

SOLVANG PARK AS

Til aksjonærene

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Torsdag 20. mai 2010 kl.18.00

Sted: Kirkestuen Majorstuen Kirke.

Dagsorden:

1) **KONSTITUERING** (se vedlegg 1)

Valg av møteleder, valg av referent, spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt, to til å medundertegne protokollen, tellekorps.

2) **STYRETS ÅRSBERETNING** (se vedlegg 2.1 t.o.m.2.4)

Forslag til vedtak: Årsberetningen godkjennes.

3) **ÅRSOPPGJØR FOR 2009** og i den forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.(se vedlegg 3.1 t.o.m.3.10)

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og viser et overskudd på kr 1 007 511.- som overføres til udekket tap.

4) **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Kr 80 000,- til intern fordeling.

5) **BUDSJETTFORSLAG 2010** (se vedlegg 4.1 og4.2)

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 430 000,-.
Avdrag på lån vil bli kr 600 000. Ingen endring i husleien i 2010.

Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag til driftsbudsjett for 2010 vedtas.

6) INNSPILL FRA AKSJONÆR (se vedlegg 5)

Jens E. Rynning har meldt inn en sak vedrørende sikkerhet i forbindelse med endringsarbeider i boligaksjeselskapet Solvag Park AS.

Forslag til vedtak: Innspillet tas til etterretning.

7) FORSLAG FRA AKSJONÆR (se vedlegg 6)

Niels Christian Moe, Elias Christensen og Marie Aarbogh har meldt inn et forslag til frivillig og individuell løsning uten kostnadmessige konsekvenser for øvrige aksjonærer.

På denne bakgrunn foreslås at generalforsamlingen den 20.5.2010 fatter følgende vedtak:

"Aksjeeierne i Solvang Park gis anledning til å åpne opp den enkeltes leilighet inn mot atriet ved å sette inn en dør istedenfor et vindusparti, på følgende forutsetninger:

1. Alle kostnader knyttet til gjennomføring av vedtaket i den enkelte boenhet dekkes av boenhetens aksjonær(er) slik at øvrige aksjonærer ikke belastes med utgifter.
2. Ingen skal ha plikt til å gjennomføre vedtaket, men kun en rett.
3. Styret skal koordinere og tilrettelegge for den enkelte husstands gjennomføring, og skal herunder særlig påse:
 - at innsettelse av dør skjer på en helt estetisk - og teknisk ensartet måte for alle som velger å benytte seg av muligheten, og at alle lovmessige krav i denne forbindelse etterleves,
 - at man ved innsettelse av dør sikrer at eksisterende fasadeuttrykk respekteres, blant annet slik at eksisterende fargevalg på fasaden skal bestå, og
 - at arbeidet koordineres og begrenses slik at aksjonærene kun har muligheten til å benytte seg av muligheten til å erstatte vindu med dør en felles kalendermåned per år eller annethvert år (nærmere detaljer fastsettes av styret), slik at man unngår at det til stadighet gjennomføres utskiftninger til sjenanse for øvrige aksjonærer."

8) VALG AV STYRE-OG VARAMEDLEMMER, SAMT VALGKOMITEEN.

(se vedlegg 7) (Forslag til valgkomite legges fram på generalforsamlingen)

På valg er: et styremedlem for 2 år, to varamedlemmer og tre til valgkomiteen for 1 år.

Oslo, 5. mai 2010

Styret SOLVANG PARK AS

Vedlegg: Fullmakt/adgangstegn til forhånds påmelding (siste ark)

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE.

Solvang Park as er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskaper gjelder aksjeloven. På generalforsamlingen gjelder følgende regler for stemmegivning og valg av styremedlemmer:

REGLER FOR VALG AV STYREMEDLEMMER.

I vedtektene til Solvang Park as står det at kun aksjonærer kan velges til styremedlemmer og varamedlemmer.

Dette innebærer at kun personer som i selskapets aksjeprotokoll står oppført som aksjonær, kan velges.

