

Ordinær generalforsamling

Solvang Park AS, onsdag 22. mai 2013 kl. 18.00 i
Majorstuen Kirke/Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

Aksjonærer med fullmakt bes møte kl. 17.30.



- Innkalling
- Styrets årsberetning 2012
- Regnskap 2012
- Budsjett 2013
- Valg av revisor
- Innkome saker
- Valg

Solvang Park AS

Til aksjonærene:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid: Onsdag 22. mai 2013 kl. 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

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 årsberetning 2012

3. Årsoppgjøret 2012

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Budsjettforslag 2013.

6. Valg av revisor

7. Innkomne saker fra aksjonærene

8. Innkomne saker fra Styret i Solvang park AS

9. Valg

Oslo,

Solvang Park AS
Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på generalforsamlingen
den 22. mai 2013:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak2: Styrets årsberetning 2012.

Årsberetning for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2012, balanse pr. 31.12.2012 og budsjett for 2013 følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr. 189.657,-
anbefales godkjent..

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

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

Sak 5: Budsjettforslag 2013

Budsjettforslaget for 2013 anbefales tatt til etterretning.

Sak 6: Valg av revisor

Sak 7: Innkomne saker fra aksjonærer

71. Fra Randi Guri Arnesen: Brannbalkonger.
Forslag til vedtak: Se sak 7.1.

7.2 Fra Randi Guri Arnesen: De 4 søppelhusene som omkranser Solvang park
AS er en del av Solvang Park AS.
Forslag til vedtak: Se sak 7.2.

7.3 Fra Randi Guri Arnesen: Sak vedr. vask av oppganger, baktrapper m.m.
Forslag til vedtak: Se sak 7.3

7.4 Fra Randi Guri Arnesen: Sak vedr. vedlikehold av atriet.
Forslag til vedtak: Se sak 7.4

7.5 Fra Randi Guri Arnesen: Høytrykkspyling av asfalt, heller, inngangspartier
mm.
Forslag til vedtak: Se sak 7.5

- 7.6 Fra Randi Guri Arnesen: Innkjøp av industristøvsuger
Forslag til vedtak: Se sak 7.6.

Sak 8: Innkomne saker fra styret i Solvang park AS

- 8.1 Endring av Husordensregler.
Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av husordensregler vedtas.
- 8.2 Endring av vedtekter
Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene vedtas.
- 8.3 Styrets forslag vedrørende finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører på bygningene inn mot atriet.

Forslag 1:

Solvang Park AS forestår utbygging, vedlikehold og finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører mot eksisterende balkonger. Selskapet utsetter byggestart til et senere tidspunkt bestemt av generalforsamlingen i selskapet.

Vedtas Forslag 1 ovenfor, vil Styret trekke Forslag 2.

Styrets sekundære forslag til vedtak:

Forslag 2:

Solvang Park AS forestår snarest mulig utbygging og finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører mot eksisterende balkonger samt ivaretar senere vedlikehold.

Vedtas Forslag 2 tar styret sikte på å gjennomføre en eventuell utbygging i løpet av 2014, men styret tar forbehold om lengre saksbehandlingstid og godkjenningssprosedyrer i Oslo Kommune og andre offentlige myndigheter. Styret vil da straks innhente tilbud fra flere velrenomerte byggetekniske konsulentfirmaer og informere aksjonærene om styrets valg av konsulentfirma som kan ivareta utbyggingsarbeidet på selskapets vegne

Sak 9: 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.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2012.

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

STYRETS SAMMENSETNING: FRA 19/04/2012 TIL 21/05/2013

Styreleder

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

Styremedlemmer

Georg Kjelstrup	Hammerstads gate 22	1,5 aksjer
Laura E.M. Traavik	Kirkeveien 78A	2 aksjer

Varamedlemmer

Stine Aas Myhre	Hammerstads gate 22	1.5 aksjer
Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20	3 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:

2 styremedlemmer 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 2012

Forretningsførselen er i 2012 henhold til kontrakt utført av Brækhus & Dege Eiendom AS v/Anne Grethe Høivik. 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 2012 forsikret i Gjensidige Forsikring.

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 2012 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 2012.

Kostnader knyttet til vedlikehold av Kirkevegbygningen og utskifting av callinganlegget i 13 oppganger ble kostnadsført i 2012. Regnskapet viser et derfor et overskudd på kroner 189 657 som foreslås overført 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

Forretningsførerhonoraret utgjør kroner 103 752. 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 2012 avholdt 8 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 våren 2012 fullført den omfattende, utvendige oppussingen av Kirkevegbygningen. I løpet av høsten 2012 (og våren 2013) ble nytt callinganlegg installert i alle bortsett fra en oppgang hvor nytt callinganlegg ble installert for flere år siden.

Aksjonærene i Kirkevegbygningen har i 2012 vært plaget med strømsvikt i trappeoppganger, loft og kjellere som følge av bl.a. jordfeil og spenningssvikt. Dette er nå etter mye plunder og heft rettet på. Dette var delvis også årsaken til problemene ved installasjon av det nye callinganlegget.

Styret har nedlagt et betydelig og omfattende arbeid for å finne fornuftige, korrekte og juridisk holdbare finansieringsløsninger for en eventuell balkongutbygging på Hammerstadsgate- og Kirkevegbygningene, samt dør istedenfor vindu ut mot balkongene på bygningene som vender mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate. Styret har søkt profesjonell hjelp fra adv. Pål Berg i advokatfirmaet Bræhus & Dege for en juridisk vurdering av saksforholdene, Balkongteam AS som leverandør og byggtekniske konsulentfirma Aase Byggadministrasjon AS. Styret vil fremme forslag til finansieringsløsning på årets generalforsamling.

