
A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR
2004**

**TORS DAG DEN 23. JUNI 2005
KL: 18.00
I
KIRKESTUEN, MAJORSTUEN KIRKE**

**OSLO, DEN 15.06. 2005
STYRET I A/S SOLVANG**

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

Ordinær Generalforsamling 2004

Torsdag den 23. Juni 2005

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Åpning og konstitusjon. Orientering om A/S Solvangs regler for stemmegivning og valg av tillitspersoner på Generalforsamlingen (Se vedlegg 1)
2. Årsregnskapet for A/S Solvang. Styrets beretning for 2004. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2004. (Se vedlegg 2)
3. Forslag til vedtak fra Styret i A/S Solvang. (Se vedlegg 3)

"Med grunn i utredning og kostnadsberegning og konsekvensanalyse, skal det ikke bygges balkonger på bygningsmassen i A/S Solvang."

4. Forslag til vedtak fra Styret i A/S Solvang. (Se vedlegg 4)

"Med grunn i at utredningen av loftsleiligheter ikke er ferdig, pålegges styret å fortsette arbeidet med utredningen til denne er ferdig, og sende denne samt konsekvensanalyse, til hver enkelt aksjonær når utredningen er ferdig."

5. Forslag til vedtak om vedtektsendring fra styret i A/S Solvang. (Se vedlegg 5)

"Det skal velges to -2- varamedlemmer til styret i A/S Solvang hvert år. Disse velges for 1 år"

6. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6)

"Innkjøp av to stk. små fotballmål."

7. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6.)

"Det oppnevnes en Blomster Barn Komité som har ansvar å stelle rosene og andre blomsterbed, og sørge for at fotballmål flyttes litt rundt for ikke å skade plenen unødige mye på en plass. Det innebærer å leie hjelp til dyktig beskjæring, slik at de fine rosene bevares også i årene fremover. Komiteen får også tillatelse til å lage en liten grønnsakshage ved siden av hageskuret, hvor barna i gården kan få være med å plante/stelle/høste på en lærerik måte. Komiteen bør ha et eget budsjett, stort kr. 30.000,-."

8. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6.)

"Innkjøp av trampoline med nett til hagen. Det koster ca. kr. 3.000,-. Dersom det er bekymring for at man kan få erstatningsansvar kan undertegnede gjerne være behjelpelig med å utferdige en samtykkeerklæring som sendes til alle beboere hvor Solvang A/S fraskriver seg ethvert ansvar dersom noen skulle skade seg i trampolinen, samt utferdige skilt til å henge på trampolinen."

9. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6.)

"Innkjøp av lekehus til hagen. En laftet lekestue koster ca. kr. 5.000,-. (Undertegnede kan være behjelpelig med å sette den opp)."

10. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6. Ingen begrunnelse.)

"Ang. balkonger: Det utredes hva det vil koste å sette inn dør direkte fra leilighetene (kjøkken) ut på ekstistrene brannbalkonger, samt å utvide ekstistrene brannbalkonger så mye som er mulig med dagens fundament. Det er sagt at det er om lag en halv meter. Det utredes altså:

1. Hva det koster kun å sette inn dør.

2. Hva det koster å både sette inn dør og utvide balkongene.

Det utredes hva dette vil koste i utgifter for Solvang A/S, og hva det vil koste dersom hver enkelt beboer betaler det som en engangsutgift. I tillegg utredes det fra takstmann hvor mye det vil øke verdien av leilighetene."

11. Innkommet forslag til vedtak. (se vedlegg 6. Ingen begrunnelse.)

Det avholdes ny Generalforsamling innen 15.09.05 hvor utredningen ang. balkonger (se 5. forslag til vedtak) skal legges frem."

12. Innkommet forslag til vedtak. (Se vedlegg 6.)

"Dersom ikke SAMTLIGE hagemøbler er ferdig oppusset og ute i hagen innen 25. juni 2005 halveres betalingen som ble lovet for at den jobben skulle gjøres. Likeledes trekkes det kr. 1.000,- i dagsbøter av betalingen, for hver dag etter denne dato, til SAMTLIGE møbler er ferdige og satt ut. Da møblene ikke ble ferdigstilt i lovet tid er det brudd på avtalen og det er da mulig for Solvang A/S å foreta slike trekk i betalingen."

13. Fastsettelse av honorar til revisor, styret og varamenn til styret.

14. Valg på 2 medlemmer til styret for 2 år.

15. Valg på 2 varamedlemmer til styret for 1 år.

Oslo, den 15.06. 2005
Styret i A/S Solvang

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

PÅMELDING TIL GENERALFORSAMLINGEN FOR

2004

For å lette gjennomføringen av Generalforsamlingen i A/S Solvang, har styret utarbeidet et påmeldingsskjema 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 22.06 2005 Kl: 20.00*

*Oslo, den 13.06. 2005
Styret i A/S Solvang*

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE.

A/S Solvang er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskaper gjelder aksjeloven. På generalforsamlingen gjelder følgende regler for stemmegivning og valg av styremedlemmer:

REGLER FOR VALG AV STYREMEDLEMMER.

I vedtektene til A/S 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 eiere av slike aksjer utpeke en av dem som aksjeeier ovenfor selskapet A/S Solvang. Dette må være gjort før generalforsamlingen konstitueres (åpnes). Det henvises til aksjelovens kapittel 5, IV.

REGLER FOR STEMMEGIVNING PÅ GENERALFORSAMLINGEN.

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

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

Enten:

Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet A/S Solvang. Dette må gjøres før generalforsamlingen åpnes. Han/Hun avgir da stemme på samtliges vegne på generalforsamlingen. Én stemme pr. aksje.

Eller:

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

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i A/S 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

STYRETS BERETNING FOR 2004.

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

Forutsetning for 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 2004. 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 2004 fikk et årsresultat på kr. 971.269.

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 2004 vært meget god. Det ble i 2004 omsatt 8 leiligheter i A/S Solvang.

VEDLIKEHOLD/BALKONG/LOFTSUTREDNING4.

Styret har i 2004 konsentrert seg om å utrede muligheter for ettermontering av balkonger og innhenting av tilbud på bygging av balkonger på bygningsmassen, og i samme anledning utredet grunnforholdene, samt utredet muligheter for loftsleiligheter. Styret har også kostnadsberegnet oppsett av balkonger og bygging av loftsleiligheter, samt konsekvensanalyse av nevnte prosjekter. Nødvendig indre og ytre vedlikehold er samtidig foretatt.

STYRET I 2004.

Styret har i 2004 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder:	Georg Kjelstrup	Hammerstadsgt.22	1,5 aksjer
Styremedlem:	Trond Romsås f.o.m. 1 juni 2004	Kirkeveien 78 a	3 aksjer
Styremedlem:	Torfinn Aagensen	Hammerstadsgt.16	3 aksjer
Styremedlem:	Ole Jacob Hundstad t.o.m. 1 juni 2004	Hammersradsgt. 22	

= 7,5 aksjer

Det ble i 2004 avholdt 6 formelle styremøter.

VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER.

Det skal på kommende Generalforsamling velges følgende personer:

To nye styremedlemmer, som skal velges for en tidsperiode på 2 år.

Ett varamedlem til styret, som skal velges for en tidsperiode på 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Oslo, den 31. Desember 2004/03. Februar 2005.


Torfinn Aagensen
Styremedlem


Georg Kjelstrup
Styreleder


Trond Romsås
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP A/S SOLVANG

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	kr	2003
Driftsinntekter		<u>2 240 888</u>	<u>2 065 730</u>
Sum Driftsinntekter		2 240 888	2 065 730
Lønnskostnader m.m.		-167 041	-194 994
Andre driftskostnader	3	-755 753	-639 109
Ordinære avskrivninger	1	-4 519	-16 335
Vedlikeholds- og påkostningskostnader		<u>-79 288</u>	<u>-74 030</u>
Driftsresultat		1 234 287	1 141 261
Renteinntekter		17 937	47 025
Renteutgifter		<u>-280 954</u>	<u>-578 919</u>
Netto finansposter		-263 018	-531 894
Ordinært resultat		971 269	609 367
Oppskrivninger og overføringer			
Avsatt til egenkapital		-	-
Overført til dekning av tidligere udekket tap		971 269	609 367
Udekket tap		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum oppskrivninger og overføringer		971 269	609 367

BALANSE A/S SOLVANG

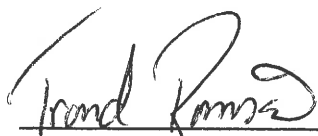
EIENDELER	Note	2004	2003
Anleggsmidler			
Tomt	1	25 000 000	25 000 000
Bygninger	1	75 000 000	75 000 000
Vaskerimaskiner	1	13 557	18 076
Varige driftsmidler		100 013 557	100 018 076
Sum anleggsmidler		100 013 557	100 018 076
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		11 863	85 742
Debitorer		10 244	11 850
Forskuddsbetalt forsikring		48 795	43 673
Sum fordringer		70 902	141 265
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bank		23 174	95 143
Skattetrekkskonto	7	3 060	1 247
Rentefond/Høyrente		1 176 454	909 676
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 202 688	1 006 066
Sum Eiendeler		101 287 147	101 165 407

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2004	2003
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkursfond		93 946 850	93 946 850
Selskapskapital	6	<u>562 000</u>	<u>562 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>94 508 850</u>	<u>94 508 850</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-3 092 439</u>	<u>-4 063 709</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 092 439</u>	<u>-4 063 709</u>
Sum egenkapital		<u>91 416 411</u>	<u>90 445 141</u>
 GJELD		 2 004	 2 003
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2	<u>9 641 320</u>	<u>10 220 821</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>9 641 320</u>	<u>10 220 821</u>
Kortsiktig gjeld			
Skjattede offentlige skatter og avgifter		4 568	1 531
Kreditorer		97 630	278 747
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Påløpte ikke f.f. renter		47 653	66 124
Forskuddsbetalt husleie		<u>11 105</u>	<u>84 583</u>
Sum Kortsiktig Gjeld		<u>229 416</u>	<u>499 445</u>
Sum Gjeld og Egenkapital		101 287 147	101 165 407

Oslo den 31.12.2004
03.02.2005


Georg Kjelstrup
Styrets leder


Torfinn Aagesen
Styremedlem


Trond Romsås
Styremedlem

Spesifikasjon til resultat AIS SOLVANG

Note 1 Anlegsmidler

	Bygninger
Bokført verdi 1.1.2003	75 000 000
Tilgang i året	-
Opskrivet i.h.t. Takst	-
Avskrivning/nedskrivning	-
Bokført verdi 31.12.2003	75 000 000

Årets ordinære avskrivninger

Avskrivningssats

Note nr. 2 Pantstillelser

Det er avgitt pantstillelser for til sammen kr.

For denne gjelden hefter eiendeler med en bokført verdi på kr.

Andel av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note nr. 3 Revisjonshonorar

Det er beregnet kr 8060,- i revisjonshonorar for 2004

Note nr. 4 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2004	2003
Lønninger		
Folketrygdavgift	146 400	170 900
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader (arbeidsgiveravgift)	0	0
Sum lønnskostnader	20 641	24 094
	167 041	194 994

Gjennomsnittlig antall ansatte:

	2004	2003
Godtgjørelser:		
Lønn	39200	60000
Kollektiv pensjonspremie	0	0
Annen godtgjørelse	4 068	3 061
Styremedlemmene Aagesen og Romsås eier h.v. 3 og 4 aksjer hver, Kjelstrup eier 1,5 aksjer		

Note 5 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsikk for små foretak.

Note 6 Aksjekapitalen og aksjenes pålydende

Selskapets aksjekapital er kr. 562 000,- fordelt på 281 aksjer hver med pålydende kr. 2 000,-.

Note 7

Bundne midler (skattekutt) utgjør kr. 3 025,-.

Note 8

31.12.2003 var egenkapitalen kr. 90 445 141,-. Årets overskudd kr. 971 269 er overført slik at ny egenkapital pr. 31.12.2004 er kr. 91 416 411,-.

	Tomten	Maskiner	Sum
2003	25 000 000	18 076	100018076
2004	-	-	0
	-	-4 519	-4519
	25 000 000	13 557	100013557
2004	-4 519	2003	-16 335
20 prosent			

	2003	2003
2003	12 000 000	12 000 000
100 000 000	100 000 000	100 000 000
6 743 815	7 323 321	7 323 321



Til generalforsamlingen i
AS Solvang

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

REVISJONSBERETNING FOR 2004

Vi har revidert årsregnskapet for AS Solvang for regnskapsåret 2004, som viser et overskudd på **kr. 971.269,-**. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. 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.

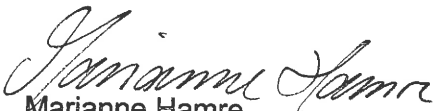
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet 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 2004 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 10.2.2005

Dybwad Revisjon DA


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

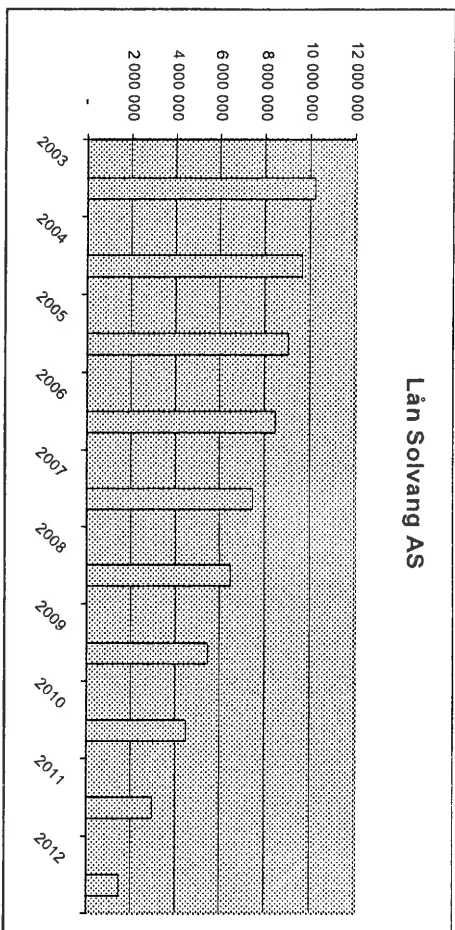
Driftsbudsjett	AS Solvang 2004:		
	budsjett 2005	faktisk 2004	Endring 2004-2005 i %
Forr.fører	39200	39200	0%
Styrehonorarer	60000	60000	0%
Gressklipping	12000	12000	0%
Snømåking indre gård	12000	12000	0%
Dugnader	7000	6400	9%
Vasking vaskerier	5000	4800	4%
Lyspæreskifting	6000	4000	50%
Hekklipp	5000	5000	0%
Klipping av trær	3000	3000	0%
Sum	149200	146400	2%
Arbeidgiveravgift	<u>21037</u>	<u>20642</u>	2%
Personrelaterte utgifter	<u>170237</u>	<u>167042</u>	2%
Kommunale avgifter	262544	249292	5%
Forsikringer	212859	219577	-3%
Trappevask	76779	0	
Fellesantenne	81380	82580	-1%
Elektrisitet	40000	55610	-28%
Telefon, porto, materiell	11000	11000	0%
Reparasjoner, dr.mat.	92999	92999	0%
Revisjon	8060	8060	0%
Containerleie, div.	87580	85863	2%
Vaskerier	5000	15000	-67%
Sum Andre utgifter	878201	819981	7%
Tot. driftsutg. (* -1)	-1048438	-987023	6%
Finansielle inntekter	15000	17936	-16%
Finansielle utgifter	-250000	-280954	-11%
Netto finans	-235000	-263018	-11%
Totale kostnader	-1283438	-1250041	3%
Avdrag lån	-579000	-579000	
Avskrivninger	-15000	-4519	232%
Tot. regnskapsm. Kostn.	-1877438	-1833560	2%
Husleieinntekter	2298648	2233116	3%
Likviditet (+ betyr overskudd)	236210	399556	-41%
Nye vaskemaskiner	-80000		
Oppussing av hagemøbler	-60000		
Nye vinduer Hgt. 16	-60000		

