

Ordinær generalforsamling

Solvang Park AS, torsdag 19. april 2012 kl. 18.00 i Frigg Klubbhus,
Gydas vei 8 (inngang fra Friggjordet).

- Innkalling
- Utredning av styret i solvang Park AS vedr. balkonger, franske balkonger og balkongdører.
- Styrets årsberetning 2011
- Regnskap 2011
- Budsjett 2012
- Andre saker fra styret
- Valg

Solvang Park AS

Til aksjonærene:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid: Torsdag 19. april 2012 kl. 18.00

Sted: Frigg Klubbhus, Gydas vei 8 (inngang fra «Friggjordet»).

SAKSLISTE

--- 0 ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste
- 1.6 Regler for stemmegivning på ordinær generalforsamling

2. Styrets forslag til balkongutbygging

3. Styrets årsberetning 2011

4. Årsoppgjøret 2011

5. Godtgjørelse til styret og revisor

6. Budsjettforslag 2012.

7. Andre saker fra styret

- 7.1 Styrets forslag til prioritert vedlikehold
- 7.2 Styrets forslag til vedtektsendringer

8. Valg

Oslo, 29. mars 2012

Solvang Park AS
Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på generalforsamlingen
den 19. april 2012:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Styrets forslag til balkongutbygging

Styrets forslag til alternative vedtak på den ordinære generalforsamling den 19. april 2012:

1. Den enkelte aksjonær kan på bestemte forutsetninger og vilkår utarbeidet av styret i Solvang Park AS sette opp balkong inn mot atriet alternativt balkongdør mot eksisterende balkong inn mot atriet.
2. Den enkelte aksjonær kan på bestemte forutsetninger og vilkår utarbeidet av styret i Solvang Park AS sette opp fransk balkong inn mot atriet alternativt balkongdør mot eksisterende balkong inn mot atriet.

Generalforsamlingen inviteres til først å stemme over alternativ 1. Vedtas dette, trekkes alternativ 2.

Dersom alternativ 1 ikke oppnår tilstrekkelig flertall, stemmes det over alternativ 2.

Dersom ingen av alternativene oppnår tilstrekkelig flertall, har generalforsamlingen forkastet alle eksisterende forslag om utbygging av balkong/fransk balkong og balkongdør mot eksisterende balkonger inn mot atriet.

Sak3: Styrets årsberetning 2011.

Årsberetning for 2011 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 4: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2011, balanse pr. 31.12.2011 og budsjett for 2012 følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2011, som viser et underskudd på kr. 1.039.601,- anbefales godkjent..

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 6: Budsjettforslag 2012

Budsjettforslaget for 2012 anbefales tatt til etterretning.

Sak 7: Andre saker fra styret

7.1 Styrets forslag til vedtak på Generalforsamlingen i Solvang Park AS den 19. april 2012:

Styret gis fullmakt til opptak av lån for gjennomføring av vedlikehold av bygningsmassen i Solvang Park AS med maksimal ramme på 5 millioner kroner med nedbetalingstid over maksimalt 12 år.

7.2 Styret har følgende forslag til vedtak på den ordinære generalforsamlingen i Solvang Park AS torsdag den 19. april 2012:

1. Forretningssted

Forslag til vedtak:

§1.1) endres fra: Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Bærum.

§1.1) endres til: Solvang Park er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo

2. Styret

Forslag til vedtak:

§3.3) endres fra: Kun aksjonærer i selskapet er valgbare til verv i selskapet.

§3.3) endres til: Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.

3. Generalforsamling

Forslag til vedtak:

§4.2) nest siste setning endres fra:

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist enn 8 virkedager, men den skal være minst 3 virkedager.

§4.2) nest siste setning endres til:

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med en ukes frist

4. Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Forslag til vedtak:

Nytt siste ledd, § 7.9):

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

Sak 8: Valg

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling anbefales godkjent.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE

Solvang Park AS er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskap gjelder aksjeloven. På ordinær generalforsamling gjelder følgende regler for stemmegiving:

REGLER FOR STEMMEGIVING PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Personer som står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, har stemmerett for sine aksjer med én stemme per. aksje.

Når begge ektefeller, eller begge samboere, eller flere personer står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, må eierne av slike aksjer gjøre følgende for å få stemmerett på ordinær generalforsamling:

Enten: Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet Solvang Park AS. Dette må gjøres før ordinær generalforsamling åpnes. Han avgir da stemme på samtliges vegne på ordinær generalforsamling. Én stemme per. aksje.

Eller: Én av aksjeeierne får skriftlig fullmakt fra de øvrige aksjeeierne til å stemme på deres vegne på ordinær generalforsamling. Én stemme per. aksje.

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i aksjeprotokollen til Solvang Park AS, så må én av ektefellene skriftlig gi fullmakt til den andre for å få stemmerett på ekstraordinær generalforsamling!

Ovenstående regler må følges for at gyldige vedtak skal kunne fattes på ordinær generalforsamling.

Niels Moe
Trudvangveien 15
0363 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 10614/75310-TTS
Arkiv nr.: 36454

Ansvarlig advokat:
Pål Berg
Møterett for Høyesterett

Oslo, 29.02.2012

SOLVANG PARK AS – DIVERSE SPØRSMÅL

Jeg viser til møte den 18.01. d.å. hvor vi diskuterte forskjellige saker. Jeg vil nedenfor behandle følgende:

1. Selskapets vedtekter

Jeg har gått igjennom selskapets vedtekter og vil foreslå følgende endringer:

1.1 § 1 som skal lyde:

«Solvang Park er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo.»

Grunnen til endringen er at selskapet har fått ny forretningsfører som har kontor i Oslo. Dessuten er selskapet hjemmehørende i Oslo, slik at Oslo vil være forretningskontor uansett hvilken forretningsfører man har.

1.2 § 3.3 som skal lyde:

«Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.»

Begrunnelsen for endringen er at det i stadig større grad blir vanskelig å få valgt styremedlemmer blant aksjonærer/beboere. Dette er en tendens i veldig mange boligselskap, og det blir stadig mer vanlig å få profesjonelle styremedlemmer utenfra. Dette gjelder spesielt styreledervervet. For å hindre at selskapet ikke får valgt et fulltallig styre foreslås endringen.

1.3 § 4.2 nest siste setning som skal lyde:

«Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med 1 ukes frist.»