Det er utført løpende reparasjon/service på alle maskiner i begge vaskeriene. Styret har i løpet av året mottatt gjentatte klager på at vaskelistene strykes ut og oppsatte navn fjernes. Styret vil i løpet av 2013 gjennomføre tiltak som umuliggjør dette fenomen.

Selskapet har avtaler om fjerning av tagging, skadedyrsavtale, takrydding og vask av trappeganger og vaskerier. Styret vil i løpet av våren 2013 reforhandle avtalen med vaskefirmaet.

Det ble i 2012 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. Styret engasjerte også gartner for profesjonell trimming av hekker og busker. Styret vil våren 2013 vurdere å rive hekken rundt bygningene og plante trær tilsvarende langs Hammerstads gate. Gårdspasser har også sørget for snømåking og strøing av veier i atriet og for øvrig etter styrets mening ivarett sine arbeid på en utmerket måte i henhold til styrets instruks.

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.

SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON pr. 31.12.2012

Det resterende vedlikeholdet av Kirkevegbygningen i 2012, nytt callinganlegg og øvrige vedlikeholds tiltak ble finansiert over driften og ved å trekke på eksisterende oppsparte midler.

Per 31.12.2011 har Solvang Park AS en samlet gjeld på kroner 11 399 269,- hvorav langsiktig gjeld utgjorde kroner 10 506 443 som i sin helhet er sikret med pant i selskapets bygninger. På fjorårets generalforsamling i april 2012 ble det vedtatt og lånefinansierte langsiktig vedlikehold og oppussing av de resterende bygningene ved at styret fikk adgang til et låneopptak på kroner 5 mill.. Styret refinansierte samlet gjeld til rente 3.9 % p.a. på et gunstig tidspunkt tidlig i januar 2013.

Omfanget av innvendig og utvendig vedlikehold av spesielt bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagresgate, vil være avgjørende for fremtidig husleie. Dersom vedlikeholdskostnadene for Solvang Park AS blir betydelige og styret konkluderer med at det vil bli behov for ytterligere likvide midler, vil styret i løpet av høsten 2013 se nærmere på alternative finansieringsløsninger for selskapet, som for eksempel kan være husleieøkning, låneopptak, innkalling av ny aksjekapital eller utbygging av loftene. Styret vil varsle aksjonærene i god tid dersom det vil bli nødvendig å øke husleien ved årsskiftet 2013/2014 for å kunne gjennomføre det planlagte, nødvendige vedlikeholdsprogrammet.

Styret anser det for særdeles viktig å sikre selskapets økonomi og muliggjøre et vedlikeholdsintervall på 10-12 år av bygningene. Styret vil derfor foreslå at man vurderer en IN-ordning slik at aksjonærer som ønsker det, kan få muligheten til redusert husleie ved nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Styret vil i samarbeid med forretningsfører gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer selskapets verdier og en mest mulig forutsigbar økonomisk utvikling for selskapets aksjonærer. 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 2013

Styret vil samarbeid med byggteknisk konsulentfirma Aase Byggadministrasjon AS gjennomføre følgende vedlikeholdsprogram i Solvang Park AS i 2013:

1. Vedlikehold/oppussing av de resterende bygningene utvendig mot gateplan. På bygningene mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate har vi ved grundig inspeksjon avdekket et langt større skadeomfang enn forutsatt og til dels av større omfang enn på Kirkevegbygningen. Større skader på mur, sprekker, setningsskader, løs puss, muravskalling rundt vinduer, rustangrep på jern over vinduene, løse vindusbeslag, vannskader ved nedløp og skader på soklene rundt bygningene krever et omfattende og kostbart vedlikeholdsarbeid. Styret har gjennomført en omfattende tilbudsrunde med en rekke entreprenører. Vedlikeholdsarbeidet starter i april 2013 og vil pågå fortløpende og ferdigstilles høsten 2013.

For å ha fullstendig kontroll over kostnadene ved vedlikeholdet av bygningene, vil styret avvente oppussing og vedlikehold av bygningene inn mot atriet til våren 2014. Styret vil informere aksjonærene om kostnadsutviklingen når vi ser det endelige resultat av vedlikeholdsarbeidet høsten 2013.

2. Reparasjon, oppussing og maling av de 2 gjenværende portalene og portene.
3. Overrisslingsanlegget i Kirkevegbygningen må kontrolleres/vedlikeholdes.
4. Utskifting av vinduer i 4. etasje i trappeoppgangene inn mot atriet, 5 vinduer i 2 leiligheter, 2 nye B-30 dører inn til vaskeriene samt 2 branndører i kjellerne. For øvrig vil vi etter branninspeksjon i kjeller og på loft mure igjen og tette huller i vegger etc.

Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2013 er finansiert gjennom låneopptak slik det fremgår av denne årsberetningen.

GJENSTÅENDE VEDLIKEHOLD I DENNE 5 ÅRS PERIODE (2012-2017)

Styret viser til oversikten tatt inn i styreberetningen for 2011.

Styret har per d.d. ikke tatt endelig stilling til hvorvidt finansiering av de gjestående vedlikeholdstiltakene kan skje over driften av selskapet eller hvorvidt selskapet vil ha behov for ytterligere låneopptak. Dette forhold vil styret først kunne ta stilling til på høsten 2013 når vedlikeholdsprogrammet for 2013 er endelig avsluttet og kostnadsbildet klart.

