

Ordinær generalforsamling

Solvang Park AS, onsdag 21. mai 2014 kl. 18.00 i
Majorstuen Kirke/Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

Aksjonærer med fullmakt bes møte kl. 17.30.



- Innkalling
- Styrets årsberetning 2013
- Regnskap 2013
- Budsjett 2014
- Valg av revisor
- Innkomne saker
- Valg

Solvang Park AS

Til aksjonærene:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid: Onsdag 21. mai 2014 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 2013

3. Årsoppgjøret 2013

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Budsjettforslag 2014

6. Valg av revisor

7. Balkongutbygging

8. Nye husordensregler

9. Sosiale tiltak og naboskap

10. Styrets størrelse

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på generalforsamlingen den 21. mai 2014:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Styrets årsberetning 2013

Årsberetning for 2013 anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret 2013

Resultatregnskap 2013, balanse 31/12/2013 og budsjett for 2014 følger vedlagt.

Resultatregnskapet for 2013, som viser et underskudd på kr. 3.383.321 anbefales godkjent.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne året 2013 foreslås satt til det budsjetterte beløp for året. Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 5: Budsjettforslag 2014

Budsjettforslaget for 2014 anbefales godkjent.

Sak 6: Valg av revisor

Sak 7: Balkongutbygging

Etter at det utgående styret ikke hadde lyktes med å igangsette det videre arbeidet med balkongutredning i 2013, ba det nye styret varamedlem Petter Hessen om å revitalisere balkongkomitéen og forsere arbeidet fra januar 2014. En ny plan ble lagt for å utrede mulighetene for balkonger i Solvang Park, og arbeidet påbegynt. I hovedsak omfatter prosjektet fire elementer: design, offentlige tillatelser, finansiering – og en beslutning fra aksjonærene

I forhold til design er komitéens foretrukne løsning solvendte balkonger til alle leilighetene i gården. Dette innebærer at gårdene i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate får balkonger som peker ut av gårdsrommet og mot veien. På grunn av brannsikkerhetskrav har vi ikke vurdert mulighetene for å kombinere brannterrasser og balkonger, men dette gjenstår som en plan B. Dersom det skulle vise seg å bli vanskelig å gjennomføre balkongutbyggingen som planlagt pga. manglende godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune så vil komiteen vurdere muligheten for å kombinere brannbalkong og oppholdsbalkong.

Med tanke på å fremskaffe tillatelser har komiteen i løpet av vinteren jobbet tett med leverandøren Balkongteam i arbeidet med tegninger/ utforming av balkonger og i søknadsprosessen mot PBE.

Balkongteam har laget forslag til balkonger på alle gårdene og komitéen med Balkongteam har vært i innledende samtaler med PBE i forbindelse med byggesøknaden. PBE ønsket en tidstypisk løsning på balkongene, og dette er noe Balkongteam nå er i kontakt med Oslo byantikvar om. Når Byantikvaren har gitt sin anbefaling vil vi igjen gå i møte med PBE hvor vi vil komme frem til hvordan den endelige byggesøknaden vil se ut. Selve søknadsprosessen tar så rundt 12 uker. Vi ser positivt på de tilbakemeldingene vi har fått, og venter nå på nye tegninger fra Balkongteam samt en uttalelse fra Byantikvaren som vi håper vil understøtte søknaden.

Komitéeen har også vært i kontakt med flere banker med tanke på finansieringsløsninger, og avventer tilbud fra disse.

Videre har komitéen søkt råd hos Advokatfirmaet Bull&Co for å sikre at de juridiske sidene ved utbyggingsbeslutning, -finansiering og – gjennomføring håndteres korrekt.

I sum er balkongkomitéen godt på vei ift målsettingen om å kunne legge frem en konkret, offentlig godkjent og tydelig finansiert balkongløsning i løpet av 2014. Detaljer rundt utbygging, finansiering og juridiske vurderinger blir videre utarbeidet og vil bli presentert og tatt opp til votering på en ekstraordinær generalforsamling som vi forventer blir avholdt i løpet av høsten.

Balkongkomitéen

Petter Hessen -- Bjørn Waage Skogtrø -- Isak Johan Iversen --
Magnus Selås

Innstilling:

Orienteringen fra balkongkomiteen anbefales tatt til etterretning.