Begrunnelsen for vedtektsendringen er at dagens tekst er i strid med loven hvor minste innkallingstid er 1 uke.

1.4 § 7

Det foreslås nytt siste punktum med følgende tekst:

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

2. Utvidelse av balkong – styrets innstilling til generalforsamlingen

2.1 Bygging av nye balkonger

Styret vil foreslå at man bygger nye balkonger for blokkene i Kirkeveien. Styret mener at det vil være flere grunner til at styret vil foreslå et slikt tiltak:

- En balkong vil endre leilighetens karakter ved at denne tilføres også et uteområde.
- Leiligheten vil endre karakter ved å få utomhusområde. Leiligheten blir mer brukervennlig.
- Leiligheten vil bli mer attraktiv. Det er stadig flere som ønsker balkong.
- Leiligheten vil stige i verdi.
- Verdistigningen vil overstige kostnadene ved å bygge balkong.
- Nye leiligheter bygges nå vanligvis med balkong.

Styret har derfor konkludert med at man vil foreslå slik utbygging, og dette gjør leilighetene mer tidsriktige og moderne. Styret mener også at balkongene rent arkitektonisk vil kunne innpasses i byggene.

3. Utvidelse brannbalkonger

Styret vil foreslå å sette inn en dør i stedet for vindu slik at leiligheten kan få tilgang til brannbalkongen.

Begrunnelsen for styrets holdning er at det å få tilgang til brannbalkongene vil øke bruksmulighetene til leiligheten, også å gi leiligheten tilgang til utomhusarealet.

Forøvrig mener styret at også de øvrige argumentene som er fremført i forbindelse med bygging av nye balkonger vil gjøre seg gjeldende når det gjelder åpning til brannbalkongene.

4. Pris

Styret har innhentet anbud på å bygge nye balkonger. Samlet pris inklusive priser for å søke om byggetillatelse, arkitekttegning av balkongene og lignende er ca. kr 120 000,- inklusive merverdiavgift ferdig oppsatt. Prisen er gitt av selskapet Balkongteam AS.

Ved å bygge fransk balkong i 1. etasje er kostnadene ca kr 52 000,- inkl. mva. Dette inkluderer balkongdør.

Balkongdør mot eksisterende brannbalkong er ca kr 42 000,- inklusive merverdiavgift.

I dag tilfredsstiller brannbalkongene gjeldende forskrifter. Dersom man setter inn dør mot brannbalkongene, vil rekkverket da ikke leger være forskriftsmessig. Kostnadene ved å gjøre rekkverkene forskriftsmessig vil koste ca kr 2 millioner inklusive merverdiavgift.

5. Øvrige forutsetninger

5.1 Selskapets økonomi

Styret mener at ordinært vedlikehold må prioriteres. Med den gjeldssituasjonen som selskapet har i dag, vil selskapet selv ikke kunne finansiere utbyggingen verken hva gjelder nye balkonger eller tilkomst til brannbalkongene.

Styrets forslag innebærer derfor at det er den enkelte leilighetseier som må finansiere kostnadene selv.

5.2 Generalforsamlingens avstemming

Det kreves vanlig flertall på generalforsamlingen for å gjennomføre tiltak om bygging av nye balkonger. Dette gjelder også tilgang til eksisterende brannbalkonger slik styret har foreslått.

I styrets forslag er det forutsatt at den enkelte leilighetsbeboer skal bekoste utbyggingen selv.

Det er imidlertid på det rene at en generalforsamling ikke kan pålegge enkeltaksjonærer å bekoste en utbygging selv. Man må her skille mellom vedtak som innebærer at selskapet selv skal foreta en utbygging selv, i motsetning til der hvor det er den enkelte selv må finansiere en utbygging.

Selv om styret anbefaler utbygging, vil jeg også påpeke problemer som kan oppstå i forbindelse med en slik utbygging.

- Balkongutbyggingen krever byggesøknad og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.

- Dersom Plan- og bygningsetaten godkjenner utbyggingen, vil forutsetningen sannsynligvis være at utbyggingen må skje under ett og ikke slik at noen bygger ut balkonger på ett tidspunkt og noen på et senere tidspunkt.
- Utbygging av balkonger kan medføre at noen leiligheter blir mørkere på grunn av skyggevirkningen av balkongene.
- Ved bygging av balkonger vil det ofte gi større innsyn i naboileiligheter.
- Ved å gi leiligheter tilgang til brannbalkonger vil ikke dette medføre at disse kan brukes som ordinære balkonger.
- Brannbalkongene er rømningsvei i forbindelse med en eventuell brann, og det vil ikke være tillatt å ha plassert hagemøbler og lignende som kan vanskeliggjøre eller umuliggjøre fri passasje.

Disse sakene vil bli behandlet på førstkommande generalforsamling.

Med vennlig hilsen

Brækhus Dege Advokatfirma DA



Pål Berg

Advokat - Partner

berg@bd.no

Utredning av Styret i Solvang Park AS vedrørende:

Balkonger, franske balkonger og balkongdører

Styret har på oppdrag fra generalforsamlingen i Solvang Park AS utredet muligheten for:

1. Oppsetting av balkonger, alternativt franske balkonger, på bygningene mot Hammerstadsgaten og Kirkeveien.
2. Innsetting av balkongdør istedenfor vindu ut mot eksisterende balkonger på bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate.

Vi har under arbeidet innhentet bistand fra Adv. Pål Berg i advokatfirmaet Brækhus Dege, ABBL, teknisk etat i Oslo Kommune samt utstrakt kontakt med forskjellige leverandører.

Styret henviser til utredning vedlagt innkallelsen til den ordinære generalforsamlingen i Solvang Park AS den 19.4.2012 fra Adv. Pål Berg, advokatfirmaet Brækhus Dege.

Generelle kommentarer til utbygging av balkonger:

På spørsmål fra styret, har vi mottatt følgende utfyllende kommentar fra adv.Pål Berg:

"Som nevnt i mitt brev vil oppsetting av balkonger være en fasadeendring som krever byggetillatelse. I plan- og bygningslovens § 21-9 har man bestemmelser som sier at et tiltak må settes i gang senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt. Dersom et tiltak innstilles bortfaller tillatelsen etter 2 år. Når man søker om byggetillatelse mener jeg at man er pliktig til å opplyse om at utbyggingen kan trekke ut over tid. For det første er jeg i sterk tvil om man vil få byggetillatelse dersom det ikke skal monteres balkong til hver leilighet. Dessuten vil tillatelsen bortfalle hvis utbyggingen innstilles.