Følgende arbeider gjenstår i forhold til oversikten som ble presentert på fjorårets generalforsamling:

1. Vedlikehold av 3 bygninger inn mot atriet, samt oppussing av trappeoppgangene i de samme bygningene.
2. Det er nødvendig med drenering rundt deler av bygningene.
3. Eventuelle skader i kjellerne som følge setningsskader må vurderes reparert, samtidig som alle kjellervinduene må etterses og eventuelt repareres eller skiftes.
4. Baktrappene i Kirkevegbygningen må pusses opp.
5. Balkongene på 2 av bygningene må slipes, repareres og males med nytt spesialdekke. Dette arbeidet kan utsettes dersom balkongene kun skal fungere som brannbalkonger.

Taket på samtlige bygninger må i løpet av en 10 års periode rehabiliteres. Styret foreslår at dette arbeidet utsettes til neste vedlikeholdsperiode av bygningene.

Oslo, 31.12.2012/8.4.2013

Styret i Solvang Park AS



Niels Christian Moe
Styreleder



Georg Kjelstrup
Styremedlem



Laura E.M. Traavik
Styremedlem

Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Husleieinntekter	2	3 478 220	2 983 464	3 472 320	3 472 320
Andre leieinntekter		0	0	1 500	1 500
Handelsbanken Låneopptak		0	0		5 000 000
Sum driftsinntekter		3 478 220	2 983 464	3 473 820	8 473 820

Driftskostnader

Avskrivninger	3	7 183	5 206	0	7 200
Lønnskostnader m.m.	4	182 048	208 369	217 246	203 700
Revisjonshonorar	5	0	0	0	5 000
Forretningsførerhonorar		103 752	0	105 000	105 310
Andre honorar	6	156 419	0	400 000	372 500
Forsikringspremier		318 570	0	115 260	338 000
Energikostnader	7	39 426	0	73 500	50 000
Kommunale avgifter	8	370 453	0	409 600	434 200
Andre driftskostn. eiendom	9	527 076	1 303 272	559 800	60 000
Driftskostnader administrasjon	10	19 546	0	26 500	21 500
Reparasjoner og vedlikehold	11	1 149 975	2 165 336	4 375 000	4 690 000
Andre kostnader	12	7 042	0	450 000	7 300
Sum driftskostnader		2 881 490	3 682 183	6 731 906	6 294 710

Driftsresultat		596 730	-698 719	-3 258 086	2 179 110
-----------------------	--	----------------	-----------------	-------------------	------------------

Finansinntekter og -kostnader

Finansinntekter		34 217	46 080	25 000	25 000
Finanskostnader	13	441 289	386 964	593 071	593 071
Resultat av finansposter		-407 072	-340 884	-568 071	-568 071

Årsresultat		189 657	-1 039 603	-3 826 157	1 611 039
--------------------	--	----------------	-------------------	-------------------	------------------

Avdrag lån 2013 kr. 865.700,-

Balanse

Eiendeler	Note	2012	2011
Anleggsmidler			
Tomt		25 000 000	25 000 000
Bygninger	19	75 000 000	75 000 000
Maskiner og utstyr		14 386	21 569
Andel ABBL		300	300
Sum anleggsmidler		100 014 686	100 021 869
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	523 193	21 203
Kontanter og bankinnskudd	15	1 452 300	2 161 290
Sum omløpsmidler		1 975 493	2 182 493
Sum eiendeler		101 990 180	102 204 362
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Udekket tap		4 107 597	4 107 597
Årets resultat	16	189 657	
Sum egenkapital		90 590 911	90 401 253
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17	10 506 443	11 102 000
Sum langsiktig gjeld		10 506 443	11 102 000
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		119 032	136 540
Påløpte rentekostnader		88 248	
Leverandørgjeld		621 433	110 203
Annen kortsiktig gjeld	18	64 113	454 366
Sum kortsiktig gjeld		892 826	701 109
Sum gjeld og egenkapital		101 990 180	102 204 362

Oslo, 8/4-13


Styremedlem
Styreleder
Styremedlem

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2012

Pr. dato: 31/12-2012 Periode: 1 - 12

Tekst	Hittil i år	Hittil i fjor
-------	----------------	------------------

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligsameier, boligbyggelag og boligselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.

Antall aksjer, aksjeiere m.v.

Aksjekapitalen i Solvang park AS er på kr. 562 000 fordelt på 281 aksjer à kr. 2.000,-. Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjene er knyttet til.

Note 2 Husleieinntekter

Husleieinntekter	3 472 320	2 967 564
Innbetalte fellesutgifter	3 900	3 900
Innflyttingsgebyr	2 000	12 000
Sum husleieinntekter	3 478 220	2 983 464

Note 3 Avskrivninger

Anskaffelseskost 1.1. gressklipper 2011		26 775
Avskrevet 33% i 2011		-5 206
		21 569
Verdi 01.01.2012	21569	
Avskrevet 33,3% 2012 av anskaffkost. 12 mndr	-7183	
Verdi 01.01.2012	14386	

Gressklipper ble innkjøpt i juni 2011 og ble derfor for ikke fullt avskrevet i 2011. Gressklipper avskrives flatt med 33,3% av anskaffelseskostnad pr. år.

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold.
Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.