I en del tilfeller står begge ektefeller, eller samboere, eller flere personer oppført som eiere av aksjene i selskapets aksjeprotokoll. For å være valgbar til verv i selskapet, må eiere av slike aksjer utpeke en av dem som aksjeeier ovenfor selskapet. Dette må være gjort før generalforsamlingen konstitueres (åpnes). Det henvises til aksjelovens kapittel 5, IV.

REGLER FOR STEMMEGIVNING PÅ GENERALFORSAMLINGEN.

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

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

Enten:

Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet. Dette må gjøres før generalforsamlingen åpnes. Han/Hun avgir da stemme på samtliges vegne på generalforsamlingen. En stemme pr. aksje.

Eller:

Én av aksjeeierne får skriftlig fullmakt fra de øvrige aksjeeierne til å stemme på deres vegne på generalforsamlingen. Én stemme pr. aksje.

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i Solvang Park as' aksjeprotokoll, så må én av ektefellene skriftlig gi fullmakt til den andre for å få stemmerett på generalforsamlingen.

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

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
 Trudvangveien 7
 0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2009.

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 04/06/2009 til 20/05/2010**Styreleder**

Rolf Hauge	Hammerstads gate 16	1,5 aksje
------------	---------------------	-----------

Styremedlemmer

Caroline Lium-Valmot	Trudvangveien 15	1,5 aksje
Guttorm Lende	Trudvangveien 15	3 aksjer

Varamedlemmer

Kristine Teigland	Trudvangveien 9	3 aksjer
Kåre Lien	Trudvangveien 13	1,5 aksjer

Valgkomite

Finn Skogum	Kirkeveien 78 B
Elias Christensen	Hammerstads gate 18
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78 B

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

Styremedlem for en periode på 2 år.

To varamedlemmer for en periode på 1 år.

3 medlemmer av valgkomiteen.

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer

Eiendommen er forsikret i Profinans/NEMI Forsikringavtalennummer 22657.4-kundenummer 204563.

Forsikringen er en fullverdigforsikring,d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse,etter dagens byggeskikk.Ved skade skal denne meldes til ABBL s forsikringsansvarlige Peder Kleven 67574015 eller 93217607 Egenandelen for skader vil i 2010 utgjøre 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 godkjennelse.Se skjemaer på vår hjemmeside www.solvangpark.no.

REGNSKAPET FOR 2009.

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 007 511 som foreslås overført til opptjent egenkapital. Disponible midler ble øket med kr 424 920 og utgjorde kr 1 517 013 ved utgangen av regnskapsåret. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Første del av vedlikeholdsarbeid med brannbalkonger Hammerstads gate 16-20 er utført og vil fortsette i 2010.

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 utgjør kr 4 227 revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som er fastsatt 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 være ivaretatt.

YTRE MILJØ

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

LIKESTILLING

Styret består idag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriet forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

STYREMØTER

Det er ved siden av ordinær generalforsamling 4.juni 2009 avholdt 6 styremøter i perioden.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 11 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park er medlem av Huseiernes Landsforbund.

VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2009

Selskapet har en avtale om fjerning av tagging med Stopp Tagging og en skadedyrsavtale med Oslo Veggedyrskontroll.

Fasaden mot Kirkeveien 78A er reparert.Brannbalkonger i Hammerstadsgaten –løs murpus er fjernet og reparert.Aller trapper er gått over og løse/ødelagte fliser erstattet.

Alle boder på loft og kjeller er nu kartlagt og merket.Det er anskaffet gulvsluk i syrefast stål som er satt på plass.Det er utført en løpende kontroll/service av låser i utgangsdører og porter samt hatt service på porttelefonsystem. I vaskeriet Trudvangveien 9 er det skiftet en kran og pakninger til vaskemaskin.

Oppganger der hvor det er utført arbeide på brannbalkonger er dører og vinduer vasket.Arbeidet med brannbalkonger Trudvangveien 7-9-11-13-15 og Hammerstads gate 22 er nå slutført.