Skal utbyggingen privatfinansieres frykter jeg for at utbyggingen kan dra ut i tid, avhengig av den enkelte aksjonærs økonomi og slik at utbyggingen vil anses som innstilt med den følge at man må søke om byggetillatelse på nytt. Jeg formoder at en gradvis utbygging også vil være både urasjonell og fordyrende. Jeg regner med at en slik utbygging vil kreve rigg. Dette blir en dyr kostnad dersom man må rigge opp og ned avhengig av når den enkelte aksjonær vil bygge ut sin balkong.

Et flertall kan vedta utbygging, men flertallet kan ikke påtvinge den enkelte å være med på utbyggingen. De innvendinger som måtte komme må være fremsatt på generalforsamlingen. Er tiltaket først vedtatt kan ikke aksjonærene komme med slike innvendinger senere. Man kan imidlertid ikke unngå at noen aksjonærer protesterer og kommer med slike innsigelser til kommunene når plan- og bygningsetaten skal behandle byggesøknaden."

Styret anser adv. Pål Bergs kommentarer som svært viktige argumenter som må vektlegges ved avveining og stillingtaking til et eventuelt vedtak i Solvang Park AS om bygging av balkonger.

Styret må i denne sammenheng presisere at Solvang Park AS ikke under noen omstendighet i umiddelbar fremtid har økonomiske midler til å finansiere en utbygging av balkonger, franske balkonger eller balkongdører. Utbyggingen må derfor finansieres av den enkelte aksjonær som foretar utbygging.

Styret må videre presisere at Solvang Park AS heller ikke kan påta seg ansvar for fremtidig vedlikehold etc. av balkonger mv.. Kostnader til fremtidig vedlikehold må finansieres av den enkelte aksjonær som bygger balkong. Samtidig må aksjonærene godta eventuelle fremtidige pålegg om vedlikehold og utbedringer fra styret i Solvang park AS.

Styret har i samtaler med teknisk etat i Oslo Kommune (og leverandøren Balkongteam) fått forståelse for at oppsetting av balkonger, franske balkonger eller balkongdører forutsettes å skje samlet og i hvert fall innenfor et bergrenset tidsintervall, jfr kommentar fra adv. Pål Berg ovenfor.

Oppsetting av balkonger kan i henhold til krav fra Oslo Kommune kun finne sted inn mot atriet, dvs. på bygningene mot Hammerstads gate og Kirkeveien. Balkongene må være minimum 2 meter over bakkeplan, dvs. 1. etasje på disse bygningene kan slik bakkeplan er utformet i dag kun sette inn franske balkonger.

Innsetting av balkongdører istedenfor vindu mot eksisterende balkonger, kan kun finne sted inn mot atriet, dvs. på bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate. Innsetting av balkongdører forutsetter at rekkverkene på balkongene skiftes til godkjent type.

Styret presiserer videre at styrets forutsetninger og vilkår for utbygging av balkonger, er essensielle elementer i et eventuelt vedtak på generalforsamlingen.

Tilbud på oppsetting av balkonger/franske balkonger/balkongdører

Styret har innhentet flere konkurrerende tilbud på oppsetting av balkonger/franske balkonger/balkongdører. Nedenfor presenteres to alternative tilbud:

Pristilbud fra Balkongteam AS:

Tilbudet på balkonger er meget interessant, fordi Balkongteam gjennomfører hele prosessen fra "A til Å", og prisene inkluderer søke- og godkjenningssprosess mot Oslo Kommune:

Balkong, inkl. balkongdør:	Kroner 117 700 inkl. mva
Fransk balkong inkl. balkongdør:	Kroner 51 116 inkl. mva
Balkongdør mot eksisterende balkonger:	Kroner 42 000 inkl. mva
Riving av eksisterende "brannbalkonger"	Kroner 1 182 000 inkl. mva
Rekkverk, riving og nytt ferdig oppsatt	Kroner 1 250 000 inkl. mva

Balkongdører har 30 års levetid. Pristilbudet er et "all inclusive" tilbud, dvs.: Leverandøren står for alt arbeid med godkjenning, oppsetting etc til ferdig balkong og godkjent entreprise.

Balkongteam AS foreslår oppsetting av balkonger inn mot atriet på bygningene mot Hammerstadsgaten og Kirkeveien. Balkongteam AS har ikke gitt tilbud på entreprise med franske balkonger, slik vedtaket var utformet på siste generalforsamling.

Balkongteam opplyser videre at de eksisterende balkonger på bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate ikke fungerer optimalt av branntekniske grunner og muligens kan rives. De kan derfor muligens rives og erstattes av nye, brannteknisk bedre balkonger tilsvarende balkongene som er foreslått på de øvrige bygningene. Styret har p.t. ikke fått denne påstand bekreftet fra Teknisk Etat i Oslo Kommune. Videre opplyses det at de eksisterende brannbalkongene kun er 90 cm dype, hvilket er i minste laget ved eventuell brann, i motsetning til nye balkonger som har et minstemål på 150 cm. Styret vil imidlertid ikke igangsette riving av balkongene uten aksjonærenes velsignelse og tillatelse fra berørte myndigheter!! Styret kan derfor ikke anbefale riving av balkongene, og styret foreslår derfor

at vi nå konsentrerer oss muligheten for balkongdør istedenfor vindu mot eksisterende balkonger.

Tilbudet fra Balkongteam AS er totalt sett det beste og rimeligste alternativ for Solvang Park AS.

Pristilbud fra entreprenør Palmgren AS:

Tilbudet forutsetter at vi gjør store deler av søkeprosessen med Oslo Kommune. Dette tilbudet vil føre til kostnader knyttet til balkonggodkjennelser. Tilbudet omfatter kun franske balkonger og balkongdører mot eksisterende balkonger, slik generalforsamlingsvedtaket fra 2010 var utformet.

