

A/S SOLVANG

**Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7, 0363 OSLO**

Innkalling til ordinær generalforsamling for 2001

**Torsdag den 21. mars 2002
KL. 18.00
i
Kirkestuen, Majorstuen Kirke**

**Oslo, den 25. januar 2002
Styret i A/S Solvang**

A/S SOLVANG

**Ordinær generalforsamling for 2001
Torsdag den 21. mars 2002**

PÅMELDING TIL GENERALFORSAMLINGEN for 2001

**For å lette gjennomføringen av Generalforsamlingen i A/S Solvang, har styret
utarbeidet et påmeldingskjema til Generalforsamlingen.**

**Vennligst fyll ut påmeldingsskjemaet.
Skjemaet er vedlagt som siste side i denne innkalling.**

**Påmeldingsskjemaet bes lagt i styrets postkasse i Trudvangveien 9
senest onsdag den 20. mars 2002 Kl. 20.00**

**Oslo, den 25. januar 2002
Styret i A/S Solvang**

A/S SOLVANG

Ordinær generalforsamling for 2001 Torsdag den 21. mars 2002

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Åpning og konstitusjon. Orientering om A/S Solvangs regler for stemmegiving og valg av tillitsmenn på generalforsamlingen (se vedlegg 1).
2. Årsregnskapet for A/S Solvang (se vedlegg 2). Styrets beretning for 2001. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2001.
3. Fornyelse av styrefullmakt jfr. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 19.11.01. *Før 19.5.*
Styrets 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. Jfr. aksjelovens § 3-1, første ledd og § 9-3.

Fullmakten settes til 18md. før den må fornyes". *100%*

4. Fornyelse av styrefullmakt jfr. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 19.11.01. Styrets forslag til vedtak.

"I medhold av aksjelovens § 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." *100%*

5. Nye vinduer, jfr. tidligere praksis i A/S Solvang. Se vedlegg 3a og vedlegg 3b. Styrets forslag til vedtak.

"Alle vinduer i leilighetene bekostes av AS Solvang" *100%*

6. Fastsettelse av honorar til revisor, styret og varamenn til styret. *100%*
7. Valg på ett medlem til styret for to år. *74% - 46%*
8. Valg på tre varamedlemmer til styret. *N.C.H.*

Oslo, den 25. januar 2002
Styret i A/S Solvang

A/S SOLVANG

ORDINÆR 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

STYRETS BERETNING FOR 2001

Virksomhetsområdet til A/S Solvang er utleie av boliger til selskapets egne aksjonærer. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Etter styrets oppfatning har arbeidsmiljøet i selskapet vært bra i 2001. Det har ikke vært sykefravær de siste fem år.

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Av vedlagte resultatregnskap og balanse fremgår det at A/S Solvang i 2001 fikk et årsresultat på kr. (300.217).

Styret anser selskapets løpende økonomi som tilfredsstillende. Styret har også i inneværende periode ført en meget stram styring med selskapets kostnadsutvikling.

Selskapets inntekter kommer fra husleie. Husleieinntekten har i hele 2001 vært meget god.

Det ble i 2001 omsatt 13 leiligheter i A/S Solvang.

VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Styret har i 2001 konsentrert vedlikeholdsarbeidene om indre vedlikehold av gårdene. Nødvendig utvendig vedlikehold er samtidig foretatt. Arbeidet med indre vedlikehold og brannsikring vil bli videreført i 2002.

STYRET I 2001

Styret har i 2001 bestått av følgende medlemmer:

Formann:	A. Georg Kjelstrup	Hammerstadgt. 22	3 aksjer
Medlemmer:	Niels Christian Moe	Kirkeveien 78B	4 aksjer
	Torfinn Aagesen	Hammerstadgt. 16	3 aksjer
Varamedlemmer:	Jens Kristian Dahl	Trudvangveien 11	3 aksjer
	Torhild Martinsen	Hammerstadsgt. 18	3 aksjer
	Marie-Louise S. Engebretsen	Hammerstadgt. 18	<u>3 aksjer</u>
			<u>19 aksjer</u>

Det ble i 2001 avholdt 12 formelle styremøter.

VALG PÅ STYREMEDLEMMER

Det skal på kommende generalforsamling velges ett medlem til styret for to år, i det Niels Christian Moe er på valg. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer velges for 2 år.

