

SOLVANG PARK AS

Til aksjonærene

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Torsdag 4. Juni 2009 KL 1800

Sted: Kirkestuen Majorstuen Kirke.

Dagsorden:

1) KONSTITUERING (se vedlegg 1)

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

2) STYRETS ÅRSBERETNING (se vedlegg 2)

Forslag til vedtak: Årsberetningen ^{godkjennes} ~~tas til etterretning.~~

3) ÅRSOPPGJØR FOR 2008 og i den forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. (se vedlegg 3)

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og viser et overskudd på kr 453 104.- som overføres til udekket tap.

4) INNKOMNE FORSLAG FRA AKSJONÆRENE (se vedlegg 4)

Elfi og Ivar Hørven, Hammerstads gaten 18 om utbedring av brannbalkonger og fasade Hammerstads gaten.

Styret tar det til etterretning og vil foreta nødvendige reparasjoner/utbedringer.

5) INNKOMNE FORSLAG FRA AKSJONÆRENE (se vedlegg 5)

Rannveig Dæmring Thue, Trudvangveien 13 om utbygging av balkonger.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utrede muligheten for alle aksjonærer(leiligheter) til å bygge balkong samt beholde eksisterende brannbalkong, derunder eventuelt bygge ut eksisterende brannbalkonger. *ut mot gaten herunder*

Styret gjør oppmerksom på at utredningens kostnad vil føre til at husleien må økes fra 1.7. 2009.

Falt 85 mot 42 (Helt 127)

6) UTREDNING OM BRUK AV BRANNBALKONGER TIL FRITIDSFORMÅL (se vedlegg 6)

Styret anbefaler ikke at bruksendring av brannbalkonger foretas.

Dersom forslag til vedtak under pkt. 5 ikke får flertall, fremmes følgende forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten videre for bruksendring av brannbalkonger til ordinære balkonger, herunder innhenter priser/kostnadsoverslag med mere.

Til opplysning må resultatet av utredningen opp på en senere generalforsamling (ordinær eller ekstra ordinær) som i tilfelle skal ta stilling til om boligaksjeselskapet skal sende byggesøknad om brannbalkongene skal endres, hvem som skal betale for tiltaket og eventuelt hvordan tiltaket skal finansieres. Det må også eventuelt foretas nødvendige endringer i vedtekter og husordensregler.

*For 24 mot 100.
Helt 124 stemmer*

7) GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtatt

(2008 perioden)

8) BUDSJETTFORSLAG 2009 (se vedlegg 7 a og b))

Om man går videre med forslag 5 og 6 økes husleien med 5 % fra 1.7.2009 vilket betyr en månedlig husleie påkr 2772 for 3 aksjer og kr 3696 for 4 aksjer.(vedlegg 7 b)

9) VALG AV STYRE-OG VARAMEDLEMMER, SAMT VALGKOMITEEN
(se vedlegg 8)

Oslo, 19. mai 2009

Styret SOLVANG PARK AS

Vedlegg:

Fullmakt/adgangstegn til forhånds påmelding (siste ark)

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE.

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

REGLER FOR VALG AV STYREMEDLEMMER.

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

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

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

REGLER FOR STEMMEGIVNING PÅ GENERALFORSAMLINGEN.

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

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

Enten:

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

Eller:

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

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

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

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2008.

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

STYRETS SAMMENSETNING 22/05/08 til 4/06/09

Styreleder

Rolf Hauge Hammerstads gate 16 1,5 aksje

Styremedlemmer

Caroline Lium-Valmot Trudvangveien 15 1,5 aksje

Guttorm Lende Trudvangveien 15 3 aksjer

Varamedlemmer

Kristine Teigland Trudvangveien 9 3 aksjer

Sverre O.Dølvik Trudvangveien 15 1,5 aksje

Valgkomite

Vigdis Vestreng Trudvangveien 11

Finn Skogum Kirkeveien 78 B

Elias Christensen Hammerstads gate 18

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

To styremedlemmer for en periode på 2 år, to varamedlemmer for en periode på 1 år.

Tre medlemmer til valgkomiteen for en periode på 1 år

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring BA, forsikringsnummer 79004433 til 31.12. 2008. Fra 1.1. 2009 blir forsikringen overført til NEMI Forsikring med avtale nr. 22657.1.

