

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 2. april 2025

Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00

Sted: Majorstuen kirke

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1.** Valg av møteleder
- 1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. FINANSIERING AV REHABILITERING BRANNBALKONGER OG FASADE, Se vedlegg

19. mars 2025

Styret i Solvang Park AS

Vedlegg til sak 2

Bakgrunn

Fasadene på følgende bygg og dens brannbalkonger trenger rehabilitering.

- Trudvangveien 7 - 9 mot bakgård og kortsider
- Trudvangveien 13 - 15 og Hammerstads gate 22 mot bakgård og kortsider
- Hammerstads gate 16 - 20 alle sider

Kirkeveien og sidene mot gate ble rehabilitert i 2013.

Fra generalforsamlingen 2. juni 2022 ble følgende vedtatt:

Alternativ 1 ble vedtatt:

Brannbalkongene rives så langt Plan- og bygningsetaten tillater det og gir tillatelse til oppsett av enkeltstående balkonger inn mot bakgård. [Riving estimert minimum kr. 6,5 mill. kroner]

Det er en forutsetning for å rive brannbalkonger at brannsikkerhet og rømningssikkerhet er ivaretatt ved at Plan- og bygningsetaten gir godkjenning til å rive.

Skulle likevel Plan- og bygningsetaten eller annen myndighet ikke godkjenne riving helt eller delvis, rehabiliteres de brannbalkonger som Solvang Park ikke får godkjenning til å rive.

Styret gis fullmakt til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkl. fasaderehabilitering.

Vurdering

I 2023 ble det endelig konkludert at det ikke er mulig å få godkjent et brannkonsept hvor brannbalkongene rives. Konsekvensen av dette er at det ikke blir mulig å bygge enkeltstående balkonger inn mot bakgården som planlagt og at brannbalkonger må rehabiliteres.

For å imøtekomme behovet for vedlikehold av fasader og brannbalkonger vil styret benytte fullmakten gitt på generalforsamlingen i 2022 til å innhente kapital for å gjennomføre rehabilitering av brannbalkonger og fasade.

Gjennomføring av rehabilitering

Prosjektet vil omfatte at de eksisterende brannbalkongene rives og bygges opp på nytt, slik at brannbalkongene tilfredsstiller gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav, samtidig som dagens uttrykk videreføres.

Videre vil steder hvor fasaden er skadet eller dårlig forfatning bli skiftet eller reparert. Bjelker i fasaden, eksempelvis over bjelker i trappeoppgangene, vil vurderes om det er nødvendig å repareres eller byttes. Dersom det er hensiktsmessig å rehabilitere hele fasadeflater vil dette utføres istedenfor lokal/stedvis reparasjon/rehabilitering.

Det vil vurderes om det er mulig for hver enkelt beboer å få egen balkongdør ut på brannbalkongene, mot egen betaling.

I byggeperioden vil det være nødvendig å sette opp stillaser rundt byggene for å sikre trygg gjennomføring av arbeidet. Dette vil kunne påvirke lysforholdene og utsikten midlertidig. Det må også påregnes en viss grad av støy og anleggsaktivitet i perioder, spesielt under riving- og oppbyggingsfasen. Av sikkerhetsmessige årsaker vil tilgang til balkongene være begrenset i anleggsperioden, og det kan også bli aktuelt med kortvarige begrensninger i bruk av enkelte inngangspartier eller uteområder.

Prosjektet er nå i planleggingsfasen, og vi er i ferd med å innhente tilbud fra entreprenører. Dette betyr at en endelig fremdriftsplan og kostnad ennå ikke er fastsatt, men vi forventer oppstart så snart entreprenør er valgt.

Styret har engasjert OPAK AS for å gjennomføre anbudskonkurranse og operere som sameiets prosjekt-/byggeleder ved av rehabiliteringen av fasadene og brannbalkongene som beskrevet over. Kostnadsestimatet for gjennomføringen av arbeidet er på 15 - 20 MNOK.

Vedtaksforslag til finansiering

Styret legger frem 3 alternativ til finansiering av rehabilitering av fasadene. Dersom ingen av alternativene blir valgt, vil styret selv vurdere og benytte fullmakten fra 2022 til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse

alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkludert fasaderehabilitering.

Dagens situasjon lån 6,3 MNOK		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	1 332 kr	999 kr
Sum dagens husleie	5 674 kr	4 334 kr
Dagens husleie per aksje	1 419 kr	1 445 kr
Renter og avdrag per aksje	333 kr	333 kr
Dagens lån	6 254 974 kr	
Dagens lån per aksje	22 260 kr	
Dagens lån per leilighet	89 039 kr	66 779 kr

Alternativ 1 - full lånefinansiering

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke dagens lån i Solvang Park fra 6.3 MNOK til totalt 26.3 MNOK.

Nytt låneopptak 26,3 MNOK 7,5% rente 20år		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	3 945 kr	2 959 kr
Sum ny husleie	8 287 kr	6 294 kr
Ny husleie per aksje	2 072 kr	2 098 kr
Renter og avdrag per aksje	986 kr	986 kr
Nytt lån	26 300 000 kr	
Nytt lån per aksje	93 594 kr	
Nytt lån per leilighet	374 377 kr	280 783 kr

Alternativ 2 - innhente kapital fra aksjonærer

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre en ekstraordinær innbetaling over en kortere periode på inntil kr 72.000 kroner per aksje.

Innhenting av kapital	20 000 000 kr	
Kapital per aksje	71 174 kr	
Kapital per leilighet	284 698 kr	213 523 kr

Alternativ 3 - kombinasjon

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke låneopptaket til selskapet og innføre en ekstraordinær innbetaling på inntil 36.000 kroner per aksje.

Nytt låneopptak 16,3 MNOK 7,5% rente 20 år		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	2 446 kr	1 835 kr
Sum ny husleie	6 788 kr	5 170 kr
Ny husleie per aksje	1 697 kr	1 723 kr
Renter og avdrag per aksje	612 kr	612 kr
Nytt lån	16 300 000 kr	
Nytt lån per aksje	58 007 kr	
Nytt lån per leilighet	232 028 kr	174 021 kr
Innhenting av kapital	10 000 000 kr	
Kapital per aksje	35 587 kr	
Kapital per leilighet	142 349 kr	106 762 kr

Styrets innstilling/vurdering

Styret anbefaler å ikke øke lånerammen til selskapet utover 16.3 MNOK. En økning til 16.3 MNOK i låneopptak vil øke husleien med 20 % og senke verdien på leilighetene med 180.000 til 230.000 kroner. Ytterligere låneopptak på 26.3 MNOK vil øke husleien med over 45 % og senke verdien på leilighetene med 300.000 til 370.00 kroner. I tillegg kommer risikoen for økte renter som igjen vil øke husleien ytterligere.

Til sammenligning vil en innbetaling på 72.000 kroner per aksje øke private låneavdrag betydelig mindre grunnet at private lån har lavere rente. Noen vil også muligens ha muligheten til å dekke kostnaden med egenkapital og dermed unngå økt låneopptak.



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato