

AS SIGURDSGATE 20
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLING I AS SIGURDSGATE 20 ONSDAG 3. JUNI KL 18:00
UTEN FYSISK FRAMMØTE, MEN VED DIGITAL AVSTEMMING



Innkalling til ordinær generalforsamling 2020

Ordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes 3. juni 2020 kl 18:00 uten fysisk frammøte, men ved digital avstemming pga. koronasituasjonen. Spørsmål om innkallingen kan rettes på mail fram til 3. juni. Dersom det er særskilte behov for kontakt via telefon ber vi om at tidspunkt for telefonsamtale avtales pr. mail innen fredag 29. mai.

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering

- a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent og en aksjeeier til å underskrive protokollen
- d) Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Styrets beretning for 2019

3. Årsregnskap for 2019 og revisors beretning for 2019

- a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2019 settes til kr 40 000,-.
- b) Behandling av årsregnskap for 2019. Styret foreslår at årets resultat fratrekkes egenkapital.
- c) Behandling av revisors beretning

4. Budsjett for 2020

5. Innmeldte saker

- a) Vedlikeholdsbehov og kostnader forbundet med dette

6. Orienteringssaker

- a) Orientering om bakgårdsprosjektet
- b) Orientering om takterrasser

7. Valg av tillitsvalgte, a) styre og b) valgkomité

I generalforsamlingen har aksjeeiere stemmerett med en stemme for hver aksje de eier. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Signert fullmaktsskjema oversendes elektronisk senest dagen før generalforsamlingen eller leveres ferdig utfylt ved inngangen.

Oslo, 10. mai 2020
Styret i AS Sigurdsgate 20



Gjermund Strømman
Styreleder



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Hanna Nybacka
Styremedlem

SAK 2: STYRETS BERETNING FOR 2019**1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært som følger:

Styret:		Valgt for periode
Styreleder	Gjermund Strømman	2019-2020
Styremedlem	Sandra Fylkesnes	2018-2020
Styremedlem	Hanna Nybacka	2019-2021
Varamedlem	Sverre Stenersen	2019-2020
Varamedlem	Snorre Grøndahl	2019-2021
Valgkomité:		
Medlem	Anita Eide	2019-2020
Medlem	Rune Soleng	2019-2020

2. GENERELT OM SELSKAPET

Boligselskapet består av 51 andeler, eier tomt med gårds- og bruksnummer 231 og 401 i Oslo kommune og har som formål å ivareta selskapets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet er et aksjeselskap, registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 365 212. Selskapet har totalt 975 aksjer pålydende kr 120 pr stk og kun en aksjeklasse. Samlet aksjekapital utgjør kr 117 000.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og forurensar ikke det ytre miljøet. Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførelsen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) i henhold til kontrakt.

Revisjonen av årsregnskapet utføres av Binder Dijker Otte AS (BDO).

Selskapets lån

Selskapet hadde to lån pr 31.12.2019:

	<i>Rør- og baderomslån BN Bank</i>	<i>Bergvarme- og enøklån, Oslo kommune, Bymiljøetaten</i>
Lånennummer	9235.69.70596	288584
Type lån	Annuitet	Serie
Opprinnelig lånebeløp	kr 5 728 585	kr 1 800 000
Restgjeld pr 31.12.19	kr 1 373 430	kr 1 110 000
Nominell rente pr. 31.12.19	4,45 %	2,38 %
Effektiv rente pr. 31.12.19	----	2,408 %
Lånet innfris	01.10.2028	20.03.2029

Takster og forsikringer

Selskapet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 70028727.

Skader som aksjeeier mener skal dekkes av boligselskapets forsikring skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører før denne meldes til forsikringsselskapet.

Den enkelte beboer må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, siden dette ikke er omfattet av selskapets forsikring.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten, Internkontrollforskriften, ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontroll. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som påhviler aksjeeieren for å holde elektrisk utstyr i boligen i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Boligselskapets internkontrollsystem er tilgjengelig elektronisk for hele styret.

Brannsikring

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boligene. Aksjeeier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må aksjeeier selv sørge for at det erstattes omgående.

Alle brannslukningsapparat ble byttet ut i desember 2015, og el-kontroll ble gjennomført av alle installasjoner og utstyr i fellesområdene og av alle boenheter samt næringslokalet. Når det gjelder el-kontroll er det fortsatt heftelser ved enkelte av leilighetene.

Vaktmestertjenester og renhold

Vaktmester- og renholdstjenester blir levert av Oslo bygårdsdrift AS.