Langtidsbudsjett Solvang AS

Mål:

Sette Solvang AS i stand til å møte sine fremtidige forpliktelser samt gi aksjonærene relativt stabil og forutsigbar husleie.
(Dette vil i praksis si å sørge for at selskapets gjeld kommer ned på et fornuftig nivå før neste låneopptak blir nødvendig.)

Forutsetninger:



Fra og med 2006 forutsettes:
 Årlig kostnadsøkning: 3%
 Årlig husleieøkning: 3%
 Rentesats: 2006-2020 6%
 Rentesats 2005 3%
 Rentesats 2004 3%

År	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Husleieinntekter	2 065 729	2 232 264	2 298 648	2 367 607	2 438 636	2 511 795	2 587 149	2 664 763	2 744 706	2 827 047
Renteinntekter	47 025	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 001
Sum inntekter	2 112 754	2 247 264	2 313 648	2 382 607	2 453 636	2 526 795	2 602 149	2 679 763	2 759 706	2 842 048
Driftsutgifter	-886 455	-987 023	-1 048 438	-1 054 891	-1 086 538	-1 119 134	-1 152 708	-1 187 289	-1 222 908	-1 259 595
Renter	-578 919	-297 940	-250 000	-526 399	-479 029	-419 029	-359 029	-299 029	-224 029	-134 029
Avdrag	-1 015 247	-579 000	-579 000	-579 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 500 000	-1 500 000
Kontantoverskudd	-2 480 621	-1 863 963	-1 877 438	-2 160 290	-2 565 567	-2 538 163	-2 511 737	-2 486 319	-2 946 937	-2 893 624
Div.investeringer	-367 867	383 301	236 210	222 317	-111 931	-11 369	90 411	193 445	-187 231	-51 576
Restgjeld	10 220 821	9 641 821	9 062 821	8 483 821	7 483 821	6 483 821	5 483 821	4 483 821	2 983 821	1 483 821
Husleie 3-roms	2 045	2 106	2 170	2 235	2 302	2 371	2 442	2 515	2 586	2 657
Husleie 4-roms	2 727	2 809	2 893	2 980	3 069	3 161	3 256	3 354	3 451	3 549

Spesifikasjon av driftsutgifter AS Solvang 2004:

Lønninger personer:

Georg Kjelstrup	45000 (styrehonorar 30000, snømåking 12000, poppelklipping 3000)
Vigdis Kjelstrup	4800 Vask av vaskerier
Pål Schmitt	39200 lønn forretningsfører
Kristian Dønheim Kvam	5000 klipping av hekker
Ingrid Dønheim Kvam	1000 lypærskift
Ole Jacob Hundstad	15000 styrehonorar
Aleksander Johannessen	12000 gressklipping
Jens Chr. Dahl	15000 styrehonorar
Christopher Sperbund	3000 Lypærskift
Dugnader	6400 honorar for fremmøte på dugnader vår/høst

146400

Arbeidsgiveravgift

20641

Personrelaterte utgifter

167041

Andre driftskostnader

Kommunale avgifter	249656 Vann og kloakkavgift
Forsikringer	214455 Forsikring av bygningene
Fellesantenne	82700 UPC + offentlig nettavgift
Elektrisitet	55610 strøm til fellesarealer og vaskerier
Telefon, porto, materiell	9454 tlf.godtgj. til styreformann og forretningsfører og kontormateriell
Snømåking	13454 Gårdpass - utenfor eiendommen
Verktøy, inventar, driftsmat.	36129 Lysrør,lyspærer 8124, planter,jord,teaolje,div.gressklipper 3567, juletre 1300, heksaks 5803,skriver 6418,software 7316 m.m.m.
Bankgebyrer	468 gebyrer ved betaling av regninger
Revisjon	8060 lovpålagt revisjon av regnskapet
Containerleie, div.	85768 Containerleie 19324, husleiehefter m.m. 16380, beskæring trær 14880, anti-tagging 13826, sw-lisens 4877, rottebekjemping 3720, hagen 3720, fuktmålinger 2507, kopiering 2688, leie kirkestue 1000,medlemsk. HL 1150 diverse 1696

Sum Andre utgifter

755753

Tot. driftsutg. (* -1)

-922794

Vedlikehold og påkostningskostnader (Investeringer)