Selskapet avholdt en vår og en høstdugnad og fikk på den måten foruten hageavfall fjernet en stor mengde ”skrot” fra kjeller og loft.Det ble brukt 4 containere ved hver dugnad –som ble helt fulle.I samband med dugnadene ble hver hustand som deltok honorert med kr 200/- og det ble servert kaffe og kaker.

Lekeapparater er kontrolert av Vaktservice 6.10.2009 og styret arbeider med å utføre de mangler som ble påtalt.

Blodbøkene i hagen er trimmet 12.11. 2009 av ISS Facility Services og om vi ”passer” på trærne vil de kunne stå i 50 år til.

Vi har en avtale med GET slik at alle leiligheter har tilgang til kollektivt GET bredband . Avtalen for TV er øket slik at foruten en analog pakke (ca 20 kanaler) har vi idag en digital pakke - grunntilbud på 35 kanaler. KabelTV og bredband er idag inkludert i husleien.

Selskapet har opprettet en webside : www.solvangpark.no hvor vi legger inn informasjonen som : forsikringsprosedyre, ordensreglement og vedtekter med mer.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/ANSKAFFELSE

2010-1011

Fortsette nødvendig oppussing av brannbalkonger /fasade i Hammerstadsgaten 16-18-20.

Reparasjon av fukttinntreng i trappeoppganger –fjerne løs murpuss og pusse /male.

Se over takrenne nedløp etter vinteren – utført våren 2010.

Installere nytt calling system i en oppgang slik at vi kan anvende det vi erstatter som reservedeler idet vi ikke får reservedeler til anlegget – utført våren 2010.

Reparere tak Kirkeveien 78 A-B.

Montere ca 20 nye sykkelstativ i gården.

Se over /reparere søppelhus.

KOMMENDE 5 ÅRS PERIODE

ABBL vTeknisk avdeling har vært påbefaring og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for selskapet. Rapporten gjelder for flere år framover og antyder viktighetsgrad samt når utbedringer bør igangsettes.Styret vil gå gjennom den før man legger en plan for tiltak

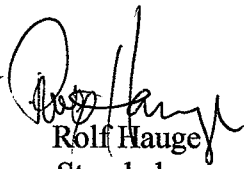
Styret vil utarbeide en lovpålagt HMS plan for Solvang Park AS.

Andre saker

Styrets leder har deltatt på ABBL s kurs for styremedlemmer 6-8.11. 2009 i Charlottenberg samt deltatt på Huseiernes Landsforbunds kurs for HMS arbeid.

Oslo, 18. april 2010


Caroline Valmot
Styremedlem


Rolf Hauge
Styreleder


Guttorm Lende
Styremedlem

Resultatregnskap SOLVANG PARK AS, 2009
--

	Note	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Inntekter					
Husleie	1	2 967 461	2 803 818	2 967 000	2 967 000
Annen driftsinntekt	2	0	1 500	0	0
Sum driftsinntekter		2 967 461	2 805 318	2 967 000	2 967 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	-123 912	-191 970	-205 000	-205 000
Vedlikehold, innkjøp	4	-245 825	-317 470	-442 000	-680 000
Annen driftskostnad	5	-1 065 147	-1 109 054	-1 170 000	-1 192 000
Årets avskrivninger arbeidsmaksiner	9	-17 830	-26 866	-18 000	0
Sum driftskostnader		-1 452 713	-1 645 360	-1 835 000	-2 077 000
Driftsresultat før finansposter		1 514 748	1 159 958	1 132 000	890 000
Finansielle poster					
Renteinntekt	6	30 084	78 739	50 000	20 000
Rentekostnad	7	-537 320	-785 593	-600 000	-430 000
Sum finansposter		-507 237	-706 854	-550 000	-410 000
Årsresultat		1 007 511	453 104	582 000	480 000