Sak 8: Nye husordensregler

Styret har erfart at deler av husordensreglene har gått ut på dato, og har laget et forslag til revidering av disse. Se vedlegg lenger bak i innkallingen.

Innstilling

Forslaget til nye husordensregler anbefales godkjent.

Sak 9: Sosiale tiltak og naboskap

Styret ønsker å tilrettelegge for godt naboskap og har registrert betydelig interesse for økt engasjement i fellesskapet blant beboerne.

Vi orienterer derfor aksjonærene nærmere på generalforsamlingen om etableringen av sosiale grupper, og om muligheter for disponering av fellesrom etter søknad til styret.

Innstilling:

Orienteringen om etablering av sosiale grupper og bruk av fellesrom etter søknad til styret anbefales tatt til etterretning.

Sak 10: Styrets størrelse

Det nye styret som er valgt fra 2014-2016 har opplevd en kompleks overtakelse av en stor bredde arbeidsoppgaver, og ønsker å tilrettelegge for både bedre kapasitet og arbeidsdeling, samt styrket mulighet for kunnskapsoverføring i fremtidige styre gjennom to tiltak.

Først ønsker styret ved denne generalforsamlingen å utvide vedtektenes bestemmelser om styrets størrelse for å tillate fem styremedlemmer (mot dagens tre).

Dette gjøres ved å endre vedtektenes § 3.1 fra «Selskapet ledes av et styre som består av 3 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.»

Og til «Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.»

I forbindelse med den ordinære generalforsamlingen i 2015 så vil valgkomiteen kunne foreslå to nye styremedlemmer for aksjonærene som da kan velges for en toårs periode fra 2015-17 og slik sikre oss både styrket kapasitet og overlappende valgperioder.

Innstilling:

Forslaget til vedtektsendring 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 2013

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

STYRETS SAMMENSETNING I PERIODEN 22/05/2013 TIL 02/01/2014

Styreleder

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

Styremedlemmer

Svein Hammerstrøm (til 04/12/13)	Trudvangveien 11	0 aksjer
Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20	3 aksjer

Varamedlemmer

Stine Aas Myhre	Hammerstads gate 22	1.5 aksjer
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78 B	4 aksjer

Valgkomite

Finn Skogum	Kirkeveien 78 B	2 aksjer
Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22	3 aksjer
Jens Emil Rynning (til 02/01/14)	Kirkeveien 78 B	4 aksjer
Nina Marie Fjose (fra 02/01/14)	Kirkeveien 78C	1.5 aksjer

VALG AV NYTT STYRE PÅ GENERALFORSAMLINGEN 02/01/2014

Styret fratrådte mot slutten av 2013, og det ble derfor avholdt ekstraordinær generalforsamling 2. januar 2014 for valg på nytt styre. Aksjonærene valgte:

Styremedlemmer

Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78A	2 aksjer
Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20	3 aksjer
Stine Myhre Selås	Hammerstads gate 22	1.5 aksjer

Varamedlemmer

Petter Hessen	Hammerstads gate 20	1.5 aksjer
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78B	4 aksjer

Styremedlemmene sitter frem til den ordinære generalforsamlingen i 2016. Traavik ble valgt til det nye styrets leder på det konstituerende styremøtet 7. januar 2014.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON I 2013

Forretningsførselen er i 2013 i henhold til kontrakt utført av Brækhus & Dege Eiendom AS v/Anne-Grete Høivik. Revisor for Solvang Park AS er fra 2013 RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS v/ Cecilie Tronstad.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Eiendommen var i 2013 forsikret i Gjensidige Forsikring, avtalenummer 81404362.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. 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 2013 kr 6.000,-.

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. Selskapet tar et utflyttingsgebyr på kr 5.000,- for å dekke omkostninger og slitasje ved utflytting. Dette gjelder også ved bytte av leieboer. Mer informasjon finnes på vår hjemmeside www.solvangpark.com.

REGNSKAPET FOR 2013

Kostnadene knyttet til vedlikehold av bygningene mot Trudvangveien, Harald Hårfagres gate og Hammerstads gate ble kostnadsført i 2013, og finansiert gjennom låneopptak. Dette arbeidet var mer omfattende enn antatt, og arbeidet med vedlikehold av de samme bygningene inn mot atriene ble utsatt slik at forbruket på «Reparasjoner og vedlikehold» allikevel ble mindre enn budsjettert.