Avløp	18647	Soilrør Trudv.vn. 9
Låser/dør/port	21591	Div. reparasjon av låser/dørpumper/porttelefoner
Gressklipper/vaskemaskiner	10340	Div. reparasjon av gressklipper/snøfreser
Murpuss	23860	Trapper m.m.
Annet	<u>4850</u>	Reparasjoner av vaskerimaskiner
Sum påkostninger	79288	

Finansielle inntekter (Renteinntekter)

Renter	17937	Bank 16782, Aksjonærer 1154
--------	-------	-----------------------------

Finansielle kostnader (Renteutgifter)

Renter	280954	Fokus Bank 280954
--------	--------	-------------------

GJELD

Langsiktig gjeld	
Pantelån	9641320
Serielån over 20 år, årlige avdrag	579.000,-

Kortsiktig gjeld

Skyldige off. skatter og avg.	4568	Forskuddstrekk og arbeidsgiveravgift termin 6 - 2004
Kreditorer	97630	Gjeld til aksjonærer 97630 (vindurefusjon)
Avsatt styrehonorar	60000	Ar 2004 (Kjelstrup 30.000, Hundstad/Romsås 15.000, Aagesen 15.000)
Avsatt arbeidsgiveravgift	8460	av styrehonorar
Påløpte ikke forfalte renter	47653	renter på pantelån i perioden november/desember 2004
	<u>11105</u>	Forskuddsbetalt husleie
Sum kortsiktig gjeld	229416	

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

Utredning av bygging av balkonger på bygningsmassen til A/S Solvang, samt kostnadsberegning av bygging. Konsekvensanalyse.

Innledning.

På den Ordinære Generalforsamlingen 30.04.04 ble styret i A/S Solvang pålagt av Generalforsamlingen å utrede muligheter for montering/bygging av balkonger i A/S Solvang, totalt 88 balkonger, samt kostnadsberegne bygging, og siden legge dette frem i Ekstra Ordinær Generalforsamling høsten 2004. Grunnet nye opplysninger om grunnforhold, måtte det planlagte møte den 9. desember utgå. Styreleder beklager på det sterkeste at det ikke ble opplyst om dette på da værende tidspunkt til Aksjonærene.

Ut i fra vedtaket var det ikke opplyst noe om utforming eller størrelse av balkongene Etter å ha konferert med div. aktører innen balkongbygging, mente styret av balkongen skulle ha følgende mål:

Lengde 4 meter, bredde 1,70 meter i endene stigende til 2 meter bredde midtpå.

Aktørene.

Det har vært 3-4 aktører inne og levert sine tilbud som strekker seg fra kr. 13 000 000. Det er disse beregninger som styret bygger på i de videre beregninger i tilbudet.

Balkonger i AS Solvang.

Styret har innhentet tilbud på bygging av balkonger. Det rimeligste tilbudet ligger på ca. 13 millioner kr. I tillegg kommer et større beløp. Til fundamentering da balkongene må hvile på søyler ned til bakkenivå. Disse søylene må forankres i fjell – eventuelt på betongsåler. Ingen har villet gi et konkret tilbud på dette arbeidet fordi grunnforholdene må undersøkes nærmere.

Ettersom uthugging av balkongdører og festing av balkongene i veggen vil forårsake store sår i fasadene vil også en ny hovedoppussing måtte gjennomføres rett i etterkant av balkongutbygging. Kostnaden for dette anslås til ca. 15 millioner kr. Totalt sett betyr dette at kostnadene vil beløpe seg til minst 30 millioner kr.

Kostnadene ved en bygging av balkonger er dermed så store at de ikke kan finansieres ved opptak av lån. Låneopptak av en slik størrelse vil medføre mer enn en fordobling av husleien og en så stor husleieøkning vil medføre at verdien av hver leilighet vil falle. Risikoen for selskapet ved en større renteoppgang vil også være helt uforsvarlig.

Dersom man fortsatt ønsker utbygging av balkonger må man derfor se på andre finansieringskilder.

Man kan for eksempel tenke seg at hver enkelt aksjonær skyter inn 350.000,- kr i ny kapital. Dermed vil man kunne dekke inn mesteparten av kostnadene uten å måtte oppta nye lån. Husleien vil da kunne holdes på nåværende nivå.

Spørsmålet er imidlertid hva som skal skje med dem som ikke har anledning eller ikke ønsker å delta i en slik emisjon.

Byggmessige konsekvenser.

Den mest økonomiske løsningen er "stolpeverandaer". Det vil si at et rammeverk settes opp fra og med vindu nummer to, regnet fra hjørnet av bygningen. Dette "rammeverket" fundamenteres i grunnen, og de enkelte balkonger festes utenfor den aktuelle leiligheten, og videre opp til fjerde etg. Det er i denne innhentingene ikke tatt med kostnader til videre fremtidig vedlikehold.

Gamle "brannbalkonger" må rives og "sårene" etter balkongene må repareres i hele bygningens lengde. Dette gjelder Trudvangvn. Og Harald Hårfagresgt.

"Gamle" brannbalkongdører må sperres (alt. "Fransk balkong")

Grunnforhold.

Viser her til forprosjekt utført av AF Ragnar Evensen, hvor det vises til at det må være støttefundamenter i betong, på grunn av dårlige grunnforhold, og at det må tas høyde for setninger og at balkongene må prosjekteres for dette.

