

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 26.05.2015 kl 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Solvang Park AS

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

1.3 Valg av 1 aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Finn Skogum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett	53	150 aksjer
Antall fremlagte fullmakter	19	57 aksjer
Totalt antall aksjer	72	207 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent med kr 80.000,-

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Vedlikeholdsplan – sak fra styret

VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimerer er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig ekstern gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytret ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.2 Finansieringsplan – sak fra styret

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.4 Skorsteiner– sak fra styret

Etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE) har vi hatt videoinspeksjon av alle skorsteiner i Solvang Park AS. Av 65 skorsteiner ser kun 39 ut til å være i bruk i dag, noen kun med ett ildsted tilkoblet. Vi har pålegg fra BRE om å utbedre alle skorsteiner som benyttes, og styret er i prosess med anbudsrunder for å hente inn tilbud om utbedring.

Forslag til vedtak

Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.

Vedtak: Godkjent
(51,5 aksjer mot. Ingen avholdende)

4.5 Søknad om balkongutbygging– sak fra balkongkomitéen

Selskapets ordinære generalforsamling 22. mai 2013 vedtok i sak 8.3 at: «Det nedsettes en arbeidsgruppe på minst 3 personer som arbeider videre med utredning av balkongsaken. Styret innkaller til et info-møte når det foreligger et forslag til løsning.»

Det forrige styret nedsatte en slik arbeidsgruppe før de gikk av, og dagens styre ba i januar 2014 det som var igjen av gruppen om å konstituere seg på nytt og gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Balkongkomiteen har siden utredet mulighetene for balkongutbygging gjennom blant annet forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten, møter med Byantikvaren, entreprenør og advokat. Konklusjonen de har nådd i fellesskap er at det finnes mulighet for balkongutbygging etter søknad for de som måtte ønske dette.

Oppriss av fasader med balkong vil legges frem på generalforsamlingen, men se for øvrig nettsidene www.solvangpark.com for mer informasjon om tilbud og prosess.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og sende inn byggesøknad for balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes. Hvis resultatet av søknadsprosessen avviker fra original søknad, bortfaller kravet om innbetaling for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Ved vesentlig endring fra original byggesøknad må

generalforsamlingen igjen stemme over nytt forslag, og de aksjonærer som ønsker balkong må godkjenne endringer i pris.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold må dekkes av den enkelte aksjonær.

Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger, samt regulering av bruk til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Vedtak: Godkjent
(154,5 aksjer for forslaget. 43,5 mot og 9 aksjer avholdende.)

4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Det synes lite rimelig blant flere av aksjonærene at utgifter til balkongutredning gjennom felleskostnader skal bæres også av aksjonærer som ikke er innstilt på balkongutbygging, eller endelig forplikter seg til slik oppsetting. En foreslår derfor et vedtak som innebærer at utredningskostnadene utover ordinær styrebehandling belastes aksjonærer som forplikter seg til balkong.

Forslag til vedtak:

Alle ekstraordinære kostnader utover ordinær styrebehandling i forbindelse med utredning av balkonger, herunder utgifter med advokat, arkitekt, balkongteam, søknadsgebyrer mv. belastes de aksjonærer som forplikter seg til balkong eller for øvrig deltar i søknad om balkongutbygging. Tilsvarende kostnader deretter skal også fordeles på de aksjonærer som setter opp balkong.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(38,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Ved oppsetting av balkong vil det nødvendigvis følge med utgifter til vedlikehold og oppfølging av disse, også selv om utredninger på nåværende tidspunkt omtaler balkongene som vedlikeholdsfrie. Over tid vil det kunne antas at også ekstraordinære utgifter kan vise seg å bli nødvendig, for eksempel i sammenheng med alderen på eksisterende bygningsmasse. Utgifter i denne forbindelse foreslås fordelt på de som setter opp balkong.

Forslag til vedtak:

Alle kostnader knyttet til oppfølging, vedlikehold og eventuell fjerning av balkonger skal bæres av de aksjonærer som setter opp balkong/aksjeleiligheter hvor balkong blir oppført. Utgiftene belastes gjennom egen fordelingsnøkkel over de nevnte aksjonærs månedlige innbetaling til felleskostnader eller gjennom annen ekstraordinær innbetalingsmåte. Slik økonomisk forpliktelse skal fastsettes i tilknytning til den enkelte leilighetsaksje med notoritet og publisitet over ordningen, og ikke kun gjennom avtaler med eksisterende aksjeeiere på utbyggingstidspunkt.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(42,5 for. Ingen avholdende.)

4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

For å bidra til å ivareta et innbydende bakgårdsmiljø også etter en eventuell balkongutbygging foreslås at balkonger i denne sammenheng kun kan settes opp på en symmetrisk og på en estetisk god måte.

