

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 8. mai 2018, kl. 18.00 – 20.00

Sted: Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkveien 84

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 i Solvang Park AS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Jasmina Pobric

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

Valgt ble: Rolf Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	111 Aksjer
Antall fremlagte fullmakter:	28 Aksjer
Totalt:	139 Aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2017

Årsregnskapet for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent mot 21 aksjer

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2017 uten justering fra 2014 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

Vedtak: Godkjent med kr 100 000,- mot 39 aksjer

5. Andre saker - saker fra styret

5.1 Omgjøring av eksisterende brannbalkonger til balkonger

I 2016 fikk 2 av byggene i Solvang Park godkjent bygging av balkonger mot bakgården. De 2 andre byggene som ønsket balkonger mot gaten fikk avslag, og et ytterligere avslag på en foreslått forhåndskonferanse i 2017.

Styret har utredet muligheten for å gjøre om eksisterende brannbalkonger til private balkonger og flere utbyggere har gitt tilbud på dette. Arbeidet vil bestå i å sette inn balkongdører i leiligheten mot eksisterende brannbalkong, sveise på ytterligere rekkverk i topp og i bunn, male rekkverket, sette inn skiller som kan åpnes mellom leilighetene og annet som er nødvendig for å gjøre om til balkonger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sende inn byggesøknad og iverksette omgjøring av brannbalkongene til 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 dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader knyttet til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt. Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

Vedtak: Godkjent mot 27 aksjer

5.2 Forslag til vedtektsendring – utsendelse av innkalling til generalforsamling
§ 4 Generalforsamling

1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 8 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal etter våre vedtekter skje skriftlig og minst 8 virkedager før møtet avholdes. Det er uklart på dette området om lørdag skal telles med som virkedag eller ikke, samt at denne fristen uansett gir beboerne kort frist til å sette seg inn i sakene før de skal behandles på generalforsamling.

Styret foreslår derfor at fristen for skriftlig varsel til aksjonærene endres til krav om varsel på minst 14 dager.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 4 nr. 1 om fristen for innkalling til generalforsamling endres fra “minst 8 virkedager” til “minst 14 dager”.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

5.3 Forslag til vedtektsendring – økning av eierskiftegebyr
§ 5 Salg og eierskifte

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

Etter vedtektene skal kjøper betale et gebyr på kr. 5.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie. I løpet av 2017 har vi hatt 10 eierskifter. Disse ut- og innflyttingene medfører økt slitasje i oppgangene, hensatt søppel og merarbeid for styret.

Styret foreslår derfor at dette gebyret økes til kr. 10.000,- for å dekke ekstra vask av oppganger og fjerning av søppel.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 5 nr. 8 om gebyr ved eierskifte og fremleie endres fra “gebyr på kr. 5.000,-” til “gebyr på kr. 10.000,-”.

Vedtak: Godkjent mot 39 aksjer

5.4 Informasjonssak – vedlikehold **Informasjonssak om bakgården**

Bakgården i Solvang Park er vårt flotteste fellesområde, om ikke Majorstuens flotteste fellesområde. Styret har som ønske at dette i det minste må videreføres, og aller helst videreutvikles.

I dagens leveranser av driftstjenester fra USBL ligger det ikke noe gartnertjenester for å vedlikeholde våre busker og planter. Styret har derfor iverksatt en oppgradering av bakgården.

I første omgang dreier dette seg oppgradering av bed, spraying mot ugress, nedlegging av bark og dryppslange. Videre vil vi prioritere generelt vedlikehold av planter og busker på Solvang Parks eiendom.

Styret kommer også til å gjennomføre reparasjoner og utbedringer av utebelysningen, slik at bakgården igjen blir opplyst.

Informasjonssak om vedlikeholdsplan

Prioriterte prosjekter

I tråd med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på generalforsamlingen 26.05.2015 har styret arbeidet med å gjennomføre denne. I løpet av 2017 har styret ferdigstilt flere punkter på denne planen, og primært tiltak rettet mot brannsikkerhet. Videre arbeid med vedlikeholdstiltakene har den siste perioden bestått i å innhentet råd fra eksperter på hvorvidt, og eventuelt hvordan, resterende vedlikeholdstiltak bør implementeres:

- 1. Drenering:** Etter en gjennomgang av fuktsituasjonen i kjeller for samtlige fire bygg er anbefalingen fra tekniske rådgivere at det ikke gjennomføres omfattende tiltak. Styret følger rådene vi får fra fageksperter og legger derfor dette til grunn for videre fremdrift av vedlikeholdsplanen. I første fase anbefales det å utbedre ventilasjonen i kjelleren. Videre kan det vurderes å montere fuktsperre på utsiden av noen bygg, spesielt hvor det er mye fuktpress fra utsiden, for eksempel der det er mye beplantning, men dette er ikke påkrevd.
- 2. Trappeoppganger:** Trappeoppganger er utsatt for mer slitasje enn det meste av bygningsmassen for øvrig. Samtidig er dette det første som møter oss på vei hjem, så for trivselen er dette et viktig fellesområde. Innad i aksjebofellesskapet er det store forskjeller på tilstanden til oppgangene, så styret er derfor i dialog med ulike tilbydere om å oppgradere trappeoppgangene til en akseptabel standard.
- 3. Fasade inn mot atriet:** I forbindelse med utbedring av fasaden på boligmassen for noen år siden ble fasaden inn mot bakgård valgt utsatt grunnet at fasaden inn mot atriet er bedre beskyttet mot vær og vind så vedlikeholdsbehovet er mindre. En oppgradering av fasade inn mot atriet bør derfor gjennomføres innen de neste 1-3 årene.

Styret er som nevnt over i dialog med flere aktører for å kunne gjennomføre prosjektene nevnt over, og har som tidsramme en implementering senest vår 2019 av praktiske årsaker.

Konsekvenser for finanser

For å gjennomføre vedlikeholdsprosjektene etter planen, må styret innhente ytterligere midler fra beboerne.

Skulle det likevel vise seg at det sittende styret ikke greier å planlegge og prosjektere disse prosjektene, samt velge leverandør, innen utløpet av 2018, er det naturlig at styret fremlegger for den ordinære generalforsamlingen 2019 følgende to alternativer:

1. Innløsning av eksisterende lån, med overskytende egenkapital ut over 1 million kroner, for å redusere lånebelastningen.
2. Etablering av et vedlikeholdsfond; Reservering av egenkapital for bevaring av midler til bruk på fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Vedtak: Tatt til orientering

6. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Styremedlem: Petter Hessen

Styremedlem: Bjørn Waage Skogtrø

6.1 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Navn: Erik Hovi, Rolf Hauge og Nicolai Prytz

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.

Valgt ble: Bjørn Waage Skogtrø for 2 år.

Valgt ble: Mathias Hansson for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.

Valgt ble: Yvan Strahm

Valgt ble: Sebastian Esbjug Pettersen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Benedicte Frydendal	Trudvangveien 7, 0363 OSLO
Medlem: Svein Hammerstrøm	Kirkeveien 78 A, 0363 OSLO
Medlem: Tore Kjæserud	Hammerstads gate 18, 0363 OSLO
Medlem: Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO
Medlem: Mathias Hansson	Hammerstads gate 16, 0363 OSLO
Vara: Yvan Strahm	Kirkeveien 78 B, 0363 OSLO
Vara: Sebastian Esbjug Pettersen	Trudvangveien 7, 0363 OSLO

7. Innmeldte saker fra aksjonærer

7.1 Opprettelse av jubileumskomiteé

Solvang Park AS fyller 100 år som boligaksjeselskap om nøyaktig fire år, 8. mai 2022. Det innebærer 100 år med historie i og mellom 88 boenheter, i en bydel i stor utvikling. Et jubileum er en fin anledning ikke bare til å minnes historien, men også til samling av beboerne og mobilisering for fellesskapet. Tiden går imidlertid fort, og for å sikre at gode ideér kan gjennomføres i tide til jubileumsåret er det viktig at tankearbeidet begynner så raskt som mulig, for eksempel:

- Skal det gjennomføres noe spesielt arbeid ifm jubiléet?
- Skal det produseres en historisk jubileumsbok?
- Hvordan skal vi markere selve jubileumsdagen?
- Skal det etableres samarbeid med de jubilerende gårdene rundt oss?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber Styret om å invitere til å delta i en jubileumskomiteé, og sørge for mandat og forventninger til denne.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

Jasmina Pobric /s/
Møteleder

Rolf Hauge /s/
Valgt av generalforsamlingen