

A/S SOLVANG

**Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7, 0363 OSLO**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Mandag den 19. november 2001

KL. 18.00

i

Kirkestuen, Majorstuen Kirke

Oslo, den 10. november 2001

Styret i A/S Solvang

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

Ekstraordinær generalforsamling 2001

Mandag 19 Oktober 2001

Kl. 18.00

Kirkestuen

Majorstuen Kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Åpning og konstitusjon.

Orientering om A/S Solvangs regler for stemmegivning og valg av tillitsmenn på den ekstraordinære generalforsamlingen (se vedlegg 1.)

Styret foreslår å gjennomføre brannrehabilitering av eiendommen, jfr. vedlagte redegjørelse fra styret. Arbeidene med brannrehabilitering har en anslått kostnadsramme på kr. 2.439.448,-. (se vedlegg 2.)

2. Styret innbyr generalforsamlingen til å fatte følgende vedtak:

"Generalforsamlingen i A/S Solvang gir styret fullmakt til å inngå avtaler hvor selskapet erverver egne aksjer, forutsatt at ervervet ikke overstiger ti prosent av aksjekapitalen.

Ervervet må ikke medføre at aksjekapitalen med fradrag av det samlede pålydende av beholdningen av egne aksjer blir mindre enn minste tillatte aksjekapital etter aksjel. § 3-1, første ledd.

Det er videre generalforsamlingens beslutning at ervervet av egne aksjer bare kan skje dersom selskapets frie egenkapital etter den senest fastsatte balansen overstiger vederlaget som skal ytes for aksjene, jfr. aksjel. §9-3.

Fullmaktens gyldighet settes til 18 md. før den eventuelt må fornyes.

Høyeste pålydende verdi av de aksjer som selskapet i alt kan erverve settes til kr. 560.000,-. Som er lik selskapets samlede aksjekapital.

Minste beløp som kan betales for hver aksje er kr. 2.000,-, og høyeste beløp er kr. 1 mill.

Det er generalforsamlingens forutsetning for styrets bruk av fullmakten at det taes sikte på å gjennomføre en kjøp/ salgsituasjon som beskrevet i styrets redegjørelse vedlagt innkallingen til generalforsamlingen, samt at den eventuelle merverdi som oppnåes skal komme samtlige aksjeeiere likt til gode i forhold til den enkeltes eierandel.”

2.1 Styrefullmakt.

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjennelse av pkt. 2. nevnt ovenfor, innbys generalforsamlingen til å treffe følgende forslag til vedtak:

”I medhold av aksjel. § 10-14, førsteledd, gir generalforsamlingen i A/S Solvang styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil kr 40.000,-.

Fullmakten gjelder i inntil 2 år før den må eventuelt fornyes.

Aksjeeiernes fortrinnsrett til aksjetegning fravikes i den utstrekning fullmakten utnyttes.

Fullmakten omfatter kun kapitalforhøyelse mot kontant innskudd.

Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.

Fullmakten omfatter ikke beslutningen om fusjon.”

3. Vedtektsendringer.

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjennelse av pkt. 2.1 nevnt ovenfor, innbyes generalforsamlingen til å treffe følgende forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4 lyder i dag:

”Selskapets aksjekapital er kr 560.000,- fordelt på 280 aksjer à kr 2.000,-, fullt innbetalt og lydene på navn..”

Styrets forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen bemyndiger styret til å foreta de endringer i vedtektenes § 4 som kapitalforhøyelsen gjør påkrevd, jf. § 10-19, annet ledd."

3.1 Under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av pkt. 3 nevnt ovenfor, innbyes generalforsamlingen til å treffe følgende forslag til vedtak:

Vedtektenes § 5 lyder i dag:

"Aksjonærer som har minst 3 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser og kjøkken."

Aksjonærer som har minst 4 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser, pikeværelse, kjøkken og bad."

Styret foreslår at vedtektenes § 5 endres til:

*"Aksjonærer som har minst 3 aksjer har rett på en leilighet på 3 værelser.
Aksjonærer som har minst 4 aksjer har rett på en leilighet på 4 værelser.
Aksjonærer som har minst 5 aksjer har rett på en leilighet på 5 værelser.
Aksjonærer som har minst 6 aksjer har rett på en leilighet på 6 værelser."*

Oslo, den 10 November 2001
Styret i A/S Solvang

AS SOLVANG

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE

AS Solvang er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskap gjelder aksjeloven. På generalforsamlingen gjelder følgende regler for stemmegiving og valg av styremedlemmer:

REGLER FOR VALG AV STYREMEDLEMMER

I vedtektene til AS Solvang står det at kun aksjonærer kan velges til styremedlemmer og varamedlemmer.

Dette innebærer at kun personer som i selskapets aksjeprotokoll står oppført som aksjonær, kan velges.

I en del tilfeller står begge ektefeller, eller samboere, eller flere personer oppført som eiere av aksjene i selskapets aksjeprotokoll. For å være valgbar til verv i selskapet, må eierne av slike aksjer utpeke en av dem som aksjeeier overfor selskapet AS Solvang. Dette må være gjort før generalforsamlingen konstitueres (åpnes). Det henvises til aksjelovens kapittel 5, IV.

REGLER FOR STEMMEGIVING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Personer som står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, har stemmerett for sine aksjer med én stemme per. aksje.

Når begge ektefeller, eller begge samboere, eller flere personer står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, må eierne av slike aksjer gjøre følgende for å få stemmerett på generalforsamlingen:

Enten: Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet AS Solvang. Dette må gjøres før generalforsamlingen åpnes. Han avgir da stemme på samtliges vegne på generalforsamlingen. Én stemme per. aksje.

Eller: Én av aksjeeierne får skriftlig fullmakt fra de øvrige aksjeeierne til å stemme på deres vegne på generalforsamlingen. Én stemme per. aksje.

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i AS Solvangs aksjeprotokoll, så må én av ektefellene skriftlig gi fullmakt til den andre for å få stemmerett på generalforsamlingen!

Ovenstående regler må følges for at gyldige vedtak skal kunne fattes på generalforsamlingen.

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

Innledning.

I sommer opplevde vi en skremmende brann i en av boligselskapets leiligheter i Kirkeveiblokken. Styret og beboere kunne med egne øyne se hvor heldige vi var at brannen ikke hadde gått igjennom den gamle bakdøren. Hadde dette skjedd, ville vi hatt en storbrann. Brannvesenet som var her den natten kunne ikke få sagt ofte nok hvor heldige vi hadde vært at leiligheten også hadde nye vinduer som ikke sprakk ved brannen.

Dette er en av flere grunner til at styret har prioritert brannsikrings tiltak og er i gang med og innhente anbud, både på entredører og vinduer til de av selskapets leiligheter som ennå har gamle dører og vinduer.

Videre innhentes det anbud for å rehabilitere brannbalkongene og baktrappene i Kirkeveiblokken brannsikres med innsetting av nye dører og sprinkleranlegg. Baktrappene males til slutt med brannhemmende maling.

Det har alltid vært det sittende styrets ønske og målsetting å holde husleien på et rimelig nivå og søke løsninger/muligheter for å kunne øke A/S Solvangs husleieinntekter. Ved styrets forslag til finansiering av brannsikringstiltakene, vil vi etter styrets mening kunne fortsette denne politikk i A/S Solvang.

Kostnader.

Rehabilitering av brannbalkongene har et foreløpig kostnadsoverslag på kr. 574.120,-. for utbedring av 6 balkonger, dvs. de to øverste balkonger på hver av blokkene som er mest eksponert mot vær og vind. Rehabiliteringen innebærer at sprekker, riss og bom utbedres før overside dekke gies en vannavvisende behandling. Forkant og underside males. Med begrenset vedlikehold har denne rehabiliteringen en forventet levetid på 15-20 år.