3. STYRETS ARBEID I PERIODEN

Generelt

Styret har i tråd med vedtektene avholdt ett styremøte pr måned (med unntak av juli og februar). I tillegg til administrasjon og oppfølging av generelle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, har oppgavene for styret i perioden vært knyttet til plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid. Valget falt på OPAK med tanke på å være prosjektleder for den delen av vedlikeholdsarbeidet som omfatter rehabilitering av fasade og brannbalkonger. OPAK vil innhente tilbud på diverse arbeider og vil følge opp firmaene som skal utføre vedlikehold. Tidligere styreleder Anita Eide har for øvrig påtatt seg oppgjør av varmeregnskapet slik at vi sparer penger på å kjøpe denne tjenesten av forretningsfører.

Nedenfor følger en oversikt over gjennomførte tiltak/aktiviteter 2019:

- Dugnad gjennomført i mai
- Eierløse og utrangerte sykler fjernet på vårparten i forbindelse med dugnaden.
- Redusert henting av avfall fra tre til to ganger i uka som gir økonomiske besparelser.
- Månedlig utsendelse av nyhetsbrev

- Måling av setninger i 2019 og 2020
- Montering av rekkverk utenfor leilighet 15 og 16 (se sak 6b)

Nedenfor følger en revidert vedlikeholdsplan i prioritert rekkefølge

- Undersøkelse av brannbalkonger (OPAK, 2020-2021)
- Utbedring av fasade inkludert maling av fasade, balkongdører og vinduer, tetting av sprekke i yttervegg mot Kolstadgata, rehabilitering av brannbalkonger, utskifting av beslag på balkonger mot Sigurds Gate (2020-2021)
- Anlegge belegningsstein i bakgården (2020)
- Ferdigstilling av bakgårdsprosjektet (2020)
- Inngangsdøra til portrom skiftes ut (2020)
- Rehabilitering av takterrasse utenfor leilighet 49 (2020)
- Ferdigstilling av rømningsvei fra felles takterrasse til A-bygget (2020)

Energibruk

Boligselskapets energibruk fortsetter å holde seg lav, sammenlignet med årene før vi gikk over til bergvarme. Dette gir vesentlige besparelser, til tross for kostnadene forbundet med energioppfølging og oppgjør og administrasjon av fordelingsregnskapet for varme- og varmt tappevann. Den totale energibruken rapportert fra Hafslund i 2019 ligger rundt gjennomsnittet for de fire siste årene. Den totale strømkostnaden i 2019 er på samme nivå som i 2018.

Boligselskapet har avtale med Elektropluss om service og fjernovervåking av varmesentralen, og avtale om individuell måling av varme og varmt tappevann og levering av årlig varmeregnskap med Brunata.

Vedlikehold uteområder

I forbindelse med montering av rekkverk fra felles takterrasse og forbi leilighet 15 og 16 i A-bygget, ble gjerdet som grenser mot Gruegata 22 fjernet midlertidig. Liftene som ble benyttet gjorde at asfalten i gården vår ble skadet. Dette ble innmeldt som en forsikrings sak, og vi ble tilkjent erstatning (kr 234 000). Erstatningen dekker i tillegg utskifting av underlaget under asfalten. Styret ønsker å bytte ut asfalt med belegningsstein.

Deponering av grovavfall er den enkelte aksjeeiers/beboers ansvar. Det ser ut til at problemet vi tidligere har hatt med at beboere hensetter avfall nå har avtatt sannsynligvis fordi kommunen nå tilbyr ukentlig mobil gjenbruksstasjon på plassen utenfor gården.

Vedlikehold bygninger

Styret har engasjert OPAK til være prosjektleder for utbedring av fasaden og brannbalkonger i gården vår. OPAK vil hente inn tilbud fra tre forskjellige entreprenører og sørge for oppfølging av arbeidet den entreprenøren vi velger gjør. ScanSurvey har vært og målt setninger to ganger i gården vår, og på det svakeste punktet har gården sunket 0,5 cm de siste 8 månedene. Samtidig ser det ut til at sprekken i veggen mot Kolstadgata ikke har blitt større. Basert på dette planlegger styret å iverksette rehabilitering av fasader.

Vaskekjeller

En ny ordning for opplading av vaskekort ble etablert i 2018. Vaskekort påført etternavn og leilighetsnummer legges i postkasse i vaskekjelleren og summen som ønskes overført til kortet vipptes til vaskeromsansvarlig. Ferdig oppladet kort legges i korteiers postkasse. De til enhver tid gjeldende vasketider vil være oppslått i kjelleren.

De siste årene har vi hatt til dels store utgifter på vedlikehold og reparasjoner av vaskemaskinen. Ifølge DSI Systems som utfører service på våre maskiner skyldes de fleste reparasjonsbehovene feil eller for tøff bruk av maskinene. Dersom vi fortsetter å ha utgifter på vedlikehold (reparasjoner) og drift som ikke dekkes av inntekter fra bruk, vil prisen pr vask måtte settes opp.

Eierskifte og bruksoverlatelse

Styret har