Franske balkonger	Kroner 61 985/51 116
Balkongdører:	Kroner 52 745/42 000
Riving og oppsett av nytt rekkverk:	Kroner 1 250 000 inkl. mva

Balkongdører har 50 års levetid. Palmgren kan også levere balkongdører med 30 års levetid til samme pris som Balkongteam. Styret må i dette tilfellet ta en vesentlig del av arbeidet med godkjenningsprosedyrene overfor Oslo Kommune. Det kan bli både tidkrevende og kostbart!

Dette alternativ er meget tidkrevende for styret og det dyreste alternativ for Solvang Park AS.

For ordens skyld:

Styret tar forbehold om eventuelle prisendringer fra tilbyderne. Prisene vil kunne endres i forhold til antall enheter.

--- 000 ---

Styret i Solvang Park AS presiserer følgende:

Dersom de eksisterende balkongene skal ha en annen funksjon enn som brannbalkonger, må de eksisterende rekkverkene utbedres. Styret anslår kostnadene ved skifte av rekkverk til ca. kroner 1,5 mill. inkl. mva og teknisk bistand. Dette skyldes nye krav til balkongrekkverk fra 1. juli 2010.

--- 000 ---

Styrets forslag til eventuell utbygging av balkonger på bygningene mot Hammerstads gate og Kirkeveien og eventuell innsetting av balkongdører istedenfor vinduer på bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate, baserer seg på følgende forutsetninger og vilkår:

1. Solvang Park AS har p.t. ikke økonomi til å bære kostnadene for utbygging og fremtidig vedlikehold av balkonger og/eller balkongdører istedenfor vinduer.
2. Den enkelte aksjonær må selv påta seg alle kostnader knyttet til oppsetting av balkonger/innsetting av balkongdører samt alle etterfølgende vedlikeholdskostnader knyttet til utbyggingen.
3. Utbygging av balkong og balkongdører skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret i Solvang Park AS, slik at korrekt plassering og godkjent utbygger sikres i forhold til vedtatte planer.

4. Styret i Solvang Park AS utarbeider retningslinjer for etterfølgende vedlikehold av balkonger/balkongdører. Dette vedlikehold skal i sin helhet bekostes av den enkelte aksjonær og skal ikke veltes over på de øvrige aksjonærer.
5. Styret i Solvang Park AS utarbeider retningslinjer for bruk av balkonger som tas inn i Husordensreglene.
6. For å unngå fremtidige uklarheter, vil styret i Solvang Park AS utarbeide avtaler med de enkelte aksjonærene hvor ovenstående forutsetninger og vilkår tas inn. Avtalen noteres som heftelse på den enkelte leilighet.

Utbygging, innhenting av tilbud og valg av entreprenør foretas av Solvang Park AS. Avtale og kontrakt om utbygging inngås mellom den enkelte aksjonær og utbygger.

Styrets forslag til alternative vedtak på den ordinære generalforsamling den 19. april 2012:

- 1. Den enkelte aksjonær kan på bestemte forutsetninger og vilkår utarbeidet av styret i Solvang Park AS sette opp balkong inn mot atriet alternativt balkongdør mot eksisterende balkong inn mot atriet.***
- 2. Den enkelte aksjonær kan på bestemte forutsetninger og vilkår utarbeidet av styret i Solvang Park AS sette opp fransk balkong inn mot atriet alternativt balkongdør mot eksisterende balkong inn mot atriet.***

Generalforsamlingen inviteres til først å stemme over alternativ 1. Vedtas dette, trekkes alternativ 2.

Dersom alternativ 1 ikke oppnår tilstrekkelig flertall, stemmes det over alternativ 2.

Dersom ingen av alternativene oppnår tilstrekkelig flertall, har generalforsamlingen forkastet alle eksisterende forslag om utbygging av balkong/fransk balkong og balkongdør mot eksisterende balkonger inn mot atriet.

Oslo den 25. mars 2012
Styret i Solvang Park AS

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2011.

Virksomhetsområdet til Solvang Park AS er utleie av boliger til selskapets egne aksjonærer. Selskapet er lokalisert i Oslo, men med forretningskontor i Bærum.

STYRETS SAMMENSETNING: FRA 31/03/2011 TIL 19/04/2012

Styreleder

Niels Christian Moe	Trudvangveien 15	3 aksjer
---------------------	------------------	----------

Styremedlemmer

Georg Kjelstrup	Hammerstads gate 22	1,5 aksjer
Rolf Hauge	Hammerstads gate 16	1,5 aksjer (inntil 15.6.11)

Varamedlemmer

Oda Haugene	Hammerstads gate 18	1.5 aksjer
Laura E.M. Traavik	Kirkeveien 78A	2 aksjer

Valgkomite

Finn Skogum	Kirkeveien 78 B	2 aksjer
Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22	3 aksjer
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78 B	4 aksjer

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

1 styremedlem for en periode på 2 år.

2 varamedlemmer for en periode på 1 år.

3 medlemmer av valgkomiteen.

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON I 2011

Forretningsførselen er i 2011 henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Revisor for Solvang Park AS er KPMG AS, v/Asbjørn Næss.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Solvang Park AS består av 88 leiligheter, Gnr 46B nr 18, Oslo kommune.

Eiendommen var i 2011 forsikret i Profinans/NEMI Forsikring, avtalenummer 22657.5 kundenummer 204563.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Egenandelen for skader var i 2011 kr 6000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

EIENDELER OG GJELD- OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Aksjeeierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte aksjeeiers andel av Solvang Park As gjeld, eiendeler og ligningsverdi.

SALG/UTLEIE

Overdragelse /utleie av leilighet kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Se skjemaer på vår hjemmeside www.solvangpark.no.

REGNSKAPET FOR 2011.

Vedlikeholdskostnader knyttet til oppussing av Kirkevegbygningen er i sin helhet kostnadsført i 2011. Regnskapet viser et derfor et underskudd på kr 1 039 601 som foreslås dekket under Andre fond/udekket tap. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med medhørende noter.

LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Av forretningsførerhonoraret på kroner 139 096 utgjør kr 4 436,- revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som fastsettes av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til selskapets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Solvang Park AS har ingen fast ansatte, og arbeidsmiljøet anses for å være ivaretatt. Styret vil utarbeide en lovpålagt HMS plan for Solvang Park AS.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver selskapet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

LIKESTILLING

Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og forhindre forskjellbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriet forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater til styret.

