær med bruksrett å utføre nødvendig vedlikehold.

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

§ 10 Mislighold

1) Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3).

2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

3) Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

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

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens § 1-4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:

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

Endringslogg:

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

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

10. mai 2016: Endret tekst i § 4 femte ledd.

10. mai 2017: Endret § 2 1) med ny setning a.

10. mai 2017: Endret § 5 8) ledd

10. mai 2017: Endret § 7 med nytt 4) ledd og 11) ledd