Det skal også velges 3 varamedlemmer til styret. Varamedlemmer kan også gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Oslo, den 31. desember 2001/25. januar 2002

Niels Chr. Moe
Styremedlem

A. Georg Kjelstrup
Styreformann

Torfinn Aagesen
Styremedlem

BALANSE A/S SOLVANG 31.12.2001

EIENDELER	Note	2001	2000
Anleggsmidler			
Tomt	1	25 000 000	25 000 000
Bygninger	1	75 000 000	75 000 000
Callinganlegg m.m.	1	157 443	314 888
Vaskerimaskiner	1	28 781	45 746
Varige driftsmidler		100 186 224	100 360 634
Sum anleggsmidler		100 186 224	100 360 634
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		43 970	58 336
Debitorer		41 459	41 459
Forskuddsbetalt forsikring		25 747	20 784
Sum fordringer		111 176	120 579
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bank		40 581	119 789
Skattetrekkskonto		612	-
Rentefond/Høyrente		422 127	809 690
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		463 320	929 479
Sum Eiendeler		100 760 720	101 410 691

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2001	2000
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital 280 aksjer á kr 2000		560 000	560 000
Egne aksjer leilighet nr. 306	3	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		554 000	554 000
Opptjent egenkapital			
Oppskrivningsfond		93 946 850	93 946 850
Udekket tap		-540 466	-240 249
Leilighet nr 306	3	6 000	6 000
Sum opptjent egenkapital		93 412 384	93 712 601
Sum egenkapital		93 966 384	94 266 601
 GJELD		 2 001	 2 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån BN Bank		6 650 000	7 000 000
Sum langsiktig gjeld		6 650 000	7 000 000
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige skatter og avgifter		1 076	-
Kreditorer		10 023	25 233
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Påløpte ikke f.f. renter		39 623	43 841
Forskuddsbetalt husleie		25 154	6 556
Sum Kortsiktig Gjeld		144 336	144 090
Sum Gjeld og Egenkapital		100 760 720	101 410 691

Oslo den 31.12.2001 /25.01.2002

Arne Georg Kjelstrup
Styrets leder

Niels Chr. Moe
Styremedlem

Torfinn Aagesen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP A/S SOLVANG

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2001	2000
Driftsinntekter		<u>1 693 080</u>	<u>1 795 032</u>
Sum Driftsinntekter		1 693 080	1 795 032
Lønnskostnader m.m.		-198 040	-176 592
Andre driftskostnader		-573 549	-550 395
Ordinære avskrivninger	1	-174 410	-168 881
Vedlikeholds- og påkostningskostnader		<u>-557 859</u>	<u>-844 412</u>
Driftsresultat		189 222	54 752
Renteinntekter		68 246	12 244
Renteutgifter		<u>-557 685</u>	<u>-463 392</u>
Netto finansposter		-489 439	-451 148
Ordinært resultat		<u>-300 217</u>	<u>-396 396</u>
Oppskrivninger og overføringer			
Avsatt til egenkapital		-	-
Overført fra annen egenkapital		-	156 147
Udekket tap		<u>300 217</u>	<u>240 249</u>
Sum oppskrivninger og overføringer		<u>300 217</u>	<u>396 396</u>

Spesifikasjon til resultat A/S SOLVANG

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomten	Maskiner	Sum
Bokført verdi 1.1.2001	75 000 000	25 000 000	360 634	100360634
Tilgang i året	-	-	-	0
Oppskrevet i.h.h.t. Takst	-	-	-	0
Avskrivning/nedskrivning	-	-	-174 410	-174410
Bokført verdi 31.12.2001	75 000 000	25 000 000	186 224	100186224

Årets ordinære avskrivninger

2001	2000
-174 410	~168 881

20 prosent

Avskrivningssats

Eiendommen var pr. 31.12.1998 taksert til kr. 118.000.000. Bygningen ble i 1998 oppskrevet til kr. 75.000.000 og tomten til kr. 25.000.000 til sammen kr. 82.462.000. Tidligere var bygget bokført med kr. 11.484.850. Oppskrivningen ble valgt gjennomført ved nettometoden, dvs. at avsetning til latent skatt er hensyntatt ved reduksjon av verdien og uten at denne er oppført som egen post i regnskapet.

Note nr. 2 Pantstillelser

Det er avgitt pantstillelser for til sammen kr.
For denne gjelden hefter eiendeler med en bokført verdi på kr

2001	2000
7 000 000	7 000 000
	100 157 443

Note nr. 3 Eiendeler

AS Solvang er et boligaksjeselskap der leietagere eier selskapet.

Note nr. 4 Egne aksjer

AS Solvang eier tre egne aksjer som utgjør adkomstdokumenter til leilighet nr. 306 - tidligere vaktmesterleilighet. Denne leiligheten er lagt ut for salg.

Note nr. 5 Lønnskostnader

Styregodtgjørelse utgjorde 60.000 kr i 2001, lønn til daglig leder utgjorde 38.570



**Til Generalforsamlingen i
AS Solvang AS**

Dybwad Revisjon DA
Statsautoriserte revisorer

Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Telefon 22 59 04 00
Telefax 22 59 04 90
Internett www.dybwad.no
Org.nr. 979 443 218 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
I samarbeid med Arthur Andersen

REVISJONSBERETNING FOR 2001

Vi har revidert årsregnskapet for AS Solvang for regnskapsåret 2001, som viser et underskudd på **kr.300.217.-**. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

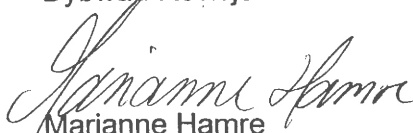
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

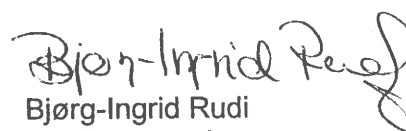
Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 6. mars 2002

Dybwad Revisjon DA


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor


Bjørg-Ingrid Rudi
Registrert revisor



AMEDA

AMEDA er representert i: Oslo, Alta, Asker, Bergen, Drammen, Hamar, Harstad, Kristiansand, Stavanger, Stryn, Trondheim, Tønsberg, Ålesund

Innsetting av vinduer

I forbindelse med den store oppussingen i 1985/86, ble det rettet flere forespørsler til det daværende styret om utskifting av vinduer i leilighetene. Styret fattet da ett vedtak som sa at det ikke var noe i veien for at aksjonærene kunne bytte ut vinduene sine, men de måtte betale for det med egne midler. Dette vedtak har ligget til grunn når aksjonærene senere har byttet til nye vinduer.

I forbindelse med at AS Solvang nå av branntekniske årsaker må skifte ut vinduene i de gjenværende leilighetene, ønsker styret Generalforsamlingens tilslutning til hvorvidt dette prinsipp fortsatt skal gjelde.

Dersom Generalforsamlingen ikke lenger ønsker at dette prinsipp skal gjelde, vil det i praksis si at selskapet må refundere de aksjonærer som allerede har byttet ut sine vinduer et beløp lik kostnadene for vinduene ved vindusutskiftingen i 1987/88. Selskapet betaler også de nye vinduene i de resterende leilighetene som det skal byttes vinduer i.

Det beløp selskapet må refundere aksjonærene som allerede har skiftet vinduer, er i størrelsesorden ca. kr.40.000,- for 3 aksjers leilighet, og ca. kr. 65.000,- for 4 aksjers leilighet. Husleien vil stige med ca. kr. 500 per måned for å møte denne utgiften.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret idaga ikke kan tvinge den enkelte aksjonær til å skifte vinduer når den enkelte aksjonær selv må betale for dette. Styret kan imidlertid kreve vinduene skiftet dersom selskapet betaler utskiftingen.

Av branntekniske årsaker er det særdeles viktig at **samtlige** vinduer skiftes.

Forsikringsmessig vil det ha betydning for premiefastsettelsen hvorvidt vinduene er av godkjent type i forhold til dagens standarder.

Konklusjon:

- Det foreligger ikke et generalforsamlingsvedtak i denne sak
- Styret anser det for særdeles viktig at samtlige vinduer skiftes
- Styret kan i dag ikke tvinge aksjonærene til å bekoste utskifting av vinduene.

På denne bakgrunn ønsker styret å få generalforsamlingens tilslutning til prinsippet om at selskapet skal betale for alle vinduer.

Styrets forslag til vedtak:

"Alle vinduer i leilighetene bekostes av AS Solvang"

Oslo, den 25. januar 2002
Styret i AS Solvang

AS Solvang
v/Styret
Trudvangvn. 7
0363 OSLO

Jostein Grosås
Leif Chr. Hartsang
Terje Hensrud
Einar I. Lohne
Per Omreng
Thor Henning Pedersen
Carsten Roshauw
Odd Seim-Haugen (H)
Fredrik Bugge Siverts
Hans Chr. Steenstrup
Tor Vale

(H): Høyesterettsadvokat

Ansvarlig advokat:
Tor Vale

Vår ref.: TV/kn: 100360

Oslo, 31. januar 2002

VEDR.: UTSKIFTING AV DØRER OG VINDUER

Jeg viser til møte på mitt kontor den 30. ds.

Bakgrunnen for møtet var et spørsmål som hadde dukket opp i forbindelse med utskiftingen av resterende dører og vinduer til leilighetene.