STYREMØTER

Det er i 2011 avholdt 13 styremøter, samt et betydelig antall arbeidsmøter og eksterne møter knyttet til vedlikeholdsarbeidet og balkongsaken.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 8 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park AS er medlem av Huseiernes Landsforbund.

VEDLIKEHOLD

Styret har i løpet av høsten 2011 pusset opp Kirkevegbygningen utvendig. Bygningen viste seg betydelig mer skadet enn forutsatt, og på 3 av sidene måtte all murpuss hugges ned, muren pigges og fuges på nytt. Alle vinduer er skrappt og malt, og skader rundt de alle vinduene utbedret. Skadene skyldes i all hovedsak trafikk og forurensing fra Kirkeveien. Vannbeslaget på de fleste vinduene er skiftet og festet korrekt. Beslag over karnapper og utspring er skiftet. Det er lagt varmekabler i takrenner og nedløp mot Kirkeveien. Nye kjellervinduer med lufting er satt inn på kortveggene.

Styret ønsker å presisere at Kirkevegbygningen ut fra et kostnadsperspektiv krever vedlikehold i et hyppigere tempo enn hittil, og vil foreslå for generalforsamlingen at man gjennomfører et fremtidig vedlikehold på 10-års intervaller.

Vi har reparert lekkasjer på taket av i Kirkeveien 78 B, Hammerstads gate 20 og 22.

Vi har i løpet av året avsluttet arbeidet med oppgradering av sikringsskapene i kjellerne.

Calliganlegget kan det ikke lenger skaffes reservedeler til. Styret vil fra og med 2012 foreta en gradvis utskifting av anleggene etter hvert som service er påkrevet.

Leilighet i Kirkeveien 78C, 1. etasje er reparert for fuktskader i vegg og gulv.

Styret har nedlagt et meget omfattende arbeid med sakskomplekset knyttet til balkongutbygging på Hammerstadsgate- og Kirkevegbygningene, samt dør istedenfor vindu ut mot balkongene på Trudvangveg- og Harald Hårfagresgatebygningene. Styret har engasjert adv. Pål Berg i advokatfirmaet Bræhus & Dege for en juridisk vurdering av saksforholdene. Styret vil redegjøre for saken på årets generalforsamling, slik at aksjonærene vil kunne ta stilling til problemkomplekset og forhåpentligvis kunne fatte en endelig avgjørelse.

Det er utført løpende reparasjon/service på alle maskiner i begge vaskeriene.

Gårdspasser har utført en løpende kontroll/service av låser i utgangsdører og porter.

Selskapet har avtaler om fjerning av tagging, skadedyrsavtale, takrydding og vask av trappeganger og vaskerier.

Det ble i 2011 avholdt vårdugnad hvor det foruten hageavfall ble fjernet hensatte ting fra kjeller og loft. Hver husstand som deltok ble honorert med kr 200,- og det ble servert kaffe og kaker. Høstdugnaden ble unødvendig fordi gårdspasser med hjelp fra et par skoleungdommer fjernet løv og tok inn parasoller, bord og stoler.

Gårdspasser har i løpet av sommer/høst sørget for klipping av gress og trimming av hekker og busker. Anskaffelse av ny traktor har også muliggjort snø- og isfrie gangveier i atriet. I høst engasjerte styret AB-trepleie til klipping av bøketrærne, og Skajem hagesenter til å trimme trær og busker i atriet.

Vi har en avtale med GET som inkluderer internett, digital grunnpakketilbud på 35 kanaler og 2 ekstra HD-kanaler knyttet til en HDi boks. KabelTV og bredband er inkludert i husleien. Ved inngåelse av avtalen hadde et stort flertall av aksjonærene bokser uten opptaksmulighet, og styret valgte derfor GET-avtalen hvor HDi boksen inngikk i tilbudet. Den enkelte aksjonær må betale for ytterligere kanaler eller PVR-boks.

SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON pr. 31.12.2011

Vedlikeholdet av Kirkevegbygningen og øvrige tiltak nevnt ovenfor, er delvis finansiert over driften, dels ved trekk på oppsparte midler på høgrentekonto og ved opptrekk innenfor lånefasiliteten i Fokus Bank med kroner 1,5 mill.

Per 31.12.2011 har Solvang Park AS en samlet gjeld på kroner 11 803 108,-, hvorav langsiktig gjeld utgjorde kroner 11 102 000,- som i sin helhet er sikret med pant i selskapets bygninger. Styret tar sikte på en nedbetalingstakt på selskapets langsiktige gjeld på 10-12 år, slik at selskapet kan være gjeldfritt i løpet av 2024. Denne forutsetning for nedbetalingstakt gjelder også ved gjennomføring av det foreslåtte vedlikeholdsprogrammet som er nevnt nedenfor i denne årsberetning. Styret anser dette for særdeles viktig for å sikre selskapets økonomi og muliggjøre et vedlikeholdsintervall på 10 år av bygningene. Styret vil i samarbeid med forretningsfører gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer selskapets verdier og en mest mulig forutsigbar økonomisk utvikling for selskapets aksjonærer.

Styret ønsker imidlertid å presisere at vedlikeholdet av selskapets eiendommer må prioriteres og gjennomføres med hyppigere intervaller enn de senere år. På sikt vil dette sikre aksjonærenes verdier og bidra til at selskapets eiendommer fremstår attraktiv og pene for aksjonærer og omverden. Styret korrigerer derfor husleien ved årsskiftet 2011/2012 slik at vi skal kunne gjennomføre det planlagte, nødvendige vedlikeholdsprogrammet. Omfanget av vedlikeholdet av spesielt bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate samt brannbalkongene, vil være avgjørende for fremtidig husleie.

