



Solemskogen  
Velforening  
Solemskogveien 3  
0496 Oslo  
Org.nr.: 981 405 803

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solemskogen velforening

**10. februar 2025**  
**kl. 19.30 på**  
**Grendehuset**

## **Dagsorden:**

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og opptelling av stemmeberettigede medlemmer
3. Valg av referent
4. Valg av 2 medlemmer som sammen med styreleder skal underskrive protokollen fra generalforsamlingen
5. Forslag fra styret i Solemskogen velforening

## **Forslag fra styret til ekstraordinær generalforsamling:**

### **Bruk av penger stående på disposisjonskonto for gjennomføring og ferdigstillelse av:**

- Pålagte tiltak fra Boligbygg for brannsikring av Grendehuset.
- Tiltak for å kunne gjenåpne trimrommet i kjeller.
- Utskifting av lite funksjonelle treningsapparater i trimrommet.

## **Bakgrunn for forslagene:**

På bakgrunn av usikkerheter rundt den branntekniske tilstanden på Grendehuset bestilte Boligbygg, som eier av Grendehuset, en rapport fra COWI for en gjennomgang av Grendehuset relatert til brannsikkerhet. Den branntekniske



Solemskogen  
Velforening  
Solemskogveien 3  
0496 Oslo  
Org.nr.: 981 405 803

tilstandsrapporten ble framlagt fra COWI 23.06.23 og viste store branntekniske mangler. Med bakgrunn i rapporten ble Grendehuset stengt for alle aktiviteter med umiddelbar virkning. Dette rammet alle leietakere i Grendehuset, samt velforeningen sin bruk av Grendehuset inkludert trimrommet.

Daværende styre i velforeningen tok umiddelbart tak i problemstillingen og igangsatte nødvendige tiltak for å kunne gjenåpne Grendehuset så raskt som mulig for våre leietakere. Gjennomføring av tiltakene ble svært kostbare for velforeningen og i ettertid har ikke Boligbygg vært villig til å dekke noen av disse kostnadene. Det har vært gjennomført 2 forhandlingsmøter med Boligbygg uten at man har kommet til en enighet.

Største leietaker i Grendehuset er Solemskogen Naturbarnehage. Nedstenging av Grendehuset fikk selvfølgelig store konsekvenser for dem. Mellom barnehage og velforening er det nedfelt et prinsipp for kostnadsdeling med 2/3 barnehage og 1/3 velforening basert på bruk av Grendehuset. Dette gjelder både for utbedringer/anskaffelser og drift. Gjennom forhandlingsmøter med barnehagen kom partene fram til at man også skulle bruke denne fordelingsnøkkel for utbedring av tiltak for brannsikring. Barnehagen innbetale sin andel i slutten av 2024.

Totale kostnader for utbedring:	NOK 656.850
Andel barnehage:	NOK 437.900
Andel velforening:	NOK 218.950

Dette var ikke midler Solemskogen velforening hadde på sin brukskonto og det måtte lånes midler fra vår disposisjonskonto, også omtalt som «tomtepenger kontoen» basert opprinnelsen av disse midlene. Generalforsamlingen har tidligere presisert at midler fra disposisjonskonto skal kunne benyttes til tiltak som tilgodeser beboerne på Solemskogen. Opprinnelig beløp på disposisjonskonto var NOK 420.000. Styret har tidligere fått fullmakt til å kunne benytte renteinntekter fra disposisjonskonto for dekking av løpende kostnader.

Basert på gjennomførte tiltak må fortsatt trimrommet holdes stengt. Dette basert på at det ikke er en godkjent rømningsvei fra trimrom og øvrige rom i kjelleren. Styret har derfor jobbet videre med dette og har innhentet tilbud på gjennomføring av tiltaket som er utvidelse av vindu i trimrommet. I tillegg har styret sendt inn nødvendig søknad til Plan og Bygg i Oslo kommune basert på at dette medfører fasadeendring og



Solemskogen  
Velforening  
Solemskogveien 3  
0496 Oslo  
Org.nr.: 981 405 803

at Grendehuset ligger innenfor reguleringsområde Marka. Dette er i god prosess og Boligbygg er informert og enig.

I tillegg har det kommet ønsker om oppgradering av enkeltapparater i trimrommet for å gjøre det mer komplett.

Basert på tiltak gitt ovenfor ønsker styret i velforeningen å kunne gjøre bruk av beløp begrenset oppad til NOK 329.950.

Beløpet framkommer som:

Velforening sin andel av brannsikringstiltak (betalt): NOK 218.950

Brannsikringstiltak trimrom (kjeller): NOK 90.000

Utskifting treningsapparat: NOK 20.000

**Forslag til vedtak:** Basert på pålagte tiltak for brannsikring av Grendehuset inkludert trimrom, samt oppgradering av treningsutstyr gis styret fullmakt til å kunne benytte midler fra disposisjonskonto for dekking av kostnadene gitt over, begrenset oppad til totalt NOK 329.980.