På slutten av åttitallet ble ca. 2/3-deler av vinduene i leilighetene skiftet. Omkostningene ved utskiftingen ble den gang dekket av beboerne selv, fordi boligselskapet hadde dårlig økonomi. Senere - ca. midt i 1990-årene - ble dørene til en rekke av leilighetene skiftet etter samme modell, hvor beboerne selv dekket omkostningene. Utskiftingene var ikke "pålagt" av de styrende organer i AS Solvang, men det er på det rene at selskapet oppfordret til utskiftingen og også innhentet anbud på arbeidene for beboerne.

På et styremøte 28. september 1998 fattet styret i AS Solvang prinsippvedtak om at AS Solvang senere ville bekoste nye entrédører i alle leilighetene. De av aksjonærene som allerede hadde skiftet sin entrédør skulle få utlegget refundert fra boligselskapet:

"Så snart AS Solvangs økonomi tillater dette vil samtlige entrédører bli skiftet til gjeldende branntekniske, styregodkjente dører. De som inntil utskiftningspunktet har skiftet sine entrédører for egen regning og risiko og som har skiftet til godkjent standardtype, vil få refundert sine utlegg etter styrets kostnadsnorm ved felleskjøpet."

Det er ukjent hvor mange av beboerne som faktisk innrettet seg i tillit til styrets løfte om utgiftsrefusjon.

Det er visstnok på det rene at boligselskapet som sådan har hatt økonomisk fordel av investeringene som ble båret av denne gruppen av beboere, og at fordelene således har kommet samtlige til gode. Både enøktilskudd og støystøtte som boligselskapet har mottatt, hadde etter hva styret opplyser som forutsetning at utbedring var foretatt på en viss andel av leilighetene.



Filnavn: O:\TV\solvang\Boligselsk-b06.doc

Fridtjof Nansens pl. 5
Oslo

P.O.B. 1348 Vika
N-0113 Oslo

Tel. +47 22 40 56 00
Fax: +47 22 40 56 10

E-mail: mail@seim-haugen.no
Internet: www.seim-haugen.no

Organisasjonsnr.:
NO 974 485 931 MVA

Problemet ved en slik privat utbedring av enkeltleiligheter oppstår i det øyeblikket ikke samtlige av de øvrige beboerne er enige om eller har økonomisk evne til å gjennomføre tilsvarende oppgradering av sine leiligheter.

Aksjel. § 1-2 annet ledd lyder:

"Aksjeeierne plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet eller i tilfelle selskapets konkursbo i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for aksjetegningen."

I praksis betyr det at aksjonærene ikke kan pålegges å foreta innbetalinger til selskapet ut over betalingen av aksjeinnskuddet ved selskapets stiftelse.

Det følger av husleielovens § 5-3 at en leietaker ikke er ansvarlig for utskifting av vinduer og dører. Det vil derfor etter mitt syn måtte bedømmes som et innskudd i selskapet i strid med aksjeloven, dersom boligselskapets styrende organer skulle pålegge beboere å bekoste utskifting av leilighetens dører og vinduer. Etter aksjel. § 5-20 nr. 1 kan en slik beslutning som innebærer at aksjeeiernes forpliktelser i forhold til selskapet økes, bare fattes med enstemmighet. Konsekvensen av dette er at AS Solvang selv må gå inn og forestå og bekoste de gjenværende utbedringsarbeidene med utskifting av dører og vinduer.

Spørsmålet som da oppstår, oppstår i forhold til de beboere som allerede har oppgradert sine leiligheter og skiftet dører og vinduer på egen bekostning. Selv om disse neppe i ettertid kan reise krav mot selskapet, synes den beste løsningen å være at disse tilbys dekning av kostnadene i overensstemmelse med styrets vedtak fra 1998. Tungtveiende rimelighetshensyn taler for en slik løsning.

Også likhetsgrunnsetningen som er nedfelt i aksjel. § 4-1 første ledd støtter en slik løsning.

"Alle aksjer gir lik rett i selskapet."

Styrets løsning vil bety at alle aksjeeiere stilles likt.

Etter mitt syn bør en beslutning om tilbakebetaling av utlegg til enkeltaksjonærer treffes av selskapets øverste organ, generalforsamlingen. Jeg antar at alminnelig flertall - det samme som for en beslutning om å foreta utskifting av dører/vinduer - vil være tilstrekkelig.

Etter mitt syn står aksjonærene som i tilfelle vil motta tilbakebetaling fra selskapet, fritt til å delta i generalforsamlingens avstemning på lik linje med beboerne som ennå ikke har hatt utlegg.

Inhabilitetsproblematikk oppstår etter mitt syn ikke i denne saken.

Med vennlig hilsen

SEIM-HAUGEN, STEENSTRUP & CO.



Tor Vale