Forsikringen er en fullverdig forsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjennoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til ABBL s forsikringsansvarlige Paul Hem. Egenandelen for skader vil i 2009 utgjøre kr 6000,-.

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

EIENDELER OG GJELD- OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

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

SALG/UTLEIE

Overdragelse /utleie av leilighet kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Det er i 2008 godkjent 8 overdragelser av leiligheter.

REGNSKAPET FOR 2008.

Regnskapet viser et overskudd på kr 453 104, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Disponible midler ble redusert med kr 270 169 og utgjorde kr 1 092 097 ved utgangen av regnskapsåret. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 3 948,- revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som er fastsatt av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

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

ARBEIDSMILJØ

Solvang Park AS har ingen fast ansatte, og arbeidsmiljøet anses være ivaretatt.

YTRE MILJØ

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

LIKESTILLING

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

2.3

2.3

STYREMØTER

Det er ved siden av ordinær generalforsamling 22.5 2008 og ekstraordinær generalforsamling 26.9.2008 avholdt 6 styremøter i perioden.

VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2008

Det ble innkjøpt og montert et nytt lekeapparat/skleie til de mindre barna. 2 nye griller ble innkjøpt og 2 blomsterkasser i hagen ble beplantet.

Bod i hagen ble rettet opp og forsterket. Trappegelendre i mot loft i Kirkeveiblokken ble forsterket. Rekkverk repart i Trudvangveien 13. Takrenne nedløp gjennomgått og reparert.

Selskapet avholdt en vår og en høstdugnad og fikk på den måten foruten hageavfall fjernet en stor mengde "skrot" fra kjeller og loft. Det ble benyttet 4 containere ved hver dugnad – som ble helt fulle.

Selskapet har en avtale om fjerning av Tagging mot Kirkeveien samt om skadedyrebekjempelse innen vårt område.

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

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD

2009-2010

Reparasjon av fasadeskader på blokk Kirkeveien vnr 78 A.

Nødvendig oppussing av brannbalkonger /fasade blokk i Hammerstadsgaten.

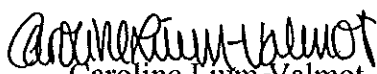
Reparasjon av fuktinntreng i trappeoppganger –fjerne løs murpuss og pusse /male.

Huskestativ i hagen bør erstattes.

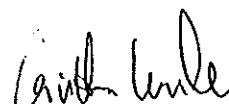
KOMMENDE 5 ÅRS PERIODE

ABBL v/teknisk avdeling har vært påbefaring og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for selskapet. Rapporten gjelder for flere år framover og antyder viktighetsgrad samt når utbedringer bør igangsettes. Styret vil legge den til grunn for kommende tiltak..

Oslo 14 mai 2009


Caroline Lium-Valmot
Styremedlem


Rolf Hauge
Styreleder


Guttorm Lende
Styremedlem

SOLVANG PARK AS		REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Resultatregnskap pr. 31.12.2008	Note	31.12.2008	31.12.2007	2008	2009
Inntekter					
Husleie	2	2 803 818	2 437 956	2 803 800	2 967 000
Annen driftsinntekt	3	1 500	8 477	0	0
Sum driftsinntekter		2 805 318	2 446 433	2 803 800	2 967 000
Utgifter					
Lønnskostnad	4	191 970	271 342	182 600	205 000
Vedlikehold, innkjøp	5	317 470	4 087 928	377 000	442 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	10	26 866	26 866	26 900	0
Annen driftskostnad	6	1 109 054	954 418	1 127 400	1 170 000
Sum driftskostnader		1 645 360	5 340 554	1 713 900	1 817 000
Driftsresultat før finansposter		1 159 958	-2 894 121	1 089 900	1 150 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt	7	78 739	48 298	50 000	50 000
Rentekostnad	8	785 593	472 661	780 000	600 000
Sum finansposter		-706 854	-424 363	-730 000	-550 000
Årsresultat	15	453 104	-3 318 485	359 900	600 000

SOLVANG PARK AS		BALANSE	
Balanse pr. 31.12.2008	Note	31.12.2008	31.12.2007

EIENDELER**Anleggsmidler:****Varige driftsmidler**

Bygninger/tomter	9	100 000 000	100 000 000
Arbeidsmaskiner	10	17 830	44 696
Sum varige driftsmidler		100 017 830	100 044 696
Sum anleggsmidler		100 017 830	100 044 696