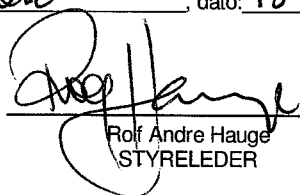
Balanse SOLVANG PARK AS, 2009

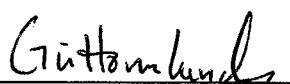
	Note	Balanse 2009-12	Balanse 2008-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	8	100 000 000	100 000 000
Arbeidsmaskiner	9	0	17 830
Sum varige driftsmidler		100 000 000	100 017 830
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	0
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		100 000 300	100 017 830
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		52 434	35 464
Andre fordringer	10	6 220	8 023
Sum fordringer		58 654	43 487
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 590 178	1 226 203
Sum omløpsmidler		1 648 833	1 269 690
Sum eiendeler		101 649 133	101 287 520

Balanse SOLVANG PARK AS, 2009

	Note	Balanse 2009-12	Balanse 2008-12
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	-3 643 756	-4 651 268
Sum opptjent egenkapital	12	-3 643 756	-4 651 268
Sum egenkapital		90 865 094	89 857 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	10 652 219	11 252 344
Sum langsiktig gjeld		10 652 219	11 252 344
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 790	20 151
Forskudd husleie		81 331	66 505
Annen kortsiktig gjeld	14	12 699	90 937
Sum kortsiktig gjeld		131 820	177 594
Sum gjeld		10 780 427	11 429 937
Sum egenkapital og gjeld		101 649 133	101 287 520

SOLVANG PARK AS

Sted: Oslo, dato: 18/4-2010

 Rolf Andre Hauge
 STYRELEDER


 Guttorm Lende
 STYREMEDLEM


 Caroline Valmøt
 STYREMEDLEM

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 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Husleie	1 649 115	2 803 818	1 767 000	1 937 000
Avdrag ordinære lån	600 216	0	600 000	600 000
Renter ordinære lån	718 130	0	600 000	430 000
Sum	2 967 461	2 803 818	2 967 000	2 967 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Diverse inntekter	0	1 500	0	0
Sum	0	1 500	0	0

Noter SOLVANG PARK AS

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Lønn	-77 520	-68 282	-100 000	-100 000
Div lønn ikke feriepengar	0	-31 500	0	0
Påløpte feriepengar	-9 302	-8 194	0	0
Styrehonorar	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Styrehonorar tilbakeført	68 460	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	-22 323	-22 529	-25 000	-25 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	-1 312	-1 155	0	0
Refusjon lønnskostnader	0	-20	0	0
Bilgodtgjørelse	-1 915	-291	0	0
Sum	-123 912	-191 970	-205 000	-205 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2009: 1 deltids ansatt.

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Materialer, redskap, verktøy	-2 832	-1 724	0	0
Skilt	-7 100	0	0	0
Postkasser	0	-1 375	0	0
Vedlikehold bygg	-108 660	-50 720	0	-400 000
Dører/inngangspartier	-26 407	-35 275	0	0
Tak	0	0	0	-150 000
Vedlikehold VVS	-17 501	-24 897	0	0
Vedlikehold elektro	-6 996	-14 626	0	0
Dugnadsinnsats	-7 200	-5 200	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	-77 905	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	-61 402	-22 384	0	0
Vaskeri	-3 699	-24 571	0	0
Egenandel skade	0	-6 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	-26 970	0	0
Skadedyrbekjempelse	-4 030	-3 944	0	0
Driftsredskaper	0	-21 879	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	-442 000	-130 000
Sum	-245 825	-317 470	-442 000	-680 000