Note 4 Lønnskostnader

Lønn til fast ansatte	90 337	113 795
Påløpte feriepenger	9 214	8 824
Styre- og møtehonorer	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	21 198	24 505
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 299	1 244
Sum lønnskostnader	182 048	208 368

Antall ansatte og antall årsverk:

Selskapet hadde i 2012 gjennomsnittlig 1 deltids ansatt

Ingen ansatte har over 75% stilling så selskapet har dermed pensjonsforpliktelser (OTP)

Note 5 Revisjonshonorar

<i>Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.</i>	0	4436
--	---	------

Note 6 Andre honorarer

Juridisk honorar (BDA)	31 144	0
Teknisk honorar	15 006	179 001
Andre tjenester/honorarer	110 269	0
Andre honorar	156 419	179 001

Note 7 Energikostnader

Strøm	39 158	43 337
Andre energikostnader	268	0
Energikostnader	39 426	43 337

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avg. (generelt)	176 042	238 532
Avløps-, kloakkavgift	157 994	0
Renovasjonsavgift	32 524	134 735
Feieavgift	3 893	13 176
Kommunale avgifter	370 453	386 443

Note 9 Andre driftskostn. eiendom

Trappevask v/byrå	112 458	137 373
Matteleie	23 175	0
Annet renhold v/byrå	11 475	0
Skadedyrutryddelse	4 395	4 271
Container leie/tømming	24 058	20 876
Avgifter radio/ TV anlegg	264 610	245 272
Lyspærer, lysrør, sikringer etc	13 201	0
Nøkler, låser, navnskilt o.l	6 828	0
Verktøy og redskaper	9 775	10 896
Driftsmateriell	7 571	13 776
Dugnadsutbetalinger	3 200	0
Andre driftskostnader, eiendom	46 332	13 738
Sum andre driftskostn. eiendom	527 076	446 202

Note 10 Driftskostn. adm.

Trykksaker, kopiering	4 070	1 954
Giroer, ligningsoppgaver mm	7 250	0
Porto	6 826	9 257
Andre kontigenter	1 400	1 900
Sum driftskostn. adm.	19 546	13 111

Note 11 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold og rep. bygning	221 916	1 939 466
Malerarbeid	264 853	0
Rørleggerarbeid	21 316	0
Elektrikerarbeid	58 054	88 566
Soppsanering	1 500	0
Annet matrial.kj for rep/ved.h	268	5 747
Vaskerianlegg	7 169	3 619
Porttelefon	551 261	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	23 638	112 771
Sum rep. og vedlikehold	1 149 975	2 150 169

Note 12 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	5 614	Se regnskap fra ABBL
Andre kostnader	569	
Omkostninger ifm. inkasso	860	
Sum andre kostnader	7 042	

Note 13 Finanskostnader

Rentekostnader	362	0
Rentekostnader lån	438 291	386 964
Morarenter	2 635	0
Sum finanskostnader	441 289	386 964

Note 14 Kortsiktige fordringer

Kunderestanse	144 517	21 203
Andre fordringer	44 119	0
Periodisering forsikring	334 557	0
Sum kortsiktige fordringer	523 193	21 203

Note 15 Bankkonti

Evt. øremerkede bankinnskudd skal spesifiseres.

Bankinnskudd 6027 05 38447	1 452 300	
Bankinnskudd ABBL	0	2 161 290
Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
Sum bankkonti	1 452 300	2 161 290

Note 16 Egenkapital

Aksjekapital AS, Egenkapital,	562 000	562 000
Overkursfond	93 946 850	93 946 850
Udekket tap	4 107 597	3 067 995
Egenkapital 1.1.	90 401 253	91 440 855
Årets resultat	189 657	1 039 602
Sum egenkapital 31.12.	90 590 911	90 401 253

Note 17 Langsiktig gjeld

Pantelån Fokus 83253 (lån 1)	9 001 875	9 602 000
Pantelån Fokus 63225 (lån 2)	1 504 568	1 500 000
Sum langsiktig gjeld	10 506 443	11 102 000

Kr. 10.506.443,- av gjelden er sikret ved pant.
 Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr 100.014.386,-.
 Kr 6.863.750,10 av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.
 Lån 1. i Handelsbanken er tatt opp i 2002 - innfrielsesdato 2027
 Lån 2. i Handelsbanken er tatt opp i 2011 - innfrielsesdato 2023
 Renten er hhv. 3,9% og 5,15%. Lån 2 betales kun renter frem til desember 2013
 4 terminer pr. år.
 Lån 1 nedbetales over 4 terminer pr. år.

Note 18 Kortsiktig gjeld

Leverandører	621 433	Se regnskap fra ABBL
Forskuddstrekk	3 600	
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 882	
Påløpt aga av ferielønn	1 299	
Skyldige feriepenger	9 214	
Påløpt rentekostnad	88 248	
Forskudds betalte leier	119 032	
Andre påløpte kostnader	48 117	
Sum kortsiktig gjeld	892 825	454 365

Note 19 Anleggsmidler

Solvang Park AS, org. Nr. 921 706 375 i Oslo ble stiftet i 01.01.1923.
 Består av 88 enheter/leiligheter.
 Eiensommen er stillet som sikkerhet for pantesikret lån. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 81404362

Årlig Generalforsamling

vedlegg 1

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

Brannbalkongene er en del av Solvang Park AS. Dette betyr i praksis at det til enhver tid er sittende styre i Solvang Park AS som står ansvarlig for renhold og vedlikehold.

Dette er ikke gjort de siste 5 årene og brannbalkongene ser deretter ut.

De er svarte av møkk og skitt fra Kirkeveien, noe som ser svært lite tiltalende ut.

Undertegnede har foreslått for styret at brannbalkongene bør høytrykkspyles før oppussing av fasaden (fordi de er såpass skitne), for deretter å bli rengjort på en adekvat måte x1 pr. år.

Forslag til vedtak:

At brannbalkongene på en adekvat og forsvarlig måte rengjøres x1 pr. år.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)
aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Årlig Generalforsamling

vedlegg 2

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

De 4 søppelhusene som omkranser Solvang Park er en del av Solvang Park A/S.

Dette betyr i praksis at det til enhver tid er sittende styre som står ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av søppelhusene, omliggende område, så vel som asfaltområdet foran søppelhusene.

Søppelhusene ser skitne ut og vi ser stadig vekk gjensatte ting utenfor som blir liggende og forsøple og tilsmusse området.

