

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i Solvang Park AS tirsdag 07.05.2019 kl. 18:00 - 20:00 -
Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nicolai Prytz

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 122 aksjer

Antall fremlagte fullmakter: 29 aksjer

Totalt: 151 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet for 2018 følger vedlagt. Revisjonsberetningen vil bli ettersendt per post og delt ut på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 1 194 676,- anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2018 ble gjennomgått.

Vedtak:

Godkjent

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Rapport fra styret for 2018 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Godkjent med kr 100 000,-

5. Andre saker - Saker fra styret

5.1 Alternativer for brannbalkongene

På generalforsamling 8. mai 2018 fikk styret mandat til å søke om, og eventuelt iverksette, omgjøring av brannbalkonger til private balkonger for de som måtte ønske det. Tilstandsundersøkelser av brannbalkongene utført av Oslo Murermesterbedrift AS (OMAS) høsten 2018 viser at brannbalkongene er i generelt dårlig stand. Spesielt balkongene i Hammerstads gate er medtatte av vær, slit og elde. Tilstanden til brannbalkongene vanskeliggjør omgjøring til private balkonger slik vedtatt på generalforsamlingen i 2018. Tilstanden til brannbalkongene har også konsekvenser for andre vedlikeholdsprosjekter som bør gjennomføres. Tilstandsvurderingen er omtalt nærmere på våre nettsider solvangpark.com.

Styret har utredet ulike beslutningsalternativer for brannbalkongene på bakgrunn av tilstandsavklaringen fra OMAS, samt innhentet flere kostnadsoverslag.

Alle alternativene er avhengig av godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten (PBE), spesielt når det kommer til fasaden i Hammerstads gate ettersom denne påvirker det visuelle uttrykket i gateløpet. Styret har tidligere blitt forespeilet at PBE vil se positivt på endring av denne fasaden ettersom det vil tilbakeføre bygget til det opprinnelige uttrykket, men det presiseres at dette kun kan avklares ved en søknadsprosess.

Styret legger på denne bakgrunn frem tre alternative vedtaksforslag:

1. Enkel rehabilitering: Maling og nytt rekkverk

Dette er det rimeligste alternativet og man oppnår bedre sikring, men det utbedrer ikke problemene med korroderte bærende bjelker eller påstøp. Dermed utbedres heller ikke årsakene til sår på innervegger i trappeoppganger, og det er da ikke hensiktsmessig å renovere trappeløp. Brukstiden til brannbalkongene forlenges ikke noe i realiteten, og det er rimelig å anta at en fremtidig renovering vil bli mer kostbar ettersom skadene får utvikle seg.

Det er etter slik enkel rehabilitering mulig å søke PBE om å montere dør ut til balkongen.

Styret har fått en indikasjon på totalt 1,1 mill. eks. mva. for en slik enkel rehabilitering av brannbalkongene inkludert innsetting av dører og skiller til balkong.

Det er viktig å presisere for fremtiden at dersom generalforsamlingen skulle gå inn for dette alternativet, vil boligselskapet uansett på et senere tidspunkt måtte ta standpunkt til en mer omfattende renovering av brannbalkongene, som f.eks. riving eller full rehabilitering. Dette vil igjen kunne påvirke de tilpasninger som i mellomtiden eventuelt gjøres med tanke på balkongdør og andre tiltak for privatisering av balkong, og styret kan derfor ikke garantere levetid på slike tiltak.

2. Fjerning av alle brannbalkonger

Riving av alle balkonger er den klart rimeligste løsningen på sikt ettersom man slipper fremtidig vedlikehold. Solvang Park kan etter en fjerning av balkonger også gå videre med andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, som pussing av trappeløp. For denne løsningen har styret fått en prisindikasjon på totalt 4 mill. eks. mva.

Dette alternativet tilrettelegger for en påfølgende oppføring av balkonger lik de i blokkene Kirkeveien og Hammerstads gate.

3. Full rehabilitering

En full rehabilitering av brannbalkongene vil være en fullgod løsning, men også den mest kostbare løsningen. Dagens brannbalkonger rives og tilsvarende brannbalkonger settes opp, antageligvis i samsvar med opprinnelig utforming i tråd med opprinnelige tegninger. Vi estimerer at dette alternativet medfører en renovasjon hvert 20 år i området 4 mill. kroner, noe som har konsekvenser for den langsiktige økonomien til Solvang Park. Dette alternativet tilrettelegger også for at andre vedlikeholdsprosjekter kan gjennomføres, som for punktet over. Denne løsningen krever lengre gjennomføringsperiode enn de to alternativene over.

Styret har fått indikert en pris på totalt 8,6 mill. eks. mva. for denne løsningen.

Styrets forslag til vedtak:

1. Enkel rehabilitering

Riving eller rehabilitering av brannbalkongene utsettes på ubestemt tid.

Styret igangsetter arbeider for enkel rehabilitering av brannbalkongene. Styret bes i denne sammenhengen om å sende inn byggesøknad for tilpasning av brannbalkongene til balkonger.

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 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.

eller

2. Fjerning av alle brannbalkonger

Styret igangsetter arbeid for fjerning av alle brannbalkonger, eller så langt innvilgelse rekker etter byggesøknad. Innvilges riving av brannbalkongene i Hammerstads gate kun dersom disse erstattes med nye brannbalkonger, gis styret fullmakt til å sette opp nye brannbalkonger.

Dersom styret frem til neste ordinære generalforsamling vurderer at det er behov for fornyet låneopptak/refinansiering for å realisere dette vedtaket og/eller andre vedlikeholdsprosjekter, har styret fullmakt til dette. Styret kan også vurdere innhenting av egenkapital fra aksjonærene.

Styret bes videre om å sende inn byggesøknad for oppsett av balkonger i brannbalkongenes sted.

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 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.

eller

3. Full rehabilitering

Styret igangsetter arbeid for full rehabilitering av brannbalkongene.

Styret gis fullmakt til å foreta fornyet låneopptak/refinansiering for å realisere dette vedtaket og/eller andre vedlikeholdsprosjekter. Styret kan også vurdere innhenting av egenkapital fra aksjonærene.

Styret bes i denne sammenhengen om å sende inn byggesøknad for

tilpasning av brannbalkongene til balkonger.

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 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:

Alternativ 2 godkjent med 77 aksjer mot alternativ 1 med 74 aksjer.

Protokolltilførsel:

På generalforsamlingen uttalte styreleder (før avstemming om balkonger) at denne saken ville bli behandlet på nytt i en ekstraordinær generalforsamling etter at anbud er innhentet og før arbeid iverksettes.

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Hauge

Valgt ble: Nicolai Prytz

Valgt ble: Erik Hovi

6.2 Valg av 4 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Svein Christian Mikkell Hammerstrøm for 2 år.

Valgt ble: Benedicte Overgaard Frydendal for 2 år.

Valgt ble: Arne Georg Kjelstrup for 2 år.

Valgt ble: Magnus Sparre for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Yvan Strahm for 1 år.

Valgt ble: Margareta Karlsson for 1 år.

7. Innmeldt sak fra aksjonær

7.1 Trafikk og parkering

Oslo er en by i endring hele tiden når det gjelder trafikk og parkering. Som beboere er det viktig at vi følger med i hva som skjer i vårt nærområde- For noen dager siden fikk en Naboinformasjon , datert april 2019:

Bedre forhold for syklende og gående i Slemdalsveien og Valkyriegata.

Når man ser nærmere på dette forslaget ser man at konsekvensene er:

- Det er ikke lenger lovlig å parkere på den aktuelle strekningen.
- Taxi plasser skal flyttes - mulig løsning er flytting til Harald Hårfagres gate.
- 20 plasser for ladning for elbiler foreslås plassert i Trudvangveien.

Tidspunkt for gjennomføringen er at arbeidet starter tidligst høsten 2019.

Området rundt vårt boområde har hatt flere trafikkendringer de seneste årene som har ført til mere trafikk bl av busser og mer konkurranse om parkeringsplassene. Det er derfor viktig å følge med hva kommunen nå ønsker å gjennomføre.

Da Solvang Park AS ikke har egne parkeringsplasser er våre aksjonærer henvist til gateparkering eller leie garasjeplass andre steder. Dagens forslag vil gi færre parkeringsplasser og vi kjenner ikke konsekvensene av alle endringene som foreslås .

Jeg ønsker derfor at styret i Solvang Park AS arbeider aktivt med dette og ber om at følgende forslag blir tatt opp til votering på Generalforsamlingen 2019:

«Styret pålegges av generalforsamlingen å arbeide med de trafikksaker som er nevnt og komme med et innspill, som gir minst mulig endring av dagens trafikksituasjon for Solvang Park AS til kommunen innen fristen 27.5. 2019».

Vennlig hilsen

Rolf Hauge

Hammerstads gate 16

Oslo. 15. 4. 2019

Vedtak:

Godkjent med 1 aksjonær i mot

Cathrine Karslen /s/
Møteleder

Nicolai Prytz /s/
Valgt av generalforsamlingen