I tillegg vurderte styret at det var behov for et større gartnerarbeid ifm fasadeoppussingen der det påløp om lag kr 360.000 mer enn budsjettert.

Regnskapet for 2013 viser et underskudd på kr. 3.383.321,- som foreslås ført mot negativ egenkapital.

Forøvrig 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 tilhørende noter.

LØNN/ FORVALTNING/ REVISJON

Forretningsførerhonoraret utgjør kroner 104.864, og revisjonshonoraret utgjør kroner 18.475. 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 ved utgangen av 2013, 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.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 12 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park AS er medlem av Huseiernes Landsforbund.

STYRETS ARBEID I 2013

Det ble i 2013 avholdt om lag ni styremøter, samt et betydelig antall arbeidsmøter, eksterne møter og møter med aksjonærer og beboere.

Styret har i løpet av 2013 fullført den utvendige oppussingen av bygningene i Trudvangveien, Harald Hårfagres gate og Hammerstads gate. Aksjonærene vedtok på generalforsamlingen 22. mai 2013 å utsette fjerning av utvendige hekker og utskiftning av innvendige busker. Dette arbeidet ble likevel gjennomført med henvisning til behov i forbindelse med fasadearbeidet.

Det ble avholdt en mindre vårdugnad for lusing og raking i gårdsrommet.

Nytt callinganlegg ble i 2013 installert i alle oppganger med unntak av Hammerstads gate 16 (hvis anlegg var av nyere dato). Diverse brannforebyggende tiltak ble gjennomført, inklusive montering av nye dører til vaskeriene. Det ble også utført løpende reparasjon/ service på vaskerimaskinene. Styret mottok gjentatte klager på utstrykning av vaskelister, men fratrådte før det ble funnet løsninger.

Styret avsluttet i 2013 avtaler med vaktmester og gartner, samt forberedte skifte av vaskefirma. En ny avtale om bruk av OBOS som vaktmester og en midlertidig avtale om vintertjenester med Gårdpass AS for 2013 ble inngått i løpet av året.

Arbeidet med balkongutredning mistet tempo i løpet av året, og balkongkomiteen hadde i praksis lagt sitt arbeid på is ved utgangen av 2013.

DET NYE STYRETS ARBEID I 2014

Det nye styret har vært opptatt av å styrke fellesskapet gjennom dialog og åpenhet i vedlikeholds- og utviklingsprosesser. Begrenset kompetanseoverføring fra det gamle styret og et betydelig etterslep av leverandøroppfølging og vedlikehold har ført til en krevende vår med høyt tempo i styret. Styret har samlet lagt ned om lag 1.600 timer i arbeidsinnsats i perioden frem til generalforsamlingen

Styret har etablert en ny nettside på solvangpark.com og publiserer informasjon, dokumenter og varsler der fortløpende. Styret bruker også Facebook, epost samt papirbaserte oppslag og nyhetsbrev for å styrke kontakten med aksjonærer og beboere.

Det er inngått ny vaskeriavtale med Fortuna Renhold om vasketjenester, og vi har en avtale med ny gartner på plass innen generalforsamlingen. Selskapet inngår i økende grad spesialiserte tjenesteavtaler med eksterne firmaer ettersom vi ikke lenger har tilgang på en lokal lønnet gårdpasser/ vaktmester/ gartner.

Styret vil rapportere i detalj om det nye styrets arbeid i 2014 i neste årsmelding. I mellomtiden viser vi til nettsiden og nyhetsbrevene på www.solvangpark.com for løpende oversikt over styrets aktiviteter. Styret vil fortsette med oppslag og papiirutsendelser der det er nødvendig, men vi forutsetter at aksjonærene i størst mulig grad holder seg orienterte om hva som skjer via nettsiden.

SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON 31/12/2013

Styret er ikke tilfreds med selskapets økonomi. Vi jobber for å fremskaffe en totaloversikt over forestående vedlikeholdsbehov og finansieringskilder, men hovedbudskapet er at vi har betydelig vedlikehold foran oss, samtidig som vi har gjeld å betjene.