Noter SOLVANG PARK AS

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Strøm nett/kraft	-41 652	-44 809	-60 000	-60 000
Vann- og avløpsavgift	-238 532	-230 437	-245 000	-245 000
Feieavgift	-13 176	-14 195	-14 000	-14 000
Renovasjon	-91 066	-85 928	-90 000	-110 000
Containerleie	-33 731	-54 559	-60 000	-50 000
Kabel-tv / bredbånd	-228 945	-132 445	-235 000	-235 000
Forsikring	-101 468	-239 565	-102 000	-102 000
Forvaltning og revisjon	-127 432	-123 112	-128 000	-136 000
Innbetalingservice	-5 178	-5 488	-6 000	-6 000
Juridisk rådgivning/bistand	-11 250	-11 125	-11 000	-20 000
Teknisk rådgivning	-43 313	-24 374	-18 000	-30 000
Serviceavtaler	0	0	-13 000	-5 000
Kontingent ABBL	-500	0	-500	-500
Kontingent Huseiernes Landsforbund	-1 300	-1 300	-1 500	-2 500
Drift, reparasjon maskiner	-715	-15 260	-20 000	-10 000
Renhold	-108 468	-108 372	-130 000	-140 000
Kurs/seminarer	-5 800	0	-6 000	-1 000
Rekvisita, porto, mm	-6 840	-4 282	-7 000	-8 000
Datautgifter o.l	-836	0	-1 000	-1 000
Fellesarrangement/dugnad	-1 562	-8 407	-15 000	-10 000
Mva ved inkassotjenester	-1 609	-3 336	0	-1 000
Gebyr	-1 778	-2 060	-3 000	-3 000
Diverse	0	0	-4 000	-2 000
Sum	-1 065 147	-1 109 054	-1 170 000	-1 192 000

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4 227,-

Note 6 - Renteinntekt

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Renter på restanse	2 841	2 816	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	27 243	75 922	50 000	20 000
Sum	30 084	78 739	50 000	20 000

Note 7 - Rentekostnad

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Renteutgifter langsiktig lån	-537 320	-785 593	-600 000	-430 000
Sum	-537 320	-785 593	-600 000	-430 000

Noter SOLVANG PARK AS

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
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

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
Verdi 01.01	17 830	44 696
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Årets avskrivninger	17 830	26 866
Sum	0	17 830

Avskrivning utføres lineært med 20 % pr år.

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12
Andre kortsiktige fordringer	0	1 300
Erstatningsmessige skader	6 000	0
Fordring beboere	220	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	6 723
Sum	6 220	8 023

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12
Bankinnskudd (husleiekto)	1 590 178	1 226 203
Sum	1 590 178	1 226 203

Noter SOLVANG PARK AS

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12
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	-4 651 268	-5 104 372
Fra årets resultat	1 007 511	453 104
Sum andre fond/udekket tap	-3 643 756	-4 651 268
Sum egenkapital	90 865 094	89 857 582

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2009-12	Balanse 2008-12
Pantelån		10 652 219	11 252 344
Sum	15	10 652 219	11 252 344

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er 100 mil.
Gjeld med forfall senere enn 5 år: 7 801 625,-

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2009-12	Regnskap 2008-12
Gjeld til forvaltningsklienter	338	13 128
Purregebyr (mva)	-59	0
Rettsgebyr	1 806	0
ARBEIDSGIVERAVGIFT	0	8 460
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 312	1 155
Påløpt honorar styre/repr	0	60 000
Påløpte feriepenger	9 302	8 194
Sum	12 699	90 937

Noter SOLVANG PARK AS**Note 15 - Gjeld**

Kreditor:	Fokus Bank ASA
Lånenummer:	90660583253
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2007
Rentesats:	3.8 %
Beregnet innfridd:	31.10.2027
Opprinnelig lånebeløp:	12 002 500
Lånesaldo 01.01:	11 252 344
Avdrag i perioden:	600 125
Lånesaldo 31.12:	10 652 219



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

Telephone +47 040 63
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627MVA

Til årsmøtet i Solvang Park AS

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 1 007 511. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av virksomhetens styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Grunnlag for vår uttalelse

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarden vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandarden krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av virksomhetens formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Uttalelse

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av virksomhetens finansielle stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 21. april 2010

KPMG AS

Asbjørn Næss
Statsautorisert revisor

Offices in:

Oslo	Haugesund	
Bodø	Kristiansand	Sandnessjøen
Alta	Larvik	Stavanger
Arendal	Lillehammer	Stord
Bergen	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Røros	Tønsberg
Hamar	Sandefjord	Ålesund