Omløpsmidler:**Fordringer**

Restanse fellesutgifter		28 119	101 744
Andre fordringer	11	15 368	218 516
Sum fordringer		43 487	320 260

Bankinnskudd, kasse og lignende	12	1 226 203	2 724 234
---------------------------------	----	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 269 690	3 044 494
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		101 287 520	103 089 190
----------------------	--	--------------------	--------------------

SOLVANG PARK AS		BALANSE	
Balanse pr. 31.12.2008	Note	31.12.2008	31.12.2007

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital:

Innskutt egenkapital

Overkursfond		93 946 850	93 946 850
Aksjekapital	15	562 000	562 000
Sum innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850

Opptjent egenkapital

Udekket tap	15	-4 651 268	-5 104 372
Sum opptjent egenkapital		-4 651 268	-5 104 372

Sum egenkapital		89 857 582	89 404 478
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld:

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	11 252 344	12 002 483
Sum langsiktig gjeld		11 252 344	12 002 483

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		20 151	-
Forskudd		66 505	6 507
Annen kortsiktig gjeld	14	90 937	1 675 722
Sum kortsiktig gjeld		177 594	1 682 229

Sum gjeld		11 429 937	13 684 712
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 287 520	103 089 190
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Oslo den 14. mai 2009

I STYRET FOR SOLVANG PARK AS

Rolf Andre Hauge

Caroline Valmot

Guttorm Lende

SOLVANG PARK AS	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Noter 2008	31.12.2008	31.12.2007	2008	2009

Note 1 Regnskapsprinsipper:

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

Note 2 Husleie

Husleie Periode 1 - 6	1 320 138	1 218 978	1 320 120	883 500
Husleie Periode 7 - 12	1 483 680	1 218 978	1 483 680	883 500
Avdrag lån	0	0	0	600 000
Renrer lån	0	0	0	600 000
	2 803 818	2 437 956	2 803 800	2 967 000

Note 3 Annen driftsinntekt

Diverse inntekter	1 500	0	0	0
Vaskeri Inntekter	0	7 961	0	0
Purregebyr kunder	0	516	0	0
	1 500	8 477	0	0

Note 4 Lønnskostnad

Lønn	68 282	237 455	70 000	86 000
Div. lønn ikke feriepengar	31 500	0	30 000	0
Påløpte feriepengar	8 194	0	0	12 000
Styrehonorar	60 000	0	60 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	22 529	33 887	22 600	25 000
Arb.avg. Feriepengar	1 155	0	0	2 000
Bilgodtgjørelse	310	0	0	0
	191 970	271 342	182 600	205 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2008

0

SOLVANG PARK AS	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Noter 2008	31.12.2008	31.12.2007	2008	2009

Note 5 Vedlikehold, innkjøp

Materialer, redskaper, verktøy	1 724	30 583	0	0
Mur-/pussearbeider, materialer	0	0	100 000	0
Postkasser	1 375	0	0	0
Vedlikehold bygg	50 720	4 057 346	140 000	0
Dører og porter	35 275	0	15 000	0
Vedlikehold VVS	24 897	0	0	0
Vedlikehold elektro	14 626	0	10 000	0
Dugnadsinnsats	5 200	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	77 905	0	62 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	22 384	0	0	0
Vaskeri	24 571	0	0	0
Egenandel skade	6 000	0	0	0
Skade dekket av boligselskapet	26 970	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	3 944	0	0	0
Driftsredskaper	21 879	0	0	0
Budsjett løpende vedlikehold	0	0	50 000	442 000
	317 470	4 087 928	377 000	442 000

Note 6 Annen driftskostnad

Strøm nett/kraft	44 809	54 009	60 000	60 000
Vann -og avløpsavgift	230 437	295 973	230 500	245 000
Feieavgift	14 195	0	14 200	14 000
Renovasjon	85 928	0	85 500	90 000
Containerleie	54 559	0	60 000	60 000
Tv fellesantenne	132 445	106 650	125 000	235 000
Forsikring	239 565	201 096	210 000	102 000
Revisjon 2007/06	11 125	11 250	0	0
Forvaltning og revisjon	123 112	0	123 200	128 000
Innbetalingservice	5 488	0	6 000	6 000
Teknisk, juridisk rådgivning/bistand	24 374	123 882	30 000	18 000
Serviceavtaler	0	8 529	15 000	13 000
Kontingent ABBL/Huseiernes Landsf.	1 300	0	0	2 000
Snebrøyting / strøing / feiing	0	12 292	0	0
Drift, reparasjon maskiner	15 260	13 613	20 000	20 000
Renhold	108 372	113 542	120 000	130 000
Kurs / seminar	0	8 347	0	20 000
Rekvisita	4 282	949	0	5 000
Fellesarrangement / dugnad	8 407	0	20 000	15 000
Mva ved inkassotjenester	3 336	0	0	0
Gebyr	2 060	4 285	3 000	3 000
Diverse	0	0	5 000	4 000
	1 109 054	954 418	1 127 400	1 170 000