Per 31. desember 2013 har Solvang Park AS en samlet gjeld på kr 14.723.659 med rente 3,9 % p.a. som nedbetales til rundt kr 11 mill. i løpet av 2017, hvorpå hele beløpet forfaller til betaling i 2018. Refinansieringsalternativer er under utredning. Nedbetalingstakten er et godt stykke under ambisjonen om å nedbetale selskapets gjeld innen 2024, slik generalforsamlingen støttet i 2012. Styret understreker at dagens gjeldsgrad er bærekraftig, men det vil ta betydelig lenger tid å nedbetale gjelden enn det vil ta for nye vedlikeholdskostnader å påløpe.

I den kommende tiårsperioden må vi påregne betydelig vedlikehold av (forventet tidspunkt):

- Indre fasader og gavlvegger (2014-15)
- Brannverntiltak (2014-18)
- Avløp (2015)
- Trappehus (2015-16)
- Drenering og utbedring av kjellere (2015-18)
- Utbedring av pipeløp (2015-20)
- Tak (2020-2025)

Dette medfører at vi de nærmeste årene ikke kommer utenom en kombinasjon av husleieøkninger (enten som resultat av økt låneopptak, eller som resultat av økt egenfinansiering av vedlikehold), innkalling av ny aksjekapital og salg av eiendomsmasse/ utbygging av loft og/ eller kjellere.

Denne oversikten innbefatter ikke mindre forbedringer og vedlikehold (eksempelvis av gårdsrommet) som dekkes over driftsbudsjett, eller en eventuell balkongutbygging. Styret vil i samarbeid med forretningsfører til enhver tid gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer selskapets verdier og en mest mulig forutsigbar økonomisk utvikling for selskapets aksjonærer.

For å styrke økonomien frem mot gjennomføringen av vedlikeholdet foreslår styret en økning i husleien på 5 % med virkning fra 1. juli 2014. Dette medfører en inntektsøkning for selskapet på rundt kr 170.000 de neste 12 månedene i forhold til 2013, og vil styrke økonomien tilsvarende.

PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER 2014-15

Styret er ikke tilfreds med eksisterende vedlikeholdsplaner, da de mangler et tilstrekkelig langsiktig perspektiv og de ikke er koblet opp mot langsiktig finansiering. Styret mener at denne mangelen på kobling mellom forventede utgifter og finansieringsbehov er en viktig bidragsyter til dagens økonomiske situasjon.

Frem mot høsten jobber styret med en helhetlig vedlikeholds og finansieringsplan for perioden frem mot 2024. Denne vil informeres av styrets befaring av alle arealer og samtlige leiligheter, i tillegg til tilkalt ekspertise innenfor de forskjellige fagområdene.

Styrets første oppgave er imidlertid å prioritere hardt i større, kritiske vedlikeholdsoppgaver, og styret anser brannverntiltak og avløp som de mest nødvendige å få avklart og igangsatt eventuelle tiltak på. I tillegg er fullføring av fasaderehabiliteringen viktig både for skadeforebygging og miljøet.

- Styret har gjennomført en befaring i 2014 med Brann- og redningsetaten fra Oslo kommune, og mottatt en foreløpig rapport på områder som krever ytterligere vurdering og analyse. Ryddingen av fellesarealer i forbindelse med dugnaden 29. april var en del av oppfølgingen av dette. Neste skritt er gjennomføring av den varslede leilighetsbefaringen, samt en gjennomgang med brannteknisk rådgivning for å utrede hvilke tiltak som bør prioriteres og når.
- Ved befaring med fagekspertise har styret konstatert at mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Dette gjelder rør som i stor grad er originale fra tidlig 1920-tallet og som hadde en forventet levetid på 50-70 år. Vi vurderer det slik at utbedringer må gjøres i løpet av det neste året for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer.

Utskiftning av avløpsrør er imidlertid en krevende operasjon som medfører behov for rivning og erstatning av samtlige våtrom med tilhørende prislapp, noe som er lite ønskelig. Styret har derfor sett til alternativer som innebærer bruk av «strømpeløsninger» eller innsprøyting av rør som herdes. Dette er løsninger som har gitt gode resultater andre steder, som gir kortvarige inngrep, og som prises til rundt en femtedel av utskiftningskostnaden. Løsningene har riktignok ikke samme forventede levetid som full utskiftning, men i forhold til pris er også levetiden konkurransedyktig.