KPMG AS is the Norwegian member firm of KPMG International,
a Swiss cooperative.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Solvang Park AS			
FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2010			
Inntekter:			
Husleie		2 967 000	
Sum inntekter		2 967 000	
Utgifter:			
Styrehonorar	80 000		
Lønn	100 000		
Arb.giveravg.	25 000	205 000	
Vedlikehold/innkjøp	130 000		
Brannbalkonger Hammerstadsgt.	400 000		
Rep. tak Kirkeveien	150 000	680 000	
Driftsutgifter:			
Elektrisk energi	60 000		
Vann-, kloakkavgift	245 000		
Feieavgift	14 000		
Renovasjon	110 000		
Containerleie	50 000		
Kabel TV- bredbånd	235 000		
Forsikring	102 000		
Forvaltning/revisjon	136 000		
Innbetalingshefter/databehandl.	6 000		
Juridisk, teknisk rådgivning/bistand	50 000		
Serviceavtaler	5 000		
Kontingenter	3 000		
Drift, reprasjon maskiner	10 000		
Trappevask	140 000		
Utgifter v/styret, rekvisita, datautg, tlf.	10 000		
Fellesarrangement/dugnad	10 000		
Gebyr	4 000		
Diverse	2 000	1 192 000	
Sum utgifter		2 077 000	
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		890 000	
Renteinntekter	20 000		
Renteutgifter	-430 000	-410 000	
Forventet overskudd		480 000	
Disponible midler pr. 31.12.09		1 517 000	
Forventet overskudd iflg budsjett forslag		480 000	
Avdrag lån		-600 000	
Disponible midler pr. 31.12.10 (forventet)		1 397 000	

4.2

SOLVANG PARK AS**HUSLEIEOVERSIKT 2010**

Ingen endring i 2010.

Ant. leil.	Ant. rom	Leie pr. mnd. pr.leilighet 01.01.-30.06.	Total leie pr. mnd. pr. leilighet 01.01.-30.06.	Leie pr. mnd. pr.leilighet 01.07.-31.12.	Total leie pr. mnd. pr. leilighet 01.07.-31-12.
71	3	2 640	187 440	2 640	187 440
17	4	3 520	59 840	3 520	59 840
88			247 280		247 280
	Husleie	01.01 - 30.06.	247 280 x 6 =	1 483 680	
	Husleie	01.07 - 31.12.	247 280 x 6 =	1 483 680	2 967 360

Solvang Park AS

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN TORSDAG 20.MAI 2010.

SIKKERHETEN I FORBINDELSE MED ENDRINGSARBEIDER I BOLIGAKSJESELSAPET SOLVANG PARK AS.

Det er en kjent sak at mange styremedlemmer i boligaksjeselskaper, (herunder borettslag og sameier) står overfor utfordringer når en aksjeeier ønsker å gjøre store forandringer i en leilighet.

Det kan synes vanskelig å avgjøre i hvor stor utstrekning styret skal engasjere seg i slike saker, og i Solvang Park AS synes dette å ha gått upåaktet hen.

Utgangspunktet er at slike endringer knapt er mulig å gjennomføre uten at det må gjøres inngrep i bygningskonstuksjonen eller felles rør og ledninger. Inngrep må da gjøres i deler av boligelskapets eiendom som omfattes av styrets myndighet og ansvarsområde.

Dette kan dreie seg om etablering av vegg der det før var dør, endringer i ventilasjonssjakter som reduserer ventilasjonene for andre beboere, etablering av nytt elektrisk anlegg som går utover mulig kapasitet, tilkobling til avløpsrør på nye steder, andre støysoner ved for eksempel at stue eller soverom blir gjort om til bad eller kjøkken og så videre.

Det må understrekes at ombygging og oppdeling av en leilighet krever også søknad til Plan- og bygningsetaten.