Styret vil i samarbeid med aksjonærene søke å holde en korrekt husleie i forhold til prioritert vedlikehold i årene som kommer.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2012

ABBL teknisk avdeling leverte i 2008 en vedlikeholdsrapport for Solvang Park AS som delvis er fulgt opp på de viktigste punktene. Styret har i januar 2012 i samarbeid med byggteknisk konsulent Aase Byggadministrasjon AS påvist følgende arbeider som krever umiddelbar utbedring:

1. Vedlikehold/oppussing av de resterende bygningene utvendig. Flere av bygningene viser betydelige skader, spesielt mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate. Større skader på mur, sprekker, mindre setningsskader, løse puss, muravskalling rundt vinduer, løse vindusbeslag, vannskader ved nedløp og skader på soklene rundt bygningene krever strakstiltak. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet starter umiddelbart våren 2012.
2. Reparasjon av fuktinntrenging, muravskalling og skader i trappeoppganger. Dette innebærer oppussing av 9 trappeoppganger, samt innvendig og utvendig skraping og maling av samtlige vinduer i trappeoppgangene og utgangsdører til balkongene. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet også starter samtidig med oppussing av de enkelte bygningene i 2012.
3. Reparasjon, oppussing og maling av alle portalene og portene. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet starter umiddelbart på våren 2012.

4. Utbedring av rekkverkene på balkongene. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet utføres i løpet av 2012/2013. Dersom dette tiltaket ikke gjennomføres, er balkongene å anse for brannbalkonger og kan kun anvendes til dette.
5. Overrisslingsanlegget i Kirkevegbygningen må kontrolleres/vedlikeholdes.

Vedlikeholdsarbeidet vil i sin helhet bli finansiert med opptak av langsiktig gjeld med en nedbetalingstakt på ca. 12 år.

KOMMENDE 5 ÅRS PERIODE

Styret har p.t. identifisert følgende punkter som må prioriteres:

1. Dører inn til begge vaskeriene må av branntekniske årsaker skiftes til dører med B30-kvalitet.
2. Alle hull i brannveggene i kjellerne må tettes.
3. Callinganlegget i samtlige oppganger/leiligheter må fortløpende skiftes pga manglende reservedeler.
4. Balkongene på flere av bygningene må slipes, repareres og males med nytt spesialdekke. Dette arbeidet kan eventuelt utføres samtidig med vedlikeholdsarbeidene i 2012/2013.
5. Det er nødvendig med drenering rundt deler av bygningene
6. Eventuelle skader i kjellerne som følge setningsskader må vurderes reparert, samtidig som alle kjellervinduene må etterses og eventuelt repareres eller skiftes.
7. Baktrappene i Kirkevegbygningen må pusses opp.

Vi får brannteknisk inspeksjon/kontroll høsten 2012 som kan påføre boligselskapet utbedringskostnader, for eksempel knyttet til pipeløpene. Taket på samtlige bygninger må i løpet av en 10 års periode rehabiliteres. Styret foreslår at dette arbeidet om mulig utsettes til neste vedlikeholdsperiode.

Oslo, 5.3.2012

Styret i Solvang Park AS



Niels Christian Moe
Styreleder



Georg Kjelstrup
Styremedlem

Resultatregnskap SOLVANG PARK AS, 2011

	Note	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Inntekter					
Husleie	1	2 967 564	2 967 786	2 967 000	0
Annen driftsinntekt	2	15 900	3 300	3 900	0
Sum driftsinntekter		2 983 464	2 971 086	2 970 900	0
Utgifter					
Lønnskostnad	3	-208 369	-208 305	-197 000	0
Vedlikehold, innkjøp	4	-2 165 336	-652 706	-550 000	0
Annen driftskostnad	5	-1 303 272	-1 144 234	-1 236 000	0
Årets avskrivninger arbeidsmaksiner	9	-5 206	0	0	0
Sum driftskostnader		-3 682 182	-2 005 246	-1 983 000	0
Driftsresultat før finansposter		-698 718	965 840	987 900	0
Finansielle poster					
Renteinntekt	6	46 080	38 087	20 000	0
Rentekostnad	7	-386 964	-428 167	-370 000	0
Sum finansposter		-340 883	-390 079	-350 000	0
Årsresultat		-1 039 601	575 761	637 900	0

Balanse SOLVANG PARK AS, 2011

	Note	Balanse 2011-12	Balanse 2010-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	8	100 000 000	100 000 000
Arbeidsmaskiner	9	21 569	0
Sum varige driftsmidler		100 021 569	100 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		100 021 869	100 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		21 203	5 126
Andre fordringer	10	0	-1 678
Sum fordringer		21 203	3 448
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 161 290	1 626 546
Sum omløpsmidler		2 182 492	1 629 994
Sum eiendeler		102 204 361	101 630 294

Balanse SOLVANG PARK AS, 2011

	Note	Balanse 2011-12	Balanse 2010-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkursfond	12	93 946 850	93 946 850
Aksjekapital		562 000	562 000
Sum Innskutt egenkapital	12	94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-4 107 597	-3 067 995
Sum opptjent egenkapital	12	-4 107 597	-3 067 995
Sum egenkapital		90 401 253	91 440 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	11 102 000	10 052 094
Sum langsiktig gjeld		11 102 000	10 052 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 203	48 399
Forskudd husleie		136 540	75 209
Annen kortsiktig gjeld	14	454 365	13 737
Sum kortsiktig gjeld		701 108	137 345
Sum gjeld		11 803 108	10 189 439
Sum egenkapital og gjeld		102 204 361	101 630 294

SOLVANG PARK AS

Sted: Oslø, dato: 5/3-12



 Niels Christian Moe
 STYRELEDER



 Arne Georg Kjelstrup
 STYREMEDLEM

Noter SOLVANG PARK AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse, og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. Juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.

Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år.

Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Husleie

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Husleie	1 987 368	1 852 284	1 997 000	0
Avdrag ordinære lån	600 216	600 216	600 000	0
Renter ordinære lån	379 980	515 286	370 000	0
Sum	2 967 564	2 967 786	2 967 000	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Posten - mellomlagring	1 500	1 500	1 500	0
Bodleie	2 400	1 800	2 400	0
Flyttegebyr	12 000	0	0	0
Sum	15 900	3 300	3 900	0

Noter SOLVANG PARK AS

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Lønn	-113 795	-88 888	-100 000	0
Påløpte feriepenger	-8 824	-10 667	-12 000	0
Styrehonorar	-60 000	-80 000	-60 000	0
Arbeidsgiveravgift	-24 505	-23 930	-23 000	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	-1 244	-1 504	-2 000	0
Bilgodtgjørelse	0	-3 317	0	0
Sum	-208 369	-208 305	-197 000	0

Gjennomsnittlig antall ansatte 2011: 1 deltids ansatt.