Styret mener aksjeselskapet bør være forberedt på å tilrettelegge for avløpsutbedring sommeren 2015. De neste månedene vil styret fremskaffe en uavhengig vurdering av tilstanden, samt konkurrerende tilbud for å sikre at eventuelle arbeider utføres med konkurransedyktig pris og kvalitet.

- Det utvendige vedlikeholdet av bygningen mot Trudvangveien spesielt - men også Harald Hårfagres gate - som ble gjennomført i 2013 var mer omfattende enn forventet. Videre var det usikkerhet rundt balkongløsningene, slik at det forrige styret valgte å avvente oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet.

Vi har bedt Aase byggeadministrasjon om å fremskaffe tilbud for utførelse av det gjenstående arbeidet, og vil vurdere disse for gjennomføring i 2014 eller 2015 når de foreligger. Styret mener det er viktig både for skadeforebygging og miljøet å ferdigstille fasadearbeidet så raskt som praktisk og økonomisk mulig.

Utover dette påløper normalt vedlikehold og utgifter i henhold til budsjett.

Oslo, 08/05/2014

Styret i Solvang Park AS

Jarle V. Traavik
Styreleder

Stine Myhre Selås
Styremedlem

Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem

Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014 5 % økn fra 01.07
Husleieinntekter	2	3 520 910	3 478 220	3 472 320	3 606 218
Andre leieinntekter		0	0	1 500	1 500
Sum driftsinntekter		3 520 910	3 478 220	3 473 820	3 607 718
Driftskostnader					
Avskrivninger	3	8 924	7 183	7 200	4 500
Lønnskostnader m.m.	4	222 320	182 048	203 700	97 381
Revisjonshonorar	5	18 475	0	5 000	8 215
Forretningsførerhonorar		104 864	103 752	105 310	108 550
Andre honorar	6	274 751	156 419	372 500	300 000
Forsikringspremier		334 557	318 570	338 000	351 300
Energikostnader	7	50 985	39 426	50 000	50 000
Kommunale avgifter	8	427 179	370 453	434 200	448 538
Festeavgift/andre leiekostnader		1 000	0	0	3 000
Andre driftskostn. eiendom	9	611 797	527 076	60 000	760 811
Driftskostnader administrasjon	10	33 774	19 546	21 500	36 050
Reparasjoner og vedlikehold	11	4 370 485	1 149 975	4 690 000	400 000
Andre kostnader	12	-9 123	7 042	7 300	6 500
Sum driftskostnader		6 449 987	2 881 490	6 294 710	2 574 845
Driftsresultat		-2 929 077	596 730	-2 820 890	1 032 873
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		109 351	34 217	25 000	
Finanskostnader	13	563 595	441 289	593 071	561 590
Resultat av finansposter		-454 244	-407 072	-568 071	-561 590
Årsresultat (Underskudd)		-3 383 321	189 657	-3 388 961	471 283
Handelsbanken refin. Låneopptak		0	0	5000000	

Solvang Park AS

Balanse

Eiendeler	Note	2013	2012
Anleggsmidler			
Tomt		25 000 000	25 000 000
Bygninger		75 000 000	75 000 000
Maskiner og utstyr		5 462	14 386
Andel ABBL		300	300
Sum anleggsmidler	3	100 005 762	100 014 686
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	464 329	523 193
Kontanter og bankinnskudd	15	2 355 597	1 452 300
Sum omløpsmidler		2 819 926	1 975 493
Sum eiendeler		102 825 688	101 990 180
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital		3 917 939	4 107 597
Årets resultat (Underskudd)		3 383 321	189 658
Sum egenkapital	16	87 207 590	90 590 911
Langsiktig gjeld			
Pantelån		14 723 659	10 506 443
Sum langsiktig gjeld	17	14 723 659	10 506 443
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		142 715	119 032
Påløpte rentekostnader		44 050	88 248
Leverandørgjeld		615 080	621 433
Annen kortsiktig gjeld		92 595	64 113
Sum kortsiktig gjeld	18	894 440	892 826
Sum gjeld og egenkapital		102 825 688	101 990 180

Oslo 08.05.14

Jarle Traavik
Styreleder

Bjørn Waage
Styremedlem

Stine Myre Selås
Styremedlem

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2013

Pr. dato: 31/12-2013 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 årsregnskap og årsberetning for borettslag/boligselskap (AS).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når 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	3 472 320
Innbetalte fellesutgifter	1 500	3 900
Garasjeleie- og parkering	0	0
Innflyttingsgebyr	47 090	2 000
Sum husleieinntekter	3 520 910	3 478 220

Note 3 Anleggsmidler

Anskaffelseskost 1.1. Gressklipper 2011	26775	26775
Tilgang i året		
Avgang i året		
Anskaffelseskost 31.12.	26775	26775
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	12389	5206
Årets ordinære avskrivninger 33,3% av anskaffelseskost	8924	7183
Avgang akkumulerte avskrivninger		
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	21313	12389
Bokført verdi 31.12.	5462	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.

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

Note 4 Lønnskostnader

Lønn til fast ansatte	101 948	90 337
Påløpte feriepenger	10 398	9 214
Styre- og møtehonorar	82 500	60 000
Arbeidsgiveravgift	26 007	21 198
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 466	1 299
Sum lønnskostnader	222 320	182 048

Antall ansatte og antall årsverk:

Selskapet har 3 deltids ansatte og har ikke oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon.
Ingen ansatte har over 75% stilling

Note 5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	18 475	0
Sum revisjonshonorar	18 475	0

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorarer

Juridisk honorar (BDA)	33 501	31 144
Teknisk honorar	197 500	15 006
Andre tjenester/honorarer	43 750	110 269
Andre honorar	274 751	156 419

Note 7 Energikostnader

Strøm	50 985	39 158
Andre energikostnader	0	268
Energikostnader	50 985	39 426

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avg. (generelt)	295 447	176 042
Avløps-, kloakkavgift og vannavg	131 732	157 994
Renovasjonsavgift	0	32 524
Feieavgift	0	3 893
Kommunale avgifter	427 179	370 453

Note 9 Andre driftskostn. eiendom

Faste kostn innl vakmestertj	32 396	0
Tillegstj vaktmesterfirma	13 500	0
Trappevask v/byrå	107 985	112 458
Matteleie	24 033	23 175
Annet renhold v/byrå	44 740	11 475
Skadedyrutryddelse	4 536	4 395
Container leie/tømming	14 995	24 058
Avgifter radio/ TV anlegg	283 065	264 610
Lyspærer, lysrør, sikringer etc	3 205	13 201
Nøkler, låser, navnskilt o.l	36 866	6 828
Vertøy og redskaper	3 067	9 775
Driftsmateriell	9 779	7 571
Dugnadsutbetalinger	3 000	3 200
Andre driftskostnader, eiendom	30 632	46 332
Sum andre driftskostn. eiendom	611 797	527 076

Note 10 Driftskostn. adm.

Data/EDB kostnader	1 186	0
Trykksaker, kopiering	12 592	4 070
Giroer, ligningsoppgaver mm	14 900	7 250
Porto	3 186	6 826
Andre reisekostnader	510	0
Kontigent HL	1 400	0
Andre kontigenter	0	1 400
Sum driftskostn. adm.	33 774	19 546

Note 11 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold og rep. bygning	3 569 134	221 916
Malararbeid	0	264 853
Snekkerarbeid	33 750	0
Rørleggerarbeid	0	21 316
Elektrikerarbeid	54 984	58 054
Fasade	100 000	0
Soppsanering	0	1 500
Annet matarial.kj for rep/ved.h	0	268
Vaskerianlegg	27 409	7 169
Garasjeport/inngangsdører	9 375	0
Porttelefon	171 234	551 261
Egenandel forsikring	18 000	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	386 599	23 638
Sum rep. og vedlikehold	4 370 485	1 149 975

Note 12 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	2 069	5 614
Tgl./etabl.gebyr	1 060	0
Andre kostnader	-12 252	569
Omkostninger ifm. inkasso	0	860
Sum andre kostnader	-9 123	7 042

Note 13 Finanskostnader

Rentekostnader	60	362
Rentekostnader lån	563 481	438 291
Morarenter	54	2 635
Sum finanskostnader	563 595	441 289

Note 14 Kortsiktige fordringer

Kunderestanse	83 447	144 517
Andre fordringer	1 990	44 119
Periodisering forsikring	347 116	334 557
Andre periodiseringer	31 776	0
Sum kortsiktige fordringer	464 329	523 193

Note 15 Bankkonti

Bankinnskudd 6027 05 38447	2 308 412	1 452 300
Bankinnskudd for skattetrekk	47 186	0
Sum bankkonti	2 355 597	1 452 300