Dette vil igjen føre til en større kostnad for A/S Solvang.

Styrets konklusjon.

Etter å ha studert de innkommende forslag og tilbud, ser styret at bygging av balkonger etter de nevnte spesifikasjoner vil kunne gi A/S Solvang en samlet utgift på ca. kr. 30.000.000. Et samlet styre er enig om at dette vil være et alt for stort økonomisk løft for selskapet. Man må ha for øye den fremtidige større rehabilitering av hele bygningsmassen, om ca. 5-6 år, med nedhakking av all gammel murpuss og legging av ny, samt maling med tokomponentsmaling.

Styret er derfor av den mening at det ikke skal bygges balkonger på nåværende tidspunkt.

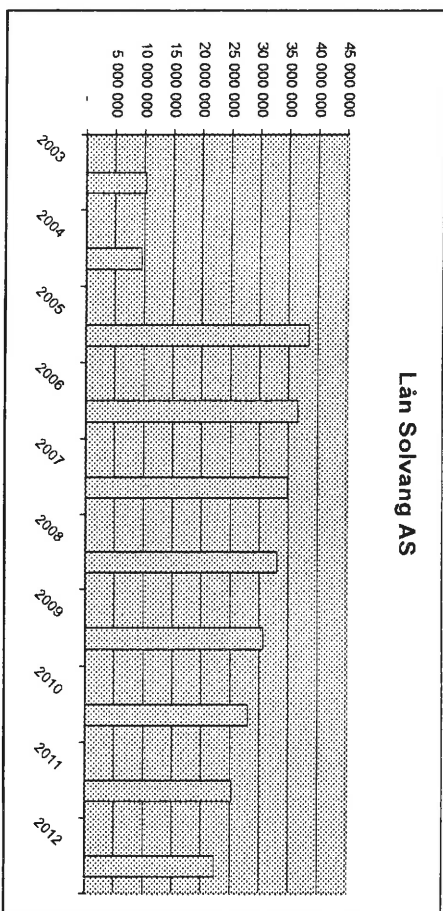
Hvis styrets forslag til vedtak nedstemmes, stiller hele styret sine plasser øyeblikkelig til disposisjon.

Mål:

Sette Solvang AS i stand til å møte sine fremtidige forpliktelser samt gi aksjonærene relativt stabil og forutsigbar husleie.
(Dette vil i praksis si å sørge for at selskapets gjeld kommer ned på et fornuftig nivå før neste låneopptak blir nødvendig.)

Forutsetninger:

Bygging av nye balkonger sommeren 2005 har et budsjett på kr. 15.000.000. Uvendig oppussing etter oppsetting av balkonger har et budsjett på kr. 15.000.000.



1. Rente for 2005 beregnet ved låneopptak pr. 1. Juli
2. Låneopptak 30 mill. i 2005 (i tillegg til eksisterende lån på drøyt 9 millioner)
3. Husleieøkning med kr. 542 pr aksje fra 1.1.2005

Era og med 2006 forutsettes:

Årlig kostnadsøkning: 3%

Årlig husleieøkning: 3%

Rentesats: 2006-2020 6%

Rentesats 2005 3%

Rentesats 2004 3%

År	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Husleieinntekter	2 065 729	2 232 264	3 110 784	5 013 204	5 163 600	5 318 508	5 478 063	5 642 405	5 811 677	5 986 028
Renteinntekter	47 025	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum inntekter	2 112 754	2 247 264	3 125 784	5 028 204	5 178 600	5 333 508	5 493 063	5 657 405	5 826 677	6 001 028
Driftsutgifter	-908 136	-987 023	-1 048 438	-1 104 891	-1 138 038	-1 172 179	-1 207 344	-1 243 565	-1 280 872	-1 319 298
Renter	-578 919	-297 940	-721 405	-2 253 109	-2 145 109	-2 037 109	-1 911 109	-1 761 109	-1 599 109	-1 425 109
Avdrag	-1 015 247	-579 000	-1 190 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-2 400 000	-2 600 000	-2 800 000	-3 000 000
Kontantoverskudd	-2 502 302	-1 863 963	-2 959 843	-5 158 000	-5 083 147	-5 009 288	-5 518 454	-5 604 674	-5 679 981	-5 744 407
	-389 548	383 301	165 941	-129 796	95 453	324 220	-26 390	52 731	146 697	256 621
Nye balkonger			-30 000 000							
Restgjeld	10 220 821	9 641 821	38 451 821	36 651 821	34 851 821	33 051 821	30 651 821	28 051 821	25 251 821	22 251 821
Husleie 3-roms		1 986	3 587	4 559	4 696	4 837	4 982	5 131	5 285	5 444
Husleie 4-roms		2 648	4 249	5 534	5 700	5 871	6 047	6 229	6 415	6 608

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

Loftsutbygging.

Den Ordinære Generalforsamlingen 2004 fattet vedtak om:

"Styret i A/S Solvang utarbeider en "cost-benefit" analyse som beskrevet i innkallingen for A/S Solvang og for selskapets aksjonærer av en eventuell loftsutbygging. Styret skal fremlegge alternative forslag som aksjonærene skal kunne ta stilling til. Forslagene skal frem legges for aksjonærene i Ordinær Generalforsamling våren 2005."

