

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

Styremøte i AS Maridalsveien 205 ble holdt 4. mars 2010 kl. 16.00 hos Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Til stede var følgende styremedlemmer:

Styreleder Oddbjørn Hansen

Styremedlem Jessica Ingrid Astrid Gannestad

Varamedlem Ram Eivind Gupta

Fraværende styremedlemmer:

Jostein Tysild

To styremedlemmer og et varamedlem var tilstede. Styret var dermed vedtaksført jf aksjeloven § 6-24.

Til behandling forelå følgende saker:

1/2010 Godkjenning av saksliste og innkalling

Vedtak: Godkjent

Vedtaket var enstemmig

2/2010 Godkjenning av referat fra styremøte den: 17.12.2009

Vedtak: Godkjent

Vedtaket var enstemmig

3/2010 Ombygging og modernisering av boligeiendommen

Styret gjennomgikk detaljene på byggeprosjektet i henhold til utarbeidet beslutningsgrunnlag for byggeprosjektet jf. vedlegg 1. Prosjektet er blitt endret siden forrige beslutning vedrørende ombyggingen ble fattet av generalforsamlingen den 25. januar 2005, hvor de fremlagte planene i hovedsak var utvidelse med 4 meter på hver langside av boligblokken og uten underjordisk p-hus anlegg. Av den grunn er prosjektet blitt dyrere enn det som tidligere ble behandlet og vedtatt av generalforsamlingen samt at det er planlagt at det bygges et underjordisk garasjeanlegg med i alt 40 parkeringsplasser samt inntil 17 parkeringsplasser på bakkenivå. Det er nødvendig å bygge 53 parkeringsplasser for å oppfylle gjeldende p-norm i Oslo kommune sitt krav om at det må anlegges et visst antall parkeringsplasser i forbindelse med slike byggeprosjekter. På denne bakgrunn ønsker styret at generalforsamlingen fatter nytt vedtak om hvorvidt byggeprosjektet skal gjennomføres.

Styret har innhentet byggelåntilsagn på inntil NOK 155 millioner fra Pareto Bank og BN Bank og et tilsagn om konverteringslån på inntil NOK 170 millioner fra OBOS. Advokatfirmaet Hjort arbeider på vegne av boligaksjeselskapet med utforming og fremforhandling av totalentreprisekontrakt med utvalgte entreprenører i overensstemmelse med prosjektbeskrivelsen. Byutviklingskomiteen i Oslo kommune har i forslag til vedtak datert 16.01.2008 og senere vedtak datert 13.03.2008 gitt rammetillatelse for ombyggingen, slik denne tidligere er skissert, med påbygging på hver langsida og oppføring av underjordisk parkeringsanlegg. Det er pr dags dato omsøkt mindre endringer i overensstemmelse med byggeprosjektet som det er redegjort for i prosjektbeskrivelsen. Dette omfatter følgende forhold:

- Parkeringsanlegg m/ nedkjørsel hvor parkeringsanlegget blir etablert på østsida av boligblokken og med heving av selve parkeringsanlegget.
- Parkeringsdekning i henhold til gjeldende p-norm for Oslo kommune
- Øst- og vestfasaden får en annen dør- og vindusinnstilling.
- Etablering av trafo utv. syd/vestlig hjørne av eiendommen.
- Ventilasjonsrom over takplan i 6 etasje.

Styret gjennomgikk nåværende ordning med fordeling av felleskostnader og fellesgjeld. Byggeprosjektet vil føre til en økning av felleskostnadene og fellesgjelden slik at det vil være nødvendig å ha en klar og rettferdig fordelingsnøkkel for disse kostnadene. Styret foreslår at fordelingen av felleskostnader og fellesgjeld blir fastsatt etter bygge- og finansieringsplanen slik det fremgår av prosjektbeskrivelsen jf vedlegg 1.

Byggeprosjektet nærmer seg derfor igangsetting og det må tas en endelig avgjørelse av generalforsamlingen om hvorvidt prosjektet skal gjennomføres slik det fremgår av den vedlagte prosjektbeskrivelsen.

Vedtak: Styret godkjente byggeprosjektet i overensstemmelse med vedlegg 1 og foreslår at generalforsamlingen fatter et nytt og endelig vedtak om at byggeprosjektet skal gjennomføres i tråd med den fremlagte prosjektbeskrivelsen, herunder gjennom opptak av byggelån på inntil NOK 155 millioner og konverteringslån på inntil NOK 170 millioner. Styret foreslås gitt alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre byggeprosjektet og inngå alle avtaler som er nødvendige i tilknytning til gjennomføringen av byggeprosjektet.

Vedtaket var enstemmig.