Note 16 Egenkapital

Aksjekapital AS, Egenkapital,	562 000	562 000
Overkursfond	93 946 850	93 946 850
Udekket tap	3 917 939	4 107 597
Egenkapital 1.1.	90 590 911	90 401 253
Årets resultat (Underskudd)	3 383 321	189 657
Sum egenkapital 31.12.	87 207 590	90 590 911

Note 17 Langsiktig gjeld

Pantelån Fokus 83253	0	9 001 875
Pantelån Fokus 63225	0	1 504 568
Handelsbanken 18033	14 723 659	0
Sum langsiktig gjeld	14 723 659	10 506 443

Kr. 14 723 659,- av gjelden er sikret ved pant.

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr 100 005 762,-.

Kr 0 av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.

Renten er hhv. 3,9% .

Lånet nedbetales over 4 terminer pr. år.

Note 18 Kortsiktig gjeld

Leverandører	615 080	621 433
Gjeld til forvaltningsklienter	0	0
Forskuddstrekk	44 771	3 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	13 733	1 882
Skyldig arb.g.avg.av feriepenger	0	0
Påløpt aga av ferielønn	1 466	1 299
Skyldige feriepenger	10 398	9 214
Påløpt rentekostnad	44 050	88 248
Forskudds betalte leier	142 715	119 032
Andre påløpte kostnader	10 286	48 117
Anne kortsiktig gjeld	11 940	0
Sum kortsiktig gjeld	894 440	892 826

HUSORDENSREGLEMENT FOR SOLVANG PARK AS
Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 4. juni 2009.
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.
Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013
Sist endret på generalforsamling 21. mai 2013
Foreslått endret på generalforsamling 22. mai 2014

1. Gårdstunet

Fra: «Bilkjøring på gårdstunet for av- og pålessing og av- og påstigning er tillatt før kl. 23.00.
Parkering av biler og motorsykler uten spesiell tillatelse fra styret er ikke tillatt.
Sykler skal henses i de oppsatte sykkelstativer.»

Til: «Bilkjøring inn på den asfalterte delen av gårdstunet ved gavlveggene for av- og pålessing er tillatt.
Parkering av biler og motorsykler uten forhåndstillatelse fra styret er ikke tillatt. Sykler skal henses i de oppsatte sykkelstativer. Gårdsrommet skal ikke forsøples, og skal forlates i den stand det var før beboernes bruk av gårdsrommet. Sosiale sammenkomster, lek og ballspill skal ikke gjøre skade på beplantning eller andre fasiliteter.»

2. Portene

Portene skal til enhver tid holdes låst. Den som låser opp porten, er ansvarlig for å låse igjen etter seg.
Om kvelden og natten bør smelling med porten unngås. Beboere som holder selskap pålegges å vise sine gjester hvordan portene åpnes, for å unngå unødig mye støy når gjestene forlater selskapet.

3. Søppelhusene

Fra: «Søppelposer, kartonger m.v. må ikke plasseres utenfor søppelhusene. Det er heller ikke anledning til å sette søppelposer utenfor utgangsdørene til leilighetene eller ut til brannbalkongene. Søppelhusenes dører og innkastluker skal holdes låst. Dersom noe søppel har falt ned på gulvet i søppelhusene oppfordres beboerne til å legge søppelet tilbake i dunkene.»

Til: «Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall, og ikke for andre gjenstander eller byggeavfall.

Søppeldunkene må ikke overfylles. Er en dunk full så må søppelet medbringes til en annen dunk.
Søppelposer og annet avfall må ikke plasseres utenfor søppelhusene. Søppelhusenes dører og innkastluker skal holdes låst. Dersom noe søppel har falt ned på gulvet i søppelhusene oppfordres beboerne til å legge søppelet tilbake i dunkene.

Det er ikke anledning til å sette søppelposer utenfor utgangsdørene til leilighetene eller ut til brannbalkongene.»

4. Hagemøblene

Brukere 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 igjen etter bruk. Etter bruk skal grillene slukkes og asken skal fjernes på en betryggende måte. Avfall skal kastes i søppelhusene.