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr. 3.948

3.6

3.6

SOLVANG PARK AS		REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Noter 2008		31.12.2008	31.12.2007	2008	2009

Note 7	Renteinntekt				
	Renter restanse	2 816	0	0	0
	Renter bank	75 922	48 298	50 000	50 000
		<u>78 739</u>	<u>48 298</u>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Note 8	Rentekostnad				
	Renteutgifter langsiktige lån	785 593	472 661	780 000	600 000
		<u>785 593</u>	<u>472 661</u>	<u>780 000</u>	<u>600 000</u>

Note 9	Bygninger/tomter				
	Bygninger	75 000 000	75 000 000		
	Tomter	25 000 000	25 000 000		
		<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>		

Bygninger og tomter er bokført til verdi fastsatt iht takst.

Note 10	Arbeidsmaskiner				
	Verdi 01.01	44 696	71 562		
	Årets avskrivninger	26 866	26 866	26 900	18 000
		<u>17 830</u>	<u>44 696</u>	<u>26 900</u>	<u>18 000</u>

Arbeidsmaskinene avskrives lineært med 20 % pr. år.

Note 11	Andre fordringer				
	Restanse purregebyr /inkassosalær	7 346	0		
	Forskuddsbetalte kostnader	6 723	218 516		
	Andre fordringer (huseiernes Landsforb)	1 300	0		
	Fordring beboere	0	0,00		
		<u>15 368</u>	<u>218 516</u>		

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. 0

Note 12	Bankinnskudd, kasse og lignende				
	"Gml" bankkto	0	994 804		
	Husleie/driftskonto	1 226 203	1 697 595		
	Plasseringsmidler	0	31 788		
	Skattetrekkskonto	0	47		
		<u>1 226 203</u>	<u>2 724 234</u>		

SOLVANG PARK AS	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
Noter 2008	31.12.2008	31.12.2007	2008	2009

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantelån i Fokus Bank, rente 7,0 %	0	0
innløsning 2027	11 252 344	12 002 483
	<u>11 252 344</u>	<u>12 002 483</u>

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

Gjeld med forfall senere enn 5 år 8.801.750

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Lønn, styrehon. med arb.avg.	0	4 000
Påløpt honorar styre/repr	60 000	60 000
Påløpte feriepenger	8 194	0
Påløpte renter	0	254 901
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 155	1 100
Gjeld til ABBL	13 128	0
Annen kortsiktig gjeld	0	1 347 261
	<u>90 937</u>	<u>1 675 722</u>

Note 15 Egenkapital

Innskutt Aksjekapital 562 000 562 000
 aksjekapitalen er fordelt på 281 aksjer, pålydene kr 2000

Opptjent Egenkapital

Overkursfond

IB Overkursfond	93 946 850	93 946 850
Belastet overkursfond	0	0
Sum overkursfond	<u>93 946 850</u>	<u>93 946 850</u>

Andre fond/Udekket tap

IB Udekket tap	-5 104 372	-1 785 887
Fra årets resultat	453 104	-3 318 485
Sum udekket tap	<u>-4 651 268</u>	<u>-5 104 372</u>

Sum Egenkapital 89 857 582 89 404 478

Elfi og Ivar Hørven
c/o Hammerstadgt 18, leilighet 216

10.5.2009

Til Styret,
Solvang Park AS
Trudvangveien 7
0363 OSLO

RE: Sak til generalforsamlingen

Etter at vi har begynt rehabiliteringen av leilighet 216 i 3 etg, Hammerstadgt 18 har vi sett at rømningsgesimsen og yttervegg er i svært dårlig forfatning. Gesimsen over har svære defekter, til dels løst materiale, som faller ned, og ytterveggen har sprekker hvor vann kan trenge inn, fryse til is, ekspandere og gjøre det hele verre. Kan styret se inn i dette, ville det være fint.