Forslag til vedtak:

At søppelhusene x1 pr. år blir skikkelig høytrykkspylt innvendig så vel som utvendig og at asfalten foran søppelhusene høytrykkspyles og rengjøres tilsvarende.

Likeledes at det blir plukket opp søppel/gjenstander og feid foran søppelhusene x1 pr. uke.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)

aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Årlig generalforsamling

vedlegg 3

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

Solvang Park A/S består av 12 oppganger + 2baktrapper med dertil inngangsdører (+karmer).

Dette er en del av bygningsmassene og tilhører Solvang Park A/S. Dette betyr at ethvert sittende styre står ansvarlig for vedlikehold og renhold.

Vi betaler ca.kr. 165 000,00 pr. år til et renholdsfirma som mopper trappene en gang hver 14.dag i tillegg til andre arbeidsoppgaver.

Fordi det ikke er blitt anført i arbeidsoppgavene blir hverken inngangsdørene (utvendig/innvendig) med karmer/lister, smijernet på rekkverket eller vinduene vasket. Både vinduer og inngangsdører ser også tilsvarende ut: møkkete.

Inngangspartiet og dør og lister inn til vaskeriet i Hammerstadsblokken er heller ikke tatt med. Vaskeriet som sådan blir vasket hver 14.dag.

Forslag til vedtak som innebærer en utvidelse av allerede bestemt oppgaver for oppgangen og gangen inn til vaskeriet:

At man tilføyer i allerede eksisterende arbeidsinstruks:

at inngangsdører (utsiden/innsiden+karmer og lister) blir vasketx1 pr. mnd.

At smijernet langs rekkverket blir vasket x1 pr. mnd.

At vinduene i alle oppganger blir vasket x1 pr. år.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)

Aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Årlig Generalforsamling

vedlegg 4

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

Atriet er en del av Solvang Park A/S og som sådan et ansvarsområde som til enhver tid faller innunder sittende styre.

Etter hvert som årene går ser vi at det ulike steder blir mindre gress og mer ugress, fordi det ikke gjødsles tilstrekkelig og adekvat.

De ulike planter og trær som ikke blir beskåret i høyden, vokser feil og dør.

Vi har i tillegg en hekk rundt eiendommen som koster oss kr. 10 000,00 hvert år til klipping. Stort sett ser den ut som en sliten piasavakost og bør fjernes. Den har stått siden 1923 og aldri blitt gjødslet.

Hver høst blir falne løvblader fra våre flotte blodbøktrær rakt/blåst og samlet i plastikkposer og plassert ned mot arbeidsbua. Her omdannes atrie til en søppehaug som blir værende til våren kommer, heller ikke dette ser særlig tiltalende ut.

Forslag til vedtak:

At gresset blir gjødslet og behandlet på en adekvat og forskriftsmessig måte hver vår og at busker og trær blir behandlet tilsvarende.

At hekken rundt eiendommen fjernes.

At søppelet om høsten blir fjernet/kjørt bort slik at vi unngår en forsøpling av atriet og miljøet som sådan.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)

Aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Årlig generalforsamling

vedlegg 5

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

I løpet av årene er det kjøpt inn 3 høytrykksspylere, som av ulik grunn ikke virker (for dårlig kvalitet?). Disse var ment å skulle brukes til vårlig rengjøring av de flotte hellene og plattingen vi i sin tid fikk lagt.

Dette er også en del av atrie og omfatter også et ansvarsområde som faller inn under sittende styre.

For undertegnede del er det vanlig å høytrykkspyle/vaske plattinger før sommermøblene kommer på plass.

Videre er det vanlig med en høytrykkspyling av asfalt, heller, våre 4 flotte inngangspartier og ulike plattinger i atrie-området.

Forslag til vedtak:

At heller og plattingene, pluss trinnene rundt de ulike inngangspartier (inkludert Hammerstadsblokken og Kirkeveiblokken) + de 4 flotte inngangspartiene blir høytrykkspynt hver vår.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)

Aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Årlig Generalforsamling

vedlegg 6

22.05-2013

Solvang Park A/S

Oslo, 08.04-2013

For ca. 15 år siden gikk Solvang Park A/S til innkjøp av en industristøvsuger for å kunne støvsuge loft og kjeller med jevne mellomrom.

Noe ble gjort før støvsugeren gikk i stykker. Den ble ikke erstattet og hverken loft eller kjeller er siden støvsugd/feid. Dette innebærer at det er mye gammelt støv og puss som hoper seg opp.

Loft og kjeller tilhører også Solvang Park og er således underlagt til enhver tid sittende styre.

Forslag til vedtak:

At styret går til anskaffelse av en industristøvsuger av god kvalitet og at loft og kjeller støvsuges hvert 5te år.

Med hilsen

Randi Guri Arnesen (08.04-2013)

Aksjonær Randi Guri Arnesen

Hammerstadsgt. 16

0363 Oslo

Styrets forslag til endring av Husordensreglementet i Solvang Park AS

Styret foreslår følgende endring av Husordensreglementet på den ordinære generalforsamlingen i Solvang Park AS tirsdag den 21. mai 2013:

Søppelkassene i gårdsrommet er fjernet fordi det ikke var mulig å holde det rent rundt søppelkassene, matavfall og flasker fyllte opp søppelkassene fortere enn gårdspasser greide å tømme disse. Søppelkassene ble fjernet i fjor sommer, og etter dette tiltak har vi ikke lenger hatt avfallsproblemer i gården. Brukerne av gårdsrommet har tatt søppelet med seg til søppelhusene, eller opp til seg selv for senere kasting i søppelhusene. Styret foreslår derfor avsnittet om søppelkassene i gårdsrommet fjernet fra Husordensreglementet.

Styret foreslår mindre endringer/oppdateringer i avsnittet om Hagemøblene.