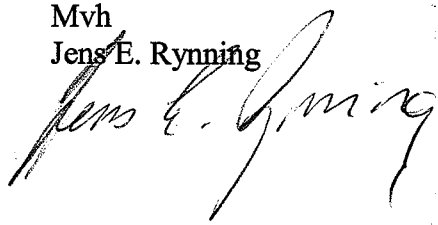
Styret har her et stor ansvar ved endringsarbeider som styret må være seg bevisst. I særdeleshet må nevnes brannsikkerheten. Styret har ikke bare en rett, men også en plikt til å undersøke hvordan slike arbeider gjennomføres. Styret kan ikke forutsette at en aksjonær skal ordne opp i dette selv for vedkommende vil kun ha sine preferanser i tankene.

Som styremedlem har man et eget ansvar for å ta tak i slike problemstillinger når disse bringes til kunnskap.. Dette gjelder uansett hvilke konsekvenser det kan få for fellesskapet og den utsatte aksjonæren. Styret må f.eks ved behov kontakte Plan – og bygningsetaten i kommunen, evt. brann- og redningsetaten om tilsynsbesøk.

Hvert styremedlem har et selvstendig ansvar og plikt til å ta opp saker til behandling, og styret har som et kollegialt organ myndighet til å ta avgjørelser i slike saker. Man må huske at det dreier seg om det viktigste hensynet av alle; hensynet til beboernes sikkerhet, trivsel og økonomi.

Styret har rett og plikt til å sørge for att ulovlige forhold opphører. Eierene kan da pålegges å rette forholdet., og dersom dette ikke etterkommes kan dette utgjøre et vesentlig mislighold av eierens forpliktelser og gi grunnlag for for advarsel og pålegg om salg etter reglene i eierseksjonslovens § 26 og borettslagslovens § 5-22.

Mvh
Jens E. Rynning



6

2/5-10

6

Dør mot atriet ut fra leilighet.

Forslag til frivillig og individuell løsning uten kostnadmessige konsekvenser for øvrige aksjonærer.

Bakgrunn: Flere aksjonærer ønsker å få åpnet opp sine leiligheter ut mot atriet ved å skifte ut ett vindusparti med en dør for de med brannbalkong (kostnad ca. kr.25,000) eller med en dør med rekkverk for de uten brannbalkong (kostnad ca. kr.40,000). For mange vil slik utskiftning være et gode og gi en ekstra dimensjon ved å være beboer i Solvang Park. Ettersom forslaget kun gjelder utskiftning av vindu med dør *inn mot atriet*, opplyser Teknisk etat i Oslo Kommune at dette sees på som en uvesentlig fasadeendring slik at det ikke er nødvendig å søke om tillatelse.

I de mange andre bygårdene på Majorstuen hvor dette er gjort, har løsningen gitt en større brukermulighet av egen leilighet i vår - og sommermånedene. Løsningen vil også gi en god mellomløsning og sikre at ingen skygger for naboen under slik som kunne bli tilfelle ved ordinær balkongutbygging. Videre vil en eventuell utskiftning innebære at de overskytende vinduer kommer Solvang Park til gode, man får forbedret rømningsvei (spesielt for bevegelseshemmede) og leiligheten stiger i verdi og blir lettere omsettelig.

Det må være en forutsetning for vedtaket at kostnadene ved gjennomføringen dekkes av den enkelte aksjonær som faktisk benytter seg av tilbudet, slik at øvrige aksjonærer ikke påføres noen utgifter. Videre må gjeldende husordensregler klart nok gjelde, blant annet slik at en åpning av leilighetene ikke skal medføre at brannbalkongene benyttes på en slik måte at de fratas status som rømningsvei.

