

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Org. nr.: 921 706 375

Sist endret på generalforsamling 28.05.2025

§ 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.
- 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 en sameier opptre som aksjonær overfor boligaksjeselskapet. Dersom kun en sameier møter på selskapets generalforsamling legges det til grunn at denne møter på vegne av alle sameierne.
- 6) Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:
 1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
 2. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen.

3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
 4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
 5. Forslag til tiltak vedrørende selskapets utvikling, fremsatt av styret eller aksjonærene.
 6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- 7) 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. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask, styregodkjennelse 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:
 1. Ved utleie eller utlån av hybel når aksjeeieren selv samtidig skal bruke leiligheten som sin faste bolig.
 2. Ved utleie eller utlån av hele leiligheten for en periode på opp til 3 år når aksjeeieren eller et nærtstående familiemedlem har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
 3. Når det foreligger en særlig grunn for å overlate bruken av leiligheten til andre:
 - a) Aksjeeieren er en juridisk person.
 - b) Aksjeeieren skal være borte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c) Et medlem av brukerens husstand er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
 - d) Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller 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 skadelidne.
- 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:
 - a. Den enkelte aksjonær plikter å sørge for jevnlig vedlikehold av balkonger, som for eksempel å holde sitt avløp åpent eller rydding av snø ved behov. Om en aksjonær misligholder plikten sin kan styret pålegge aksjonæren å gjøre dette.
 - b. 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 1 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.
- 3) Dersom en skade eller et tap oppstår som følge av handling eller unnlatelse fra en aksjonær eller andre som oppholder seg i leiligheten, og dette medfører en kostnad for selskapet – herunder, egenandel ved forsikringskrav, reparasjoner eller andre utgifter – kan styret beslutte at den ansvarlige aksjonæren skal dekke kostnaden.

§ 10 Mislighold

- 1) Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3).
- 2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.
- 3) Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse

av boligen etter Tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

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