Baktrappene i Kirkeveiblokken er utført i treverk, og disse er rene brannfeller ved brann. For å sikre disse så godt som mulig, er et overrislingsanlegg en god brannhemmende løsning. Kostnadsoverslag på sprinkleranlegg er på kr. 149.048,-.

Maling av baktrapp med brannhemmende maling har et kostnadsoverslag på Kr. 90.000,-.

Vinduene i alle oppgangene, unntatt i Kirkeveiblokken, må byttes ut da vindusrammene og glassvinduene ikke tilfredstiller dagens brannsikrings krav. Ved

en mulig brann ville vinduene sprekke, og man vil få en ”skorsteinseffekt” slik at rømming via trappen blir umulig. Et kostnadsoverslag på å skifte alle vinduene beløper seg til ca. kr. 514.280.-

Boligselskapets leilighet i Hammerstadsgt. 22 må pusses opp. En del av det elektriske anlegget må oppgraderes, indre dører repareres/skiftes, bad/dusj rehabiliteres med tanke på fukt og endrede lovverk for våtrom/dusj/bad. I henhold til foreløpige kalkyler beløper dette seg til over kr. 185.000,-.

De nye entredørene vil komme på ca. kr 15.000,- pr. stk. ferdig installert, med låsekasse, dørhåndtak og malt listverk. Det er tatt hensyn til at de nye dørene flyttes så langt ut det lar seg gjøre, for å få maksimal utnyttelse av entreen i leilighetene. Totalt skal det skiftes 59 dører. Det er fra tidligere skiftet 29 entredører. Ganger man summen 15.000,- med 88, så ender vi opp på kr. 1.320.000,-

På styremøte den 28 sept. 1998 ble det fattet et prinsippvedtak om at A/S Solvang skulle, på et senere tidspunkt, bekoste nye entredører i alle leiligheter i boligselskapet. De av aksjonærene som allerede hadde skiftet sin entredør, skulle få utlegget refundert av boligselskapet.

Sitat prinsipp vedtak:

”Så snart A/S Solvangs økonomi tillater dette vil samtlige entredører bli skiftet til gjeldene branntekniske styregodkjente dører. De som inntil utskiftningspunktet har skiftet sine entredører for egen regning og risiko og som har skiftet til godkjent standardtype, vil få refundert sine utlegg etter styrets kostnadsnorm ved felleskjøpet.”

Innsetting av nye vinduer må betales av den enkelte aksjonær. Prisoverslaget på dette er ca. kr. 11.000,- pr. vindu. Det er noen variasjoner i pris uti fra størrelse på vinduene.

Tilbudet er basert på produsentens standard karm, ramtre, listeprofiler og dimensjoner, samt standard beslag. Vinduene er 4-rams krysspost ferdig beiset NCS 1500 N med 2-lags super energi glass.

Styret vil gjøre spesielt oppmerksom på at vi i ovenstående kostnadsoverslag ikke har tatt med kostnader knyttet til brannsikring av loft og kjeller. Styret utreder i midletid mulige brannsikringstiltak i disse arealer. Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen med forslag for brannsikringstiltak for disse arealene.

Alternative finansierings løsninger.

For å kunne møte dette økonomiske løftet må boligselskapet skaffe penger, enten ved:

1. Selge selskapets leilighet i Hammerstadsgt.22 for å kunne frigjøre bundet kapital.
2. Låne penger i en bank.

1. Selger vi leiligheten får boligselskapet frigjort kapital til å kunne betjene noe av dette løftet. Selskapet vil også kunne få en økt fremtidig husleieinntekt fra denne leiligheten, da den allerede har et økt boareal på ca. 20 kvm. Dette medfører at leiligheten må få en aksje til, da husleien beregnes ut fra hvor mange aksjer en leilighet har. Leilighetens takst er kr 2.100.000,- (Takst pr. Februar 2001.) Av dette beløpet må selskapet betale ca. 30% skatt. Etter skatt sitter da selskapet igjen med ca. kr. 1.470.000,- (forutsatt at leiligheten selges til takst). Denne løsningen vil medføre at selskapet unngår en kraftig husleieøkning.