Med vennlig hilsen

Elfi Hørven Ivar Hørven

(

(

Balkonger
Rannveig Dæmring Thue
to:
rolf.hauge
2009-05-11 23:09
Show Details

History: This message has been forwarded.
Hell

Ønsker herved å legge inn et forslag til sak til generalforsamlingen:

Utbygging av balkonger.

Brannbalkongene vi har i dag er veldig smale, og blir dermed tatt lite i bruk av mange.
Det hadde da vært fint med balkong på motsatt side, evt utbygging av eksisterende balkonger.

Til opplysning er det i følge flnn.no prosjektert balkonger i Trudvangveien 12. (stod i et salgsprospekt).

Mvh
Rannveig Thue

Få mer ut av Windows Live™ med Internet Explorer® 8. [Oppgrader nettleseren.](#)

(

(

SOLVANG PARK AS

Til alle aksjonærene:

Utredning om bruk av brannbalkongene til fritidsformål

Det har i lengre tid rådet et ønske fra noen aksjonær om å ta brannbalkongene i aktivt bruk til fritidsopphold. Tanken har vært at i vår tid disponerer Brannvesenet så avansert teknisk redningsutstyr og har så kort utrykningstid, at brannbalkongene fra 1922 har utspilt sin rolle som lovpålagt rømningsvei i tilfelle brann. I henhold til mandatet gitt på generalforsamlingen i mai i 2008, har styret siden den gang arbeidet med å utrede muligheten for å ta i bruk gårdens brannbalkonger til fritidsbruk.

Adgang for beboerne til å utplassere private møbler, skillevegger, plantedekorasjoner etc. på brannbalkongene og ta brannbalkongene i bruk som oppholdssted.

Muligheter for ombygging av et vindu i hver leilighet til dør som gir direkte adgang fra leiligheten til brannbalkongen.

Klarlegging av om de eksisterende balkongrekkverk tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverk på fritidsbalkonger, og hva som eventuelt må gjøres for å bringe dem opp til slik standard.

Skriftlige henvendelser har vært rettet til Oslo Kommune ved Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Brann- og redningsetaten, seksjon for feiing og tilsyn. Sistnevnte etat har også vært på befaring og gitt en vurdering på det grunnlaget.

Fra Brann- og redningsetaten ble det gjort klart at brannbalkongene slett ikke er overflødige som redningsvei i tilfelle brann. Dersom det blir utplassert gjenstander som på noen måte reduserer brannbalkongenes funksjon som rømningsvei, vil det brannsikkerhetsmessig bli betraktet som om brannbalkongene ikke lenger eksisterer. Solvang Park vil i så fall bli pålagt å foreta en rekke kompensierende installasjoner, så som sprinkleranlegg i alle oppganger og leiligheter (avhengig av høyde på bygningene), røyk- og brannvarslere med automatisk forbindelse til Brannvesenet i alle leiligheter, mm. Ved befaringen ble dette forhold bekreftet. Inspektørene kunne ikke gå med på noe kompromiss. Det er således ikke anledning til å bruke brannbalkongene til opphold i det hele tatt, slik situasjonen er i dag.

Byantikvaren har ingen bemerkninger av noe slag idet bygningsmassen til Solvang Park AS ikke er oppført på Byantikvarens Gule liste. Plan- og bygningsetaten foretar ikke noe vurdering av saken før endelig søknad eventuelt blir sendt til Plan- og bygningsetaten.

De eksisterende rekkverkene er solide nok, høye nok og tette nok til å aksepteres for daglig opphold på balkongene. Imidlertid må det settes på en 5-10 cm høy stoppkant nede ved balkongdekket, for å hindre gjenstander fra å falle ned fra balkongene, og for å redusere åpningen mellom balkongdekket og nedre horisontalstang, slik at små barn ikke kan komme seg imellom og falle ned. Dette kan gjøres ved å sveise på et langsgående flattstål/platebånd på innsiden av rekkverket.

Konklusjon:

En bruksendring av brannbalkongene til fritidsformål er mulig, men vil bli kostbart pga de kompensierende installasjoner (branntekniske tiltak, sprinkelanlegg mm) som i så fall må foretas. Dertil kommer kostnadene ved ombygging av vinduer til dører.