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Materialer, redskap, verktøy	-10 896	-2 289	0	0
Vedlikehold bygg	-100 404	-403 405	0	0
Dører/inngangspartier	-44 426	-97 446	0	0
Tak	-49 719	-62 644	-150 000	0
Vedlikehold VVS	0	-18 267	0	0
Vedlikehold elektro	-88 566	-17 918	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	-3 400	-7 800	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	-2 625	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	-106 746	-17 343	0	0
Vaskeri	-3 619	-11 495	0	0
Søppelanlegg	0	-6 235	0	0
Skadedyrbekjempelse	-4 271	-7 865	0	0
Rehabilitering blokker	-1 744 917	0	0	0
Driftsredskaper	-5 747	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	-400 000	0
Sum	-2 165 336	-652 706	-550 000	0

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Strøm nett/kraft	-43 337	-52 087	-70 000	0
Vann- og avløpsavgift	-238 532	-232 158	-245 000	0
Feieavgift	-13 176	-13 175	-14 000	0
Renovasjon	-134 735	-106 917	-120 000	0
Containerleie	-20 876	-45 672	-50 000	0
Kabel-tv / bredbånd	-245 272	-235 642	-250 000	0
Forsikring	-111 250	-102 153	-113 000	0
Forvaltning og revisjon	-139 096	-135 704	-139 000	0
Innbetalingservice	-4 899	-4 279	-6 000	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	-15 000	0
Teknisk rådgivning	-179 001	-39 513	-15 000	0
Kontingent ABBL	-500	-500	-500	0
Kontigent Huseiernes Landsforbund	-1 400	-1 300	-2 500	0
Snøbrøyting/strøing/feing	-1 207	0	0	0
Drift, reparasjon maskiner	-13 776	-10 648	-10 000	0
Renhold	-137 373	-145 644	-160 000	0
Utgifter v/styret	-149	0	0	0
Kurs/seminarer	0	-500	-6 000	0
Rekvisita, porto, mm	-9 257	-12 033	-9 000	0
Datautgifter o.l	-1 805	-805	-1 000	0
Fellesarrangement/dugnad	-5 637	-1 422	-5 000	0
Mva ved inkassotjenester	-176	-1 788	0	0
Gebyr	-1 819	-2 060	-3 000	0
Blomster/gaver	0	-235	0	0
Diverse	0	0	-2 000	0
Sum	-1 303 272	-1 144 234	-1 236 000	0

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4 436,-

Note 6 - Renteinntekt

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Renter på restanse	779	1 301	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	15 536	23 777	20 000	0
Renter plasseringskonto	29 765	13 009	0	0
Sum	46 080	38 087	20 000	0

Note 7 - Rentekostnad

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Renteutgifter langsiktig lån	-386 964	-428 167	-370 000	0
Sum	-386 964	-428 167	-370 000	0

Noter SOLVANG PARK AS

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12
Bygninger	75 000 000	75 000 000
Tomter	25 000 000	25 000 000
Sum	100 000 000	100 000 000

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 9 - Arbeidsmaskiner

	Plenklipper
Anskaffet i år :	2011
Antatt levetid i år :	3
Akkumulert kostpris 01.01 :	0
+ Tilgang i 2011 :	26 775
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	26 775
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0
+ Avskrivninger i 2011 :	5 206
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	5 206
Bokført 31.12:	21 569

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12
Erstatningsmessige skader	0	-1 678
Sum	0	-1 678

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12
Bankinnskudd (husleiekto)	2 027 371	213 828
Bankinnskudd (driftskto)	133 919	0
Plasseringskonto Swedbank	0	1 412 718
Sum	2 161 290	1 626 546

Noter SOLVANG PARK AS

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12
Innskutt Aksjekapital	562 000	562 000
Opptjent egenkapital		
Overkursfond		
IB overkursfond	93 946 850	93 946 850
Sum overkursfond	93 946 850	93 946 850
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-3 067 995	-3 643 756
Fra årets resultat	-1 039 601	575 761
Sum andre fond/udekket tap	-4 107 597	-3 067 995
Sum egenkapital	90 401 253	91 440 855

Aksjekapitalen er fordelt på 281 aksjer, pålydende kr 2 000,-

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2011-12	Balanse 2010-12
Pantelån	9 602 000	10 052 094
Pantelån	1 500 000	0
Sum	11 102 000	10 052 094

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er 100 mil.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2011-12	Regnskap 2010-12
Påløpte utgifter	346 369	0
Gjeld til forvaltningsklienter	721	0
Purregebyr (mva)	0	-240
Rettsgebyr	0	1 806
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 244	1 504
Påløpte feriepengar	8 824	10 667
Påløpte renter	97 206	0
Sum	454 365	13 737

Noter SOLVANG PARK AS

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Fokus Bank ASA	Fokus Bank ASA
Lånenummer:	81012863225	90660583253
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2011	2007
Rentesats:	5.15 %	3.9 %
Beregnet innfridd:	30.06.2023	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	12 002 500
Lånesaldo 01.01:	0	10 052 094
Avdrag i perioden:	0	450 094
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 500 000	9 602 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 000 000	6 553 746

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81012863225	17	21 352	362 984
	71	16 014	1 136 994
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90660583253	17	136 683	2 323 611
	71	102 512	7 278 352



KPMG AS
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Solvang Park AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS, som består av balanse per 31. desember 2011 og resultatregnskap som viser et underskudd på kr 1 039 601 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2011 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian 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	Hamar	Sandefjord
Alta	Haugesund	Sandnessjøen
Arendal	Kristiansand	Stavanger
Bergen	Larvik	Stord
Bodø	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Røros	Ålesund

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 begrenset revisjon 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, 13. mars 2012

KPMG AS



Asbjørn Næss

Statsautorisert revisor

Budsjett for driftsutgifter	2012		Kommentarer til 2012
Strøm	73 500		Økning 5%
Vann-/kloakk	264 600		Økning 8%
Feieavgift	15 400		Økning 10%
Renovasjon	129 600		Økning 8%
Containerleie	51 000		Økning 2%
Kabel TV/Internett	270 000		Kostnad ny avtale
Kontingenter	4 000		Anslag
Drift/reperasjon maskiner	15 000		Anslag
Trappevask	164 800		Økning 4%
Dugnad	5 000		Anslag
Diverse	50 000		Advokat, mv
Sum Drift		1 042 900	
Forsikring		115 260	Økning 2%
Forretningsfører	105 000		Avtalt honorar
Giroblanketter	6 500		Anslag
Rådgivning, forretningsførsel	20 000		Anslag
Sum forretningsførsel		131 500	
Styrehonorar	80 000		
Lønn	90 000		
Feriepenger & Arb.g.avg	20 400		
Arb.g.avgift	26 846		
Sum Lønn		217 246	
Vedlikehold atrie		25 000	
Diverse uforutsett		450 000	Anslag
Sum løpende driftsutgifter		1 981 906	
Vedlikehold bygninger		4 350 000	Anslag
Teknisk rådgivning		400 000	Anslag
Budsjetterte driftsutgifter		6 731 906	

Styrets forslag til vedtak på generalforsamlingen i Solvang Park 19. april 2012:

Styrets forslag til budsjett for 2012 for Solvang Park AS tas til etterretning.