2. Låner selskapet penger i en bank, stiger vår gjeld med ca. kr. 2.439.448,- til ca. kr. 9.239.448,-. Dette vil igjen føre til, at med dagens rentenivå og hva selskapet har av øvrige inntekter og kostnader, vil husleien måtte settes kraftig opp for å kunne møte betalingen av gjelden. Høy husleie og stor andel fellesgjeld kan gjøre selskapets leiligheter mindre attraktive og medføre at salgsverdien kan synke og at det kan bli vanskelig og selge. Denne løsningen vil gi en kraftig husleie økning.

Aksjeutvidelse.

Tanken bak aksjeutvidelse er:

Hvis det skulle komme leiligheter i 1. etg. eller 4. etg. ut på markedet for salg, kan styret på selskapets vegne eventuelt gå inn og legge inn bud på den aktuelle leiligheten, og så stå for utbygging, enten ned eller oppover.

Etter endt utbygging legges leiligheten ut for salg igjen. Investeringen vil selskapet få igjen, og kanskje ett lite overskudd. Selskapet vil få økt husleieinntang fordi, en eller flere, aksjer skal brukes til dette formål alene.

De aksjonærer som ville "miste" sin kjeller/lofts bod vil selvfølgelig få tilbud om en ny i umiddelbar nærhet.

Dette er tanken bak aksjeutvidelsen, det er ikke for bygging av leiligheter på loft, det er ikke for at den enkelte aksjonær skal kunne "kjøpe" arealet under/over sin leilighet.

Tanken er ganske enkelt at styret skal slippe å måtte innkalle til ekstraordinær generalforsamling hver eneste gang man har muligheten for å kunne gjøre som nevnt ovenfor. Gjennom disse tiltak vil selskapets husleieinntekter økes.

Vedtektsendring.

Vi viser til vedtektenes §§ 4 og 5 som nevner selskapets aksjekapital og hvor mange aksjer selskapet har, samt definisjon på 3 aksjers leilighet og 4 aksjers leilighet. Disse må endres i forhold til styrets forslag til vedtak. Uten disse endringene kan ikke boligselskapets leilighet i Hammerstadsgt.22 selges, eller andre leiligheter utvides og selges.

Forslag til vedtak.

Styret i A/S Solvang fremmer derfor følgende forslag til vedtak:

”Generalforsamlingen i A/S Solvang gir styret fullmakt til å inngå avtaler hvor selskapet erverver egne aksjer, forutsatt at ervervet ikke overstiger ti prosent av aksjekapitalen.

Ervervet må ikke medføre at aksjekapitalen med fradrag av det samlede pålydende av beholdningen av egne aksjer blir mindre enn minste tillatte aksjekapital etter aksjel. § 3-1, første ledd.

Det er videre generalforsamlingens beslutning at ervervet av egne aksjer bare kan skje dersom selskapets frie egenkapital etter den senest fastsatte balansen overstiger vederlaget som skal ytes for aksjene, jf. aksjel. § 9-3.

Fullmakten settes til 18 md. før den eventuelt må fornyes.

Høyeste pålydende verdi av de aksjer som selskapet i alt kan erverve settes til kr 560.000,-, som er lik selskapets samlede aksjekapital.

Minste beløp som kan betales for hver aksje er kr 2.000,-, og høyeste beløp er kr 1 mill.

Det er generalforsamlingens forutsetning for styrets bruk av fullmakten at det tas sikte på å gjennomføre en kjøp/salgsituasjon som beskrevet i styrets redegjørelse vedlagt innkallingen til generalforsamlingen, samt at den eventuelle merverdi som oppnåes skal komme samtlige aksjonærer likt til gode i forhold til den enkeltes eierandel.”

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av forslag til vedtak som nevnt ovenfor, innbyes generalforsamlingen til å treffe følgende vedtak:

”I medhold av aksjel. § 10-14, første ledd, gir generalforsamlingen i A/S Solvang styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil kr 40.000,-.

Fullmakten gjelder i inntil 2 år før den eventuelt må fornyes.

Aksjeeieres fortrinnsrett til aksjetegning fravikes i den utstrekning fullmakten utnyttes.

Fullmakten omfatter kun kapitalforhøyelse mot kontant innskudd.

Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.

Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjoner.”

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av forslag til vedtak som nevnt ovenfor, innbyes generalforsamlingen til å treffe følgende vedtak:

Vedtektenes § 4 lyder i dag:

”Selskapets aksjekapital er kr 560.000,- fordelt på 280 aksjer à kr 2.000,-, fullt innbetalt og lydene på navn.”

Forslag til vedtak:

”Generalforsamlingen bemyndiger styret til å foreta de endringer i vedtektenes § 4 som kapitalforhøyelsen gjør påkrevd, jf. aksjel. § 10-19, annet ledd.”

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av forslag til vedtak som nevnt ovenfor, innbyes generalforsamlingen til å treffe følgende vedtak:

Vedtektenes § 5 lyder i dag:

”Aksjonærer som har minst 3 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser og kjøkken.

Aksjonærer som har minst 4 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser, pikeværelse, kjøkken og bad.”

Styret forslår at vedtekten endres til:

”Aksjonærer som har minst 3 aksjer har rett på en leilighet på 3 værelser.

Aksjonærer som har minst 4 aksjer har rett på en leilighet på 4 værelser.

Aksjonærer som har minst 5 aksjer har rett på en leilighet på 5 værelser.

Aksjonærer som har minst 6 aksjer har rett på en leilighet på 6 værelser.”

Oslo, den 09.11.01.

Niels Chr. Moe
Styremedlem

Georg Kjelstrup
Styreleder

Torfinn Aagesen
Styremedlem

**PÅMELDING TIL DEN EKSTRAORDINÆRE
GENERALFORSAMLING I A/S SOLVANG**

Ekstraordinær generalforsamling avholdes Mandag den 19 November 2001 kl. 18.00 i kirkestuen Majorstuen Kirke.

Vennligst fyll ut blanketten nedenfor og legg den i styrets postkasse i Trudvangvn. 9

Senest Søndag den 18 November 2001 kl. 20.00

.....
**PÅMELDING OM DELTAKELSE PÅ DEN EKSTRAORDINÆRE
GENERALFORSAMLINGEN**

Undertegnene møter på den ekstraordinære generalforsamlingen Mandag den 19 November 2001 kl. 18.00 for å:
(Kryss av)

..... Avgi stemme for mine/våre egne aksjer

Antall egne aksjer:

..... Avgi stemme for aksjer i henhold til vedlagte fullmakt(-er)

Antall aksjer ifølge fullmakt(-er):

Antall aksjer og stemmer på den ekstraordinære generalforsamlingen vil fremkomme på stemmesedler som utleveres ved fremmøte.

Sted:.....Dato:...../.....2001

Navn:.....(Vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
FULLMAKT

Dersom du ikke selv kan møte i den ekstraordinære generalforsamlingen, kan du sende inn/fylle ut denne stemmefullmakt.

Undertegnede aksjonær(-er) i A/S Solvang gir herved:

.....
Fullmektigens navn. (Kan også sendes in blanco)

fullmakt til å møte og stemme for meg/oss i A/S Solvangs ekstraordinære generalforsamling Mandag den 19 November 2001 kl. 18.00

Sted:.....

Dato:...../.....2001

.....

Navn:.....(Blokkbokstaver)

Aksjonær(-ene)s underskrift