Forslag til vedtak:

Balkonger inn mot gården kan kun settes opp dersom balkongene settes opp symmetrisk og for øvrig på en god estetisk måte.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(30,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet– sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Blant flere aksjonærer er det en bekymring for at selskapet ikke synes å ha en avklart konklusjon vedrørende slipte stubbloftsgulv/etasjeskillere og eventuelle nødvendige brannverntiltak i denne forbindelse, slik nevnt på tidligere generalforsamlinger.

Det synes å være i selskapets interesse å avklare dette og eventuelle økonomiske konsekvenser før en igangsetter tiltak med balkongutbygging og ellers andre tiltak av noe større omfang. Dette også selv om balkongutbygging eventuelt ikke finansieres gjennom låneopptak på selskapets hånd.

4.9.1 Forslag til vedtak:

Styret skal utrede eventuell problematikk vedrørende slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere på en forsvarlig måte. Utredningen skal klargjøre hvorvidt dagens tilstand er i overensstemmelse med lovverk og brannforskrifter, hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige, samt forholdet til selskapets forsikring av bygningsmassen.

Vedtak: Forslag ikke godkjent
 (39,5 stemte for forslaget. Ingen avholdende)

4.9.2 Forslag til vedtak forutsatt simpelt flertall i favør av forrige forslag:

Utredningen av slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere skal gjennomføres og resultatet meddeles aksjonærene før eventuell oppføring av balkonger.

Vedtak: ----- (utgår)

4.10 Forretningsfører - sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Både styremedlemmer og forretningsfører skiftes nå svært ofte i Solvang Park AS. Kontinuiteten blir lett borte og viktig historisk informasjon forsvinner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere om bakgrunnen for byttet av forretningsfører og hvorfor USBL ble valgt, fremfor et av de andre selskap som tidligere har vært benyttet, samt fremlegge de ulike tilbudene man innhentet i forbindelse med skiftet - dersom slike tilbud ble innhentet.

Vedtak: Trukket

4.11 Balkongutbygging- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Balkongutbygging har vært utredet gjentatte ganger og denne gjengangeren kommer opp igjen og igjen. Styret har tidligere orientert aksjonærene om at selskapet ikke ser seg i stand til å finansiere en utbygging av balkonger. På denne bakgrunn stiller jeg meg undrende til den senere tids utvikling, med først en skriftlig «spørreundersøkelse» til alle aksjonærer fra «Balkongkomiteen» og deretter utsendelse av tilsynelatende bindende, skriftlige avtalebrev til de enkelte aksjonærer gjennom ny forretningsfører USBL – endog med svarfrist FØR aksjeselskapets Generalforsamling som er selskapets høyeste besluttede organ.

Hvilket mandat har egentlig styret i Solvang Park AS gitt til «Balkongkomiteen» og hvilke fullmakter har denne komiteen til å bruke av aksjeselskapets ressurser? Er det slik at det står «Balkongkomiteen» fritt å benytte selskapets ressurser til juridiske utredninger av et prosjekt som selskapets styre har besluttet at selskapet ikke evner å videreføre? Kort sagt; hva er mandatet til «Balkongkomiteen» og når ble det gitt. Og gjelder et mandat også etter at styret har skrinlagt prosjektet for selskapets del?

Representerer «Balkongkomiteen» styret i Solvang Park AS?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret forklarer hvilket forhold det har til «Balkongkomiteen» og dens bruk av selskapets ressurser. Styret bes redegjøre for hvem som skal stå som ansvarlig byggherre/søker når en eventuell byggesak fremmes. En privat «Balkongkomite» kan jo ikke søke om utbygging av et aksjeselskaps eiendom?

Styret bes redegjøre for hvordan fremtidige vedlikeholdskostnader skal fordeles etter en eventuell utbygging av balkonger.

Styret bes redegjøre for hvordan aksjonærer med leiligheter som får dårligere lysforhold ved en eventuell utbygging skal kompenseres.

Vedtak: Trukket

Petter Hessen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78 A
Medlem: Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstadgt. 20
Medlem: Stine Myhre Selås	Hammerstadgt. 22
Medlem: Janice Fingal	Trudvangveien 9
Medlem: Benedicte Frydendal	Trudvangveien 7
Vara: Hege Marthe Cordt- Hansen	Hammerstadgt. 22
Vara: Petter Hessen	Hammerstadgt. 20

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Inger Marie Vinje
Petter Nedregotten
Nina Marie Fjose

Knut Sannem /s/
Møteleder

Finn Skogum /s/
Valgt av generalforsamlingen