Oslo den 25. mars 2012
Styret i Solvang Park AS

Styrets forslag til prioritert vedlikehold for perioden 2012/2013

ABBL teknisk avdeling leverte i 2008 en vedlikeholdsrapport for Solvang Park AS som delvis er fulgt opp på de viktigste punktene. Styret har i januar 2012 i samarbeid med byggteknisk konsulent Aase Byggadministrasjon AS påvist følgende arbeider som krever umiddelbar utbedring:

1. Vedlikehold/oppussing av bygningene mot Hammerstads gate, Harald Hårfagres gate og Trudvangveien utvendig inklusiv reparasjon, oppussing og maling av alle portalene og portene.

Flere av bygningene viser betydelige skader, spesielt mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate. Større skader på mur, sprekker, mindre setningsskader, løs puss, muravskalling rundt vinduer, løse vindusbeslag, vannskader ved nedløp og skader på soklene rundt bygningene krever strakstiltak. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet starter umiddelbart våren 2012. Prisoverslag: ca. Kr. 3 500 000

2. Reparasjon av fuktinntrenging, muravskalling og skader i trappeoppganger.

Dette innebærer oppussing av 9 trappeoppganger, samt innvendig og utvendig skraping og maling av samtlige vinduer i trappeoppgangene og utgangsdører til balkongene. Styret foreslår for generalforsamlingen at vedlikeholdsarbeidet starter samtidig med oppussing av de enkelte bygningene i 2012. Prisoverslag: ca. Kr. 800 000

3. Overrisslingsanlegget i Kirkevegbygningen må kontrolleres/vedlikeholdes og eventuelt utbedres.. Prisoverslag: ca. Kr 50 000

Totalkostnad for hele vedlikeholdspakken: ca. Kr. 4 350 000

Vedlikeholdsarbeidet må i sin helhet finansieres med opptak av langsiktig gjeld. Styret foreslår en nedbetalingstid på maksimalt 12 år.

Styrets forslag til vedtak på Generalforsamlingen i Solvang Park AS den 19. april 2012:

Styret gis fullmakt til opptak av lån for gjennomføring av vedlikehold av bygningsmassen i Solvang Park AS med maksimal ramme på 5 millioner kroner med nedbetalingstid over maksimalt 12 år.

Oslo den 25. mars 2012
Styret i Solvang Park AS

Styrets forslag til vedtektsendringer i Solvang Park AS

Styret har anmodet adv. Pål Berg i advokatfirmaet Brækhus Dege om å gå gjennom selskapets vedtekter for å sikre at disse er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Styret viser til brev fra adv. Pål Berg vedlagt innkallingen til Generalforsamlingen i Solvang Park AS den 19. april 2012.

Styret har følgende forslag til vedtak på den ordinære generalforsamlingen i Solvang Park AS torsdag den 19. april 2012:

1. Forretningssted

Forslag til vedtak:

§1.1) endres fra: Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Bærum

§1.1) endres til: Solvang Park er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo

2. Styret

Forslag til vedtak:

§3.3) endres fra Kun aksjonærer i selskapet er valgbare til verv i selskapet.

§3.3) endres til: Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.

3. Generalforsamling

Forslag til vedtak:

§4.2) nest siste setning endres fra:

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist enn 8 virkedager, men den skal være minst 3 virkedager.

§4.2) nest siste setning endres til:

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med en ukes frist

4. Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Forslag til vedtak:

Nytt siste ledd, § 7.9):

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

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2007.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 25. september 2008.

Sist endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.

§ 1 Selskapet

- 1) Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Bærum.
- 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.
- 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 3 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Kun aksjonærer i selskapet er valgbare til verv 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 om nødvendig innkalles med kortere frist enn 8 virkedager, men den skal likevel være minst 3 virkedager. 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 forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.
- 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:
 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.
- 6) 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 innflytting skal kjøper betale et gebyr på kr. 2.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. 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 godkjennelse. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.
- 4) Styret skal ha uhindret adgang til leiligheten for kontroll med vedlikeholdet.
- 5) Oppfyller ikke aksjeeieren sine forpliktelser til vedlikehold eller reparasjon etter skade som han skal utbedre, kan selskapet besørge dette på aksjeeierens bekostning.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.

§ 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 à konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À 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 beslattes 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.

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED GENERALFORSAMLINGEN

Aksjonærens navn og leilighetsnummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Leil.nr.:

På generalforsamlingen kan aksjonær og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for pr. aksje. Se sak 1.6

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av aksjenr. i

Solvang Park AS.

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 19.04.2012, og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL

Brækhus Dege

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

Brækhus Dege Eiendom AS

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 140 boligselskaper med til sammen ca. 7.100 boliger og 15 næringselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Dege Advokatfirma DA

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma DA er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. f.eks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er topptrangerert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

Brækhus Dege Consult AS

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

Brækhus Dege Advokatfirma DA

Dronning Mauds gate 10, Pb. 1369 Vika,
N-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60
E-mail: advokat@bd.no

Brækhus Dege Eiendom AS

Dronning Mauds gate 10, Pb. 1369 Vika,
N-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no

Brækhus Dege Advokatfirm DA avd. Sandvika

Kinoveien 12, P.b. 216, N-1300 Sandvika
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61
E-mail: advokat@bd.no

www.bd.no

**Med handlekraft og tydelige råd
hjelper vi deg fremover**