5. Brannbalkongene

Det er forbudt å ha gjenstander oppbevart på balkongene. Unntatt er blomsterkasser montert på utsiden av rekkverket. Banking av tepper, sengeklær m.v. er ikke tillatt på balkongene. Det er forbudt å benytte balkongene som tørkeplass.

6. Trappeoppgangene

I følge brannforskriftene er trappeoppgangene rømningsveier og skal til enhver tid være fri for gjenstander av enhver art.

Kun sykler og barnevogner tillates satt i kjellerhalsene. Det pålegges eierne av sykler og barnevogner å påse at disse står plassert på en ryddig måte og ikke hindrer bruk av trappene eller inngang til kjellerne. Kjellerhalsene må ikke bli overfylt. De som setter opp vinduer/dører på brannbalkongene for lufting, er ansvarlig for å lukke dem før kl. 23.00. Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst.

7. Trappevask

Fra: «Et vaskebyrå sørger for trappevasken 2 ganger i måneden. Dersom beboerne ønsker/ser behov for å vaske trappen oftere, må kun vann og grønnsåpe benyttes på teglflisene.»

Til: «Et vaskebyrå sørger for trappevask. Dersom beboerne ønsker/ser behov for å vaske trappen oftere, må kun vann og grønnsåpe benyttes på teglflisene.»

8. Loft og kjeller

Fra: «Det er ikke tillatt å lagre møbler og andre ting på arealet utenfor bodene. Tøy som henges til tørk, må være sentrifugert før det henges opp.»

Til: «Det er ikke tillatt å lagre møbler og andre ting på arealet utenfor bodene eller i aksjeselskapets fellesboder uten forhåndstillatelse fra styret. Tøy som henges til tørk i tørkeloftene, må være sentrifugert før det henges opp.»

9. Vaskerier og rullebod

Ordensregler er oppslått i vaskeriene og i rullebodene. Disse skal følges.

10. Postkasse- og ringeklokkeskilt

Fra: «Kun originale skilt skal benyttes. Kun aksjonærer kan bestille skilt. Ved fremleie skal aksjonæren bestille skilt for leieboerne. Om ikke skilt bestilles og settes opp innen 1 måned etter innflytting, kan Solvang Park AS belaste kjøper/utleier for kostnaden ved anskaffelse av skilt. Aksjonæren skal underrette styret om navn i callinganlegget.»

Til: «Skilt bestilles igjennom styret. Kun originale skilt skal benyttes. Ved fremleie skal aksjonæren bestille skilt for leieboerne gjennom styret. Aksjonæren skal underrette styret om navn til callinganlegget.»

11.Oppgangsnøkler

Oppgangsnøkler skal bestilles via styret. Kun aksjonærer kan bestille nøkler. Ved fremleie skal aksjonæren om nødvendig bestille nøkler for leieboerne. Det er aksjonærens ansvar at slike nøkler ikke kommer på avveie.

12.Dyrehold

Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt i Solvang Park. Av almenhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Det er ikke anledning til å lufte dyr på indre gårdsrom etter første snøfall og videre framover i den snørike del av vinterhalvåret. Lufting av dyr på brannbalkongene er ikke tillatt. Unnlater leieboer å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Solvang Park. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra Solvang Park.

13.Generelt

Fra: «Musikkøvelser skal holdes til et minimum, og støynivået skal begrenses i størst mulig grad. Musikk og andre forstyrrelser skal holdes til et minimum. Nabovarsel skal settes opp minst 24 timer før fester og andre arrangementer eller tiltak som kan skape sjenerende støy.

Dersom man oppdager skader av noen art på gårdens utstyr eller eiendom, bes man kontakte styret og melde fra om skaden.

Det henstilles til leieboerne om til enhver tid og på enhver måte opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre.»

Til: «Musikkøvelser, musikkspilling og andre forstyrrelser skal holdes til et minimum, og støynivået skal begrenses i størst mulig grad. Nabovarsel skal settes opp minst 24 timer før fester og andre arrangementer eller tiltak som kan skape sjenerende støy. Det skal være ro i gården etter klokken 23, både innendørs og i gårdsrommet. Det henstilles til leieboerne om til enhver tid og på enhver måte å opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre.

Dersom beboere oppdager skader på gårdens utstyr eller eiendom, plikter beboeren å kontakte styret og melde fra om skaden.»

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED GENERALFORSAMLINGEN 21.05.2014 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 21.05.2014, 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**