Styret i A/S Solvang har benyttet Multi Consult til denne oppgaven, da dette selskapet kjenner A/S Solvang godt. De har tidligere hjulpet oss i utredninger av setningsskader på hele bygningsmassen, samt etterfølgende erstatningssak mot Oslo Kommune, og senere utredning av brannbalkongenes tilstand.

Loftsutredningen er gjennomført vinteren/vår 2005, og er nærmest ferdig. Det som gjenstår er belastningsundersøkelse av loftsgulv og bærebjelker samt muligheter for rømmningsveier v/ brann. Multi Consult var her sist under dugnaden for å undersøke loftsgulvene.

Grunnet i at aksjeloven som sier bla. at Ordinær Generalforsamling skal avholdes innen 30. juni, kan ikke styret lengre vente på de siste resultatene og foreslår derfor at når de endelige resultatene foreligger, sendes disse ut til alle aksjonærer i A/S Solvang.

Styret fremmer derfor følgende forslag til vedtak;

"Med grunn i at utredningen av loftsleligheter ikke er ferdig, pålegges styret til å forsette arbeidet med utredningen til denne er ferdig, og sende denne samt konsekvensanalyse, til hver enkelt aksjonær når utredningen er ferdig."

A/S SOLVANG

Boligaksjeselskap
Trudvangveien.7
0363 Oslo

Varastyremedlemmer.

Med erfaring fra det siste driftsåret, har Styret i A/S Solvang merket godt hvor sårbart styret blir når styremedlemmer flytter eller av andre årsaker trekker seg fra sitt verv. Det er vanskelig å drive ett styre når man får minimalt med støttespillere (varamedlemmer.)

For å kunne opprettholde kapasitet/kontinuitet bør styret minst ha to varamedlemmer.

Styret fremmer derfor følgende forslag til vedtak til vedtektsendring;

”Det skal velges to -2- varamedlemmer til Styret i A/S Solvang hvert år. Disse velges for 1 år.”

Solvang AS

Ved: Styret

Deres Ref.: Generalforsamling

12. juni 2005

Generalforsamling Solvang AS 23.06.05

1. Forslag til vedtak:

Innkjøp av to stk (små) fotballmål.

Begrunnelse: Det er mange barn i gården og en stor og fin hage å leke i. Det ville være en fordel å ha ordentlige fotballmål som barna kan bruke, i stedet for at de bruker busker og trær (som gjøres i dag, enten man liker det eller ikke). Altså ville det gi en mer 'kontrollert slitasje' på hagen. Slike mål kan lett flyttes rundt, slik at man kan flytte slitasjen på plenen rundt. Det vil altså ikke øke slitasjen på plenen. Ansvar for fotballmålene kan legges til Blomster Barn Komiteen (se eget forslag til vedtak under).

2. Forslag til vedtak:

Det oppnevnes en Blomster Barn Komité som har som ansvar å stelle rosene og andre blomsterbed, og sørge for at fotballmål flyttes litt rundt for ikke å skade plenen unødning mye på en plass. Det innebærer å leie hjelp til dyktig beskjæring, slik at de fine rosene bevares også i årene framover. Komiteen får også tillatelse til å lage en liten grønnsakhage ved siden av hageskuret, hvor barna i gården kan få være med å plante/stelle/høste på en lærerik måte.

Komiteen bør ha et eget budsjett, stort kr. 30.000,-.

Begrunnelse:

Solvang AS har flotte roser, men de trenger en bedre beskjæring for å kunne bevares i framtiden. Ved at noen aktivt sørger for at blomstene ser bra ut, holdes helhetsinntrykket av Solvang AS høyt.

Undertegnede stiller gjerne til valg som formann for komiteen.

3. Forslag til vedtak:

Innkjøp av trampoline med nett til hagen. Det koster ca. kr. 3000,-.

Dersom det er bekymring for at man kan få erstatningsansvar kan undertegnede gjerne være behjelpelig med å utferdige en samtykkeerklæring som sendes til alle beboere hvor Solvang AS fraskriver seg ethvert ansvar dersom noen skulle skade seg i trampolinen, samt utferdige skilt til å henge på trampolinen.

Begrunnelse: Det er morsomt! I dag er det få lekemuligheter for de litt større barna i gården.

4. Forslag til vedtak:

Innkjøp av lekehus til hagen. En laftet lekestue koster ca. kr. 5.000,- (undertegnede kan være behjelpelig med å sette den opp).

Begrunnelse:

Det gir flere lekemuligheter for barna, dessuten kan man sette inn uteleker der.

5. Forslag til vedtak:

Ang. balkonger: Det utredes hva det vil koste å sette inn dør direkte fra leilighetene (kjøkken) ut på eksisterende brannbalkonger, samt å utvide eksisterende brannbalkonger så mye som er mulig med dagens fundament. Det er sagt at det er om lag en halv meter. Det utredes altså:

1. Hva det koster kun å sette inn dør.
2. Hva det koster å både sette inn dør og utvide balkongene.

Det utredes hva dette vil koste i utgifter for Solvang AS, og hva det vil koste dersom hver enkelt beboer betaler det som en engangsutgift. I tillegg utredes det fra takstmann hvor mye det vil øke verdien av leilighetene.