Det må presiseres at brannbalkongene ikke er en del av leiligheten de går utenfor, men er fellesareal tilhørende Solvang Park. Siden brannbalkongene pr. i dag er å anse som rømningsvei for beboere i Solvang Park, kan brannbalkongene ikke markeres eller brukes med et fast opplegg med bord, stoler mm. Dette gjelder for alle aksjonærer og øvrige beboere i Solvang Park. Eksempelvis er det ikke tillatt å ha en plaststol stående på brannbalkongen.

På bakgrunn av de ovennevnte momenter er styret av den oppfatning at bruksendringen av brannbalkongene ikke bør foretas.

Oslo, 18.5.2009.

Solvang Park AS

Styret

Solvang Park AS			
FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2009		alt. 1	alt. 2
		<i>5 % økning-1/7/09</i>	<i>ingen økning</i>
Inntekter:			
Fellesutgifter		3 041 000	2 967 000
Sum inntekter		3 041 000	2 967 000
Utgifter:			
Styrehonorar	80 000		
Lønn	100 000		
Arb.giveravg.	25 000	205 000	205 000
Vedlikehold/innkjøp	442 000		442 000
Utredning balkonger	150 000	592 000	
Avskrivninger		18 000	18 000
Driftsutgifter:			
Elektrisk energi	60 000		
Vann-, kloakkavgift	245 000		
Feieavgift	14 000		
Renovasjon	90 000		
Containerleie	60 000		
Tv-antenne	235 000		
Forsikring	102 000		
Forvaltning/revisjon	128 000		
Innbetalingshefter/databehandl.	6 000		
Div tjenester fra ABBL	18 000		
Drift, reprasjon maskiner	20 000		
Fellesarrangement/dugnad	20 000		
Trappevask	130 000		
Serviceavtaler	15 000		
Kurs / seminar	20 000		
Bankgebyr	3 000		
Diverse	4 000	1 170 000	1 170 000
Sum utgifter		1 985 000	1 835 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		1 056 000	1 132 000
Renteinntekter	50 000		
Renteutgifter	-600 000	-550 000	-550 000
Forventet overskudd		506 000	582 000
Disponible midler pr. 31.12.08		1 092 000	1 092 000
Forventet overskudd iflg budsjett forslag		506 000	582 000
Tilbakeføring avskrivninger		18 000	18 000
Avdrag lån		-600 000	-600 000
Disponible midler pr. 31.12.09 (forventet)		1 016 000	1 092 000

7.2

151/velk/regnsk/fellesutg.

Til generalforsamlingen:

SOLVANG PARK AS

Valgkomiteen s forslag til generalforsamlingen 4.6.2009:

Styremedlem Caroline Lium Valmot , Trudvangveien 15– gjenvalg for 2 år

Styremedlem Guttorm Lende , Trudvangveien 15– gjenvalg for 2 år

Varamedlem Kristine Teigland , Trudvangveien 9– gjenvalg for 1 år

Som nytt varamedlem ~~Nils Chr Moe, Trudvangveien 15– velges for et år~~

Kare Lien

Valgkomiteen:

Finn Skogum , Kirkeveien 78 B – gjenvalg for 1 år ✓

Elias Christensen, Hammerstads gate 18 – gjenvalg for 1 år ✓

Nytt 3. Medlem velges på generalforsamlingen for et år.

For valgkomiteen.

Vigdis Vestreng

Elias Christensen

Finn Skogum

PÅMELDING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOLVANG PARK AS

Ordinær generalforsamling avholdes torsdag 4. Juni 2009 kl 18.00

i Majorstuen Kirkes kjellerstue

Vennligst fyll ut blanketten nedenfor og legg den i styrets postkasse i Trudvangveien 9,

Senest onsdag 3.juni kl 20.00

MELDING OM DELTAKELSE PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Undertegnede møter på ordinær generalforsamling 4.juni 2009 kl 18.00 for å (kryss av)

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

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

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

Sted: _____ Dato: _____ / _____ 2009

Navn: _____ (Blokkbokstaver)

FULLMAKT

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

Undertegnede aksjonær(er) i Solvang Park AS gir herved

Fullmektigens navn. Kan også sendes inn blanco.

fullmakt til å møte og stemme for meg/oss på Solvang Park AS' ordinære generalforsamling
torsdag 4. Juni 2009.

Sted: _____ Dato: _____ / _____ 2009

1) _____

2) _____

3) _____

Aksjonær(ene)s underskrift

Navn (Blokkbokstaver)