På denne bakgrunn foreslås at generalforsamlingen den 20.5.2010 fatter følgende vedtak:

"Aksjeeierne i Solvang Park gis anledning til å åpne opp den enkeltes leilighet inn mot atriet ved å sette inn en dør istedenfor et vindusparti, på følgende forutsetninger:

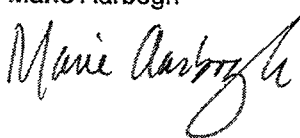
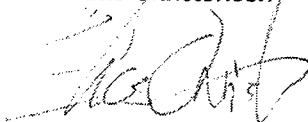
1. Alle kostnader knyttet til gjennomføring av vedtaket i den enkelte boenhet dekkes av boenhetens aksjonær(er) slik at øvrige aksjonærer ikke belastes med utgifter.
2. Ingen skal ha plikt til å gjennomføre vedtaket, men kun en rett.
3. Styret skal koordinere og tilrettelegge for den enkelte husstands gjennomføring, og skal herunder særlig påse:
 - at innsettelse av dør skjer på en helt estetisk - og teknisk ensartet måte for alle som velger å benytte seg av muligheten, og at alle lovmessige krav i denne forbindelse etterleves,
 - at man ved innsettelse av dør sikrer at eksisterende fasadeuttrykk respekteres, blant annet slik at eksisterende fargevalg på fasaden skal bestå, og
 - at arbeidet koordineres og begrenses slik at aksjonærene kun har muligheten til å benytte seg av muligheten til å erstatte vindu med dør en felles kalendermåned per år eller annethvert år (nærmere detaljer fastsettes av styret), slik at man unngår at det til stadighet gjennomføres utskiftninger til sjenanse for øvrige aksjonærer."

Med vennlig hilsen

Niels Christian Moe

Elias Christensen

Marie Aarbogh



Oslo 25 april 2010

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Sovang Park AS 2010 - vedrørende valg av medlemmer til styret

Ved ordinær generalforsamling i Solvang Park AS 20. mai 2010 er styreleder Rolf Andre Hauge og styrets to varamedlemmer Kristine Teigland og Kåre Lien på valg. Styreleder Hauge ønsker å ta gjenvalg for to år. Varamedlemmene Teigland og Lien stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen har konsultert samtlige styremedlemmer og alle har opplyst at styret arbeider svært godt sammen. Hensett til dette, og for å bevare kontinuitet i styrearbeidet, anbefaler valgkomiteen at Rolf andre Hauge gjenvelges som styreformann for to nye år frem til ordinær generalforsamling i 2012.

Når det gjelder valg av nye varamedlemmer foreslår valgkomiteen valg av Oda Haugene (Hammerstads gate 18) og Elias Christensen. Begge for ett år frem til ordinær generalforsamling 2011.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

På vegne av valgkomiteen

Elias Christensen

PÅMELDING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOLVANG PARK AS

**Ordinær generalforsamling avholdes torsdag den 20. mai 2010 kl. 18.00
i Majorstuen Kirkes kjellerstue.**

*Vennligst fyll ut blanketten nedenfor og legg den i styrets postkasse i Trudvangveien 9,
senest onsdag den 19. mai 2010 kl. 20.00.*

MELDING OM DELTAKELSE PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Undertegnede møter på ordinær generalforsamling den 20. mai 2010 kl. 18.00 for å (kryss av):

_____ Avgi stemme for mine/våre egne aksjer. Antall egne aksjer: _____

_____ Avgi stemme for aksjer ihht. vedlagte fullmakt (er) Antall aksjer ihht. fullmakt(er) _____

Antall aksjer og stemmer på generalforsamlingen vil fremkomme på stemmesedler som utleveres ved fremmøte.

Sted: _____ Dato: _____ / _____ 2008

Navn: _____ (Blokkbokstaver)

FULLMAKT

Dersom du ikke selv kan møte i generalforsamlingen, kan du fylle ut og sende inn denne stemmefullmakten.

Undertegnede aksjonær(er) i Solvang Park AS gir herved

Fullmektigens navn. Kan også sendes inn blanco.

fullmakt til å møte og stemme for meg/oss på Solvang Park AS' ekstra ordinære generalforsamling torsdag den 20. mai 2010.

Sted: _____ Dato: _____ / _____ 2008

1) _____

2) _____

3) _____

Aksjonær(ene)s underskrift

Navn (Blokkbokstaver)