6. Forslag til vedtak:

Det avholdes ny Generalforsamling innen 15.09.05 hvor utredningen ang. balkonger (se 5. forslag til vedtak) skal legges fram.

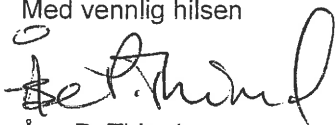
7. Forslag til vedtak:

Dersom ikke SAMTLIGE hagemøbler er ferdig oppusset og ute i hagen innen 25. juni 2005 halveres betalingen som ble lovet for at den jobben skulle gjøres. Likeledes trekkes det kr. 1.000,- i dagsbøter av betalingen, for hver dag etter denne dato, til SAMTLIGE møbler er ferdige og satt ut. Da møblene ikke ble ferdigstilt i lovet tid er det et brudd på avtalen og det er da mulig for Solvang AS å foreta slike trekk i betalingen.

Begrunnelse:

Sommeren er for lengst her og hagemøblene er IKKE ute i hagen! Undertegnede kunne gjort denne jobben for lengst til en brøkdel av prisen!

Med vennlig hilsen



Åse P. Thirud

Jeg ber om at dette brevet distribueres sammen med innkallingen til årets Generalforsamling.

Med hilsen

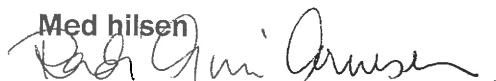
Randi Guri Arnesen

Vi står nok en gang foran den årlige Generalforsamlingen hvor det skal velges nytt styre og vararepresentanter.

I den anledning ønsker jeg å stille det sittende styret noen konkrete spørsmål som jeg ønsker å få svar på i Generalforsamlingens nærvær og distribuert til alle aksjonærer i etterkant og senest pr. 31.august 2005..

1. Hvor ble det av ekstraordinær Generalforsamling i 2004 som styret ble pålagt av Generalforsamlingen? (utredning av balkonger, innhenting av anbud på regnskapsførsel/gårdsbestyrelse, spesifisert regnskap og langtidsbudsjett i god tid før Generalforsamling januar hvert år).
2. Til tross for lavere rente i de siste 24 mnd., øker husleien i takt med forfallet i AS Solvang. Jeg registrerer at det eneste vedlikeholdet som kan oppserveres er snømåking og gressklipping. Alt annet ser ut til å forfalle. Ikke engang våre ute møbler kommer lenger ut om sommeren. Disse sendes på oppussing i sommerhalvåret istedenfor om vinteren. Jeg ber derfor styret om en redegjørelse om konkrete fremtidige tiltak vedrørende dagens manglende vedlikehold som: olje ytterdører, maling av portaler, rengjøring av loft og kjeller, rengjøring av nedløpsrør, heller gror igjen, klipping av busker og trær, sigarett sneiper flyter over hele område, mangelfull dugnadsvirksomhet, (eventuelt ekstern vaktmestertjeneste). Det er tydelig at det sittende styret prioriterer ekstraordinær nedbetaling av gjeld, fremfor vedlikehold og trivsel.
3. På vårparten registrerer jeg at styret igangsetter trappevask på eget initiativ. Dette til tross for at Generalforsamlingen minst 2 ganger har nedstemt forslaget. Ikke at jeg personlig har noe i mot trappevask i AS Solvang, men da bør dette utføres av profesjonelle aktører og ikke amatører. Dette er TerraCotta fliser som skal behandles på en spesiell måte. Dette er kjent for det sittende styret. Uansett ønsker jeg svar på hvordan styret i 2005, uten å varsle aksjonærene kan igangsette tiltak som er nedstemt ved tidligere Generalforsamlinger? (kan ikke erindre at det sittende styret er gitt utvidet fullmakt til å iverksette dette). Jeg ønsker at Generalforsamlingen stemmer over vasking, fremfor mopping, med de økonomiske konsekvenser dette innebærer.
4. Det ønskes også en gjennomgang og oppjustering av AS Solvang sine vedtekter, fordi enkeltindividenes særinteresser ser ut til å dominere fremfor fellesskapets. Dette fordi jeg registrerer at det er mer fremleie enn tidligere og at disse ikke er kjent med eller har interesse for AS Solvang`s vedtekter og regler. Jfr. unødige nattebråk og misbruk av vaskeriene. Jeg ønsker at styret kommer med konstruktive forslag til det beste for aksjonærene.
5. Jeg ser med skrekk på at styret velger å legge årets Generalforsamling til 23. juni, altså St.Hansaften. For meg som aksjonær ser jeg på dette som en provokasjon og et håp fra styret om at færrest aksjonærer har anledning til å møte. Det er viktige saker som skal behandles og det må derfor være i felles interesse at flest mulig aksjonærer kan møte. Styret kan ikke unnskyldes seg med at kirkestuen er vanskelig å få leid, kanskje på kort varsel, men at Generalforsamling skal avholdes, må ha vært kjent for det sittende styret minst 12 mnd.

Med hilsen



Randi Guri Arnesen, Hammerstadsgaten 16, 0363 Oslo Tlf. 22690772