4/2010

Oppsigelse av og tilbud til eksisterende garasjeiere

Styret gjennomgikk avtalen mellom boligaksjeselskapet og Langeid m.fl vedrørende eksisterende garasjer på selskapets eiendom samt Advokatfirma DLA Piper DA sitt notat av 21. desember 2009 med forslag til avvikling av dette rettighetsforholdet. Styret anser det som nødvendig å avvikle rettighetsforholdet og rive det eksisterende garasjeanlegget dersom byggeprosjektet vedtas.

Avtalen gir rettighetshaverne en rett til å oppføre et nærmere angitt garasjebygg på eiendommen. Boligaksjeselskapet kan imidlertid etter avtalen kreve bygget revet mot at rettighetshaverne får takstverdien av bygget utbetalt. Det er derfor ønskelig at

boligaksjeselskapet benytter seg av denne muligheten og sier opp avtalen slik at boligprosjektet kan gjennomføres.

For å avvikle dette avtaleforholdet på en hensiktsmessig måte foreslår styret at rettighetshaverne får muligheten til å få en fortrinnsrett til å kjøpe rett til parkeringsplass i det nye parkeringsanlegget. Vederlaget som skal betales for parkeringsplassen vil bli redusert tilsvarende den enkelte rettighetshavers andel av takstverdien på det eksisterende garasjebygget. Eventuelt kan takstbeløpet utbetales som en engangskompensasjon uten fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplass. Det er rekvirert takst for å verdsette garasjen i overensstemmelse med avtalens forutsetning. Styret foreslår videre at det sendes et orienteringsvarsel til rettighetshaverne om oppsigelse med tilbud om fortrinnsrett til ny parkeringsplass dersom byggeprosjektet blir vedtatt.

Vedtak: Styret ga sin tilslutning til det overstående. Orienteringsvarsel sendes til rettighetshaverne i løpet av 1 uke etter dette styremøtet.

Vedtaket var enstemmig.

5/2010

Fullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen

For å gjennomføre salgene av de 26 nye leilighetene som skal bygges og selges på det åpne markedet må aksjekapitalen i boligaksjeselskapet forhøyes for hver ny aksjonær som kjøper leilighet. Det innebærer i utgangspunktet at det må foreligge en forutgående beslutning om kapitalforhøyelse av generalforsamlingen for hvert salg. Det innebærer betydelig merarbeid for styret og økte kostnader for boligaksjeselskapet dersom det må innkalles og gjennomføres en ny generalforsamling hver gang en av de nye leilighetene selges og en ny aksjonær dermed skal opptas i boligaksjeselskapet. For å spare tid og ressurser er det hensiktsmessig at styret fremmer forslag overfor generalforsamlingen om tildeling av emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen.

Vedtak: Styret gav sin tilslutning om å fremme forslag overfor selskapets generalforsamling om at styret gis en emisjonsfullmakt til å tegne inntil 26 nye aksjer pålydende NOK 800 pr. aksje. Fullmakten foreslås å gjelde i 24 måneder. Begrunnelsen for forslaget er at for å gjennomføre salgene av de 26 nye leilighetene som skal bygges og selges på det åpne markedet må aksjekapitalen i boligaksjeselskapet forhøyes for hver person som kjøper leilighet. Det innebærer i utgangspunktet at det må foreligge en forutgående beslutning av generalforsamlingen for hver emisjon. Det innebærer betydelig merarbeid for styret og økte kostnader for boligaksjeselskapet dersom det må innkalles og gjennomføres en ny generalforsamling hver gang nye aksjonærer skal opptas i boligaksjeselskapet. På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen treffer slik beslutning om emisjonsfullmakt:

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

- 1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 20.800 ved utstedelse av inntil 26 aksjer, hver pålydende NOK 800. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning*
- 2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen..*
- 3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tekningsvilkår.*

4. *Fullmakten gjelder ikke beslutning om fisjon.*
5. *Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av de 26 nye leilighetene.*
6. *Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten*

Det er ikke inntrådt noen forhold etter siste balansedag som er av vesentlig betydning for selskapets økonomiske stilling

Vedtaket var enstemmig.

6/2010

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

I forbindelse med beslutningen om gjennomføringen av byggeprosjektet på selskapets eiendom vil det være nødvendig og ønskelig å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling. Styret vil for beslutningen av gjennomføringen av byggeprosjektet legge til grunn et krav om at vedtaket oppnår tilslutning av minst 2/3 av stemmene på generalforsamlingen.

Vedtak: Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i løpet av kort tid. Styrelederen får fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Den ekstraordinære generalforsamlingen foreslås å ha følgende dagsorden:

1. *Åpning av generalforsamlingen v/ styreleder Oddbjørn Hansen*
2. *Valg av møteleder*
3. *Valg av en person til å undertegne generalforsamlingsprotokollen*
4. *Godkjennelse av innkalling og dagsorden*
5. *Ombygging og modernisering av boligeiendommen.*
6. *Fullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen*

Vedtaket var enstemmig.

Styremøtet heves 4. mars kl. 18.30



Jessica Ingrid Astrid Gannestad



Ram Eivind Gupta



Oddbjørn Hansen