Som følge av at installasjon av nytt callinganlegg, må eksisterende Husordensreglement korrigeres og tilpasses det nye anlegget.

Styrets forslag til vedtak:

- 1. Styret foreslår at avsnittet om Søppelkassene i gårdsrommet fjernes.**
- 2. Styret foreslår at avsnittet om Hagemøblene endres til:**

Hagemøblene

Brukerne av hagemøblene plikter å behandle dem på en skånsom måte. Bordplatene skal rengjøres etter bruk og ikke utsettes for varme gjenstander.

Alle plikter å sette hagemøblene på plass etter bruk.

Etter bruk skal grillene slukkes og asken fjernes på betryggende måte.

Avfall skal fjernes og kastes i søppelhusene.

- 3. Styret foreslår at avsnittet om Postkasse- og ringeklokkeskilt endres til:**

Postkasseskilt og navn i callinganlegget

Kun originale postkasseskilt skal benyttes. Kun aksjonærer kan bestille skilt. Ved fremleie skal aksjonæren bestille skilt for leieboerne. Om ikke skilt bestilles og settes opp innen en måned etter innflytting, kan Solvang Park AS belaste kjøper/utleier for kostnaden ved anskaffelse av skilt. Aksjonæren skal underrette styret om navn i callinganlegget.

Oslo, den 8.4.2013

Styret i Solvang Park AS

Styret i Solvang Park AS

Styrets forslag til vedtektsendringer i Solvang Park AS

Styret foreslår følgende vedtektsendringer på den ordinære generalforsamlingen i Solvang Park AS tirsdag den 21. mai 2013:

1. §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Styret har mottatt en rekke henvendelser fra aksjonærer som klager på at det er meget lytt mellom leilighetene. Bruk av stereoanlegg, TV og enkel sammenkomst med venner på kvelden skaper støy i leilighetene både under over. I en del leiligheter plages også naboene av at det rister i tak og vegger når personer i tilstøtende leilighet over går over gulvet. Bruk av vaskemaskin får i ekstreme tilfeller også leiligheten under til å riste!

Årsaken er manglende isolasjon mellom leilighetene. Ved at den opprinnelige støyisolasjon ble fjernet og stubbloftets etasjeskillere/furuplanker ble slipt ned, fremstår dagens leiligheter uten isolasjon mellom etasjene. Furuplankene man tror er leilighetens gulv, er i realiteten etasjeskillerne over stubbloftet. Stubbloftet er fylt med sand, og er ment som et av to brannskiller mellom leilighetene. Når tidligere eiere fjernet både det eksisterende isolasjonsmaterialet/asfaltbelegget og det opprinnelige gulvbelegget, fjernet man samtidig det opprinnelige brannhemmende materialet og støyisolasjonen mellom leilighetene. Etasjeskillerne er i de fleste leiligheter gjentatte ganger slipt ned til et nivå hvor selv normal samtale kan høres av naboen. Styret undres bare på når førstemann trækker gjennom "gulvet", og skal da Solvang Park AS bekoste nye etasjeskillere? Dagens sørgelige virkelighet er derfor at det ikke lenger eksisterer hverken brannhemmende materiale eller støyisolasjon mellom de fleste leiligheter.

Dette ønsker styret nå å få gjort noe med. Etter styrets mening kan aksjonærene ikke godta med åpne øyne og mot bedre viten at bygningenes branntekniske tilstand forringes og i tillegg at miljøet reduseres gjennom økt støy.

Styret ønsker derfor at sliping av etasjeskillerne ikke lenger skal være tillatt i Solvang Park AS. Det finnes i dag en rekke meget flotte furugulv eller furuparkett å få kjøpt, slik at det skulle være et ikke-eksisterende problem. I praksis utføres renoveringen av gulvet enkelt ved å legge dobbelt lag med gipsplater over etasjeskillerne, og normal isolasjon under ny furuparkett. Dette er et meget enkelt, rimelig og effektivt virkemiddel, og et tiltak som de fleste også kan gjøre selv om de ønsker.

Styret foreslår derfor for generalforsamlingen at det ikke lenger skal være tillatt å slipe etasjeskillerne over stubbloftet, og at ved kommende renovering av leilighetens gulv skal dette skje etter de retningslinjer som er beskrevet ovenfor.

Forslag til vedtak:

Nytt siste ledd, § 7.10):

Det er ikke tillatt å slipe etasjeskillerne over stubbloftet.

2. §5 Salg og eierskifte

Styret ønsker å heve gebyret ved eierskifte og fremleie fra kroner 2 000,- til kroner 5 000,-. Dagens gebyr er på langt nær nok til å dekke bortkjøring av etterlatte ting eller reparasjon av skader. Leie og tømning av containere koster fra kroner 5 000 – 10 000 avhengig av innhold som kastes. Styret kan ikke se at det er korrekt at de eksisterende aksjonærene skal betale for bortkjøring av etterlatte gjenstander fra tidligere beboere. Økning av gebyret vil dekke kostnadene ved bortkjøring og miljømessig behandling av disse gjenstander.

Forslag til vedtak:

§5.8) endres fra: Ved innflytting skal kjøper betale et gebyr på kroner 2.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie.

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

Oslo, den 8.4.2013

Styret i Solvang Park AS

Forslag fra Styret i Solvang Park AS vedrørende finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører på bygningene inn mot atriet.

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

1. Balkonger/franske balkonger på bygningene mot Hammerstadsgaten og Kirkeveien.
2. Innsetting av balkongdører 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, Balkongteam AS, teknisk etat i Oslo Kommune samt byggteknisk konsulentfirma Aase Byggadministrasjon AS.

Styrets anbefaling er at balkongutbygging bør gjennomføres av aksjeselskapet, men at denne utbyggingen bør utsettes ca. 10 år for å styrke egenkapitalen i selskapet. Se avstemmingstekst til slutt i dette dokumentet.

1. BAKGRUNN

Vedtak på Generalforsamlingen i Solvang Park AS den 19. april 2012

Bakgrunnen for denne utredningen er vedtaket på siste generalforsamling i Solvang Park AS den 19. april 2012. Følgende vedtak ble fattet på generalforsamlingen:

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.

Av sakspapirene til generalforsamlingen fremgår det at styrets forutsetninger og vilkår for vedtaket var:

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.

2. STYRETS UTREDNING AV FINANSIERINGSFORMER

Valg av entreprenør og balkongenes utseende og form.

Styret har valgt et samarbeid med Balkongteam AS for oppsetting av balkonger, franske balkonger og innsetting av balkongdører. Oppsetting og feste av balkonger foretas uten utvendige stolper eller jernstenger. Ferdig oppsatte balkonger og franske balkonger av samme type og utseende som foreslått i Solvang Park AS, kan studeres i vår nabogård i Harald Hårfagresgate nr. 5. Balkongteam AS vil som entreprenør ivareta alle prosedyrer med godkjenning av balkonger etc i forhold til offentlige myndigheter og Oslo Kommune.

Styret presiserer at Oslo Kommune kun godtar utbygging av balkonger etc. inn mot atriets.

Styret er enig med Oslo Kommune i deres krav om at balkonger må settes opp symmetrisk inn mot atriets på bygningene i Hammerstadsgaten og i Kirkevegen. Dette kravet vil antakelig i praksis kunne innebære at samtlige leiligheter på disse bygningene fra og med 2. etasje og oppover vil måtte sette opp balkonger for at en utbygging skal kunne finne sted. Første etasje vil på grunn av krav til høyde over bakken bare kunne få franske balkonger.

Forslag til finansieringsform

Finansiering av balkongutbygging kan i utgangspunktet tenkes gjennomført på flere måter, hvorav de to mest aktuelle vil være:

1. Solvang Park AS står for utbygging og finansiering av balkongutbyggingen. Fordelen med dette alternativ er at ansvar for utbygging og vedlikehold er plassert på selskapet som også eier bygningsmassen og er ansvarlig for alt øvrig vedlikehold. Det vil i ettertid aldri kunne diskuteres hvem som skal være ansvarlig for skader og vedlikehold som følge av utbyggingen.
2. Aksjonærene finansierer selv hele utbyggingen og senere vedlikehold, mens Solvang Park AS kun administrerer og gjennomfører utbyggingen for aksjonærene. Dette er i samsvar med vedtaket på generalforsamlingen referert ovenfor. Fremtidige diskusjoner og problemer knyttet til kostnader til vedlikehold, skader på bygningsmassen, fordeling av kostnader mellom aksjonærene etc. er åpenbare. Styret ser også for seg betydelige problemer knyttet til symmetri ved utbyggingen, uenighet, påtrykk og vanskeligheter mellom aksjonærer som ønsker balkong og aksjonærer som ikke ønsker dette. Videre kommer vanskeligheter knyttet til godkjenning av balkongutbyggingen i kommunale etater.

Styret har blitt rådet til å anbefale aksjonærene en finansieringsform som i størst mulig grad ivaretar alle aksjonærenes interesser, også de som ikke kan eller vil bygge ut.

Styret presiserer at vi for å oppnå symmetrisk utbygging, ikke kan pålegge enkeltaksjonærer å bekoste utbygging av balkonger når de selv skal finansiere dette.

Styret har også vurdert en begrenset utbygging av balkonger kun på Hammerstadsgate- og Kirkeveibygningene. Vi har gått bort fra dette alternativ ut fra vanskeligheter knyttet til kostnadsfordeling innenfor den selskapsform vi har som aksjeselskap. Dette gjelder uavhengig av hvilken finansieringsform vi måtte velge.

Styret har også drøftet utbygging av franske balkonger som eneste alternativ. Dette ville være et betydelig rimeligere og enklere alternativ som ikke ville påføre selskapet større fremtidige vedlikeholdskostnader. Vi har imidlertid frafalt dette alternativ ut fra aksjonærenes eget ønske om balkongutbygging.

Styret har også inngående drøftet problemer knyttet til brannbalkongene på bygningene i Trudvangveien og Harald Hårfagresgate. Minst to forhold gjør denne utbyggingen komplisert: Rekkverket og brannbalkongen som rømningsvei. Rekkverket er i dag ikke godkjent som rekkverk og må skiftes ved bruksendring til balkong. Brannbalkongene er rømningsveier og

må holdes rene for møbler etc. Brannbalkongene kan rives, men da følger en rekke krav til brannsikring i trappeoppganger og samtlige leiligheter, loft og kjellere. Styret minner også om at ca. kroner 4 mill. av selskapets nåværende gjeld skyldes vedlikehold i årene 2006-2007 av de samme balkonger. Rives brannbalkongene, er dette vedlikeholdet bortkastet, og det blir de fremtidige aksjonærer som sitter igjen med gjelden! Beholdes bruken av brannbalkongene uendret, kan rekkverk beholdes som i dag, men balkongene kan ikke benyttes annet enn til brannbalkonger! I tillegg kommer problemer knyttet til feil valg av dekke på balkongene.

Styret ønsker at en eventuell balkongutbygging ikke skal danne grunnlag for eventuelle fremtidige tvister eller fiendskap mellom eksisterende aksjonærer. Vi er redd for at det ved en frivillig balkongutbygging legges kime til enda flere muligheter til problemer og diskusjoner enn hva vi allerede har i boligselskapet. Styret ønsker en på alle måter mest mulig ryddig og entydig utbygging.

Når Solvang Park AS foretar utbyggingen innebærer dette at samtlige leiligheter får tilgang til balkonger, dør mot balkong eller fransk balkong. Kostnadene ved denne utbyggingen finansieres ved gjeldsopptak i selskapet, og belastes den enkelte aksjonær iht. dagens fordelingsnøkkel. Kostnadene ved balkongutbyggingen vil bli ca. kr. 700,- per aksje måned i husleieøkning over en 10-års periode, tilsvarende ca. kr. 2100,- for en 3 aksjers leilighet og 2800,- for en 4 aksjers leilighet.

Styret vil foreslå at det vurderes innført en IN-ordning i selskapet. Dette innebærer at det vil bli adgang til for de enkelte aksjonærene til frivillig å nedbetale sin andel av fellesgjelden og således holde husleien nede dersom det er ønskelig. Alternativt kan aksjonærene i generalforsamling også vedta å innkalle ny aksjekapital i selskapet tilsvarende kostnadene ved balkongutbyggingen.

Styret har etter inngående drøftinger internt i styret og med våre rådgivere, kommet til den endelige konklusjon at Solvang Park AS må stå som utbygger og finansierer av balkongutbyggingen. Fremtidig vedlikehold og ansvar for eventuelle fremtidige skader på bygningsmassen, er da tydelig plassert på selskapet. Indirekte vil da aksjonærene få regningen for utbygging og vedlikehold over husleien.

Dersom Solvang Park AS står for utbyggingen, vil det eventuelt kunne være mulig å holde 1. etasje utenfor utbyggingen. Denne etasjen vil da beholde sin nåværende husleie uforandret.

Styret har til slutt på selvstendig grunnlag også vurdert andre selskapsformer som en mulig fremgangsmåte ved balkongutbygging. Vi har konkludert med at dette bør være gjenstand for egen utredning i etterkant av et eventuelt generalforsamlingsvedtak.

3. STYRETS INNSTILLING

Styrets innstilling til finansiering av balkongutbygging m.v. er som følger:

- Forslag 1 nedenfor er styrets primære forslag.
Styret foreslår at utbyggingen gjennomføres på et senere tidspunkt hvor selskapets økonomi igjen er tilfredsstillende og tilnærmet gjeldfri. Utbyggingen vil da utsettes i ca 10 år i påvente av bedret økonomisk situasjon for selskapet. Forslaget innebærer fullstendig utbygging av balkonger, balkongdører og franske balkonger for samtlige leiligheter i Solvang Park AS for selskapets regning og ansvar. Da vil man eventuelt også kunne ta stilling til riving av eksisterende balkonger og fullstendig utbygging av balkonger/eventuelt franske balkonger for samtlige leiligheter.

- Forslag 2 nedenfor innebærer at utbyggingen gjennomføres straks. Dette vil innebære en fullstendig utbygging i løpet av de neste par årene av balkonger, balkongdører og franske balkonger for samtlige leiligheter i Solvang Park AS for selskapets regning og ansvar. Forslaget vil innebære en betydelig husleieøkning for samtlige aksjonærer i størrelsesorden henholdsvis for 3-roms eller 4-roms leiligheter ca. kroner 2.100,- og 2.800,- per måned over en 10 års periode. Styret kan ikke på det nåværende tidspunkt godta at Solvang Park AS pålegges utbyggings-, vedlikeholds- og finansieringsansvar av balkonger, franske balkonger eller balkongdører. Selskapet har etter styrets mening ikke økonomisk bæreevne til dette på det nåværende tidspunkt. Vedtas forslag 2 må selskapet innkalle ny aksjekapital eller hente kapital på annen måte fra aksjonærene for å dekke kostnadene ved utbyggingen.
- Ved utbyggingen pålegges styret et betydelig merarbeid og et meget stort ansvar som i hvert fall det sittende styret ikke er ønsket å påta seg. Styret foreslår derfor at utbyggingsansvaret overføres til et eksternt, velrenommet byggt teknisk konsulentfirma. Kostnadene for konsulentfirmaet må bæres av selskapet iht. styret forslag.

Styret fremmer på ovenstående grunnlag følgende forslag til vedtak på den ordinære generalforsamlingen den 22.5.2013:

4. AVSTEMMING

Styret fremmer to forslag til avstemming for generalforsamlingen.

Styrets primære forslag til vedtak:

Forslag 1:

Solvang Park AS forestår utbygging, vedlikehold og finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører mot eksisterende balkonger. Selskapet utsetter byggestart til et senere tidspunkt bestemt av generalforsamlingen i selskapet.

Vedtas Forslag 1 ovenfor, vil Styret trekke Forslag 2.

Styrets sekundære forslag til vedtak:

Forslag 2:

Solvang Park AS forestår snarest mulig utbygging og finansiering av balkonger, franske balkonger og balkongdører mot eksisterende balkonger samt ivaretar senere vedlikehold.

Vedtas Forslag 2 tar styret sikte på å gjennomføre en eventuell utbygging i løpet av 2014, men styret tar forbehold om lengre saksbehandlingstid og godkjenningsprosedyrer i Oslo Kommune og andre offentlige myndigheter. Styret vil da straks innhente tilbud fra flere velrenomerte byggt tekniske konsulentfirmaer og informere aksjonærene om styrets valg av konsulentfirma som kan ivareta utbyggingsarbeidet på selskapets vegne.

Oslo, den 8.4.2013

Styret i Solvang Park AS

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED GENERALFORSAMLINGEN 22.05.2013 i Solvang Park AS

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 22.05.2013, 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. 190 boligselskaper med til sammen ca. 9.000 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, NO-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, NO-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,
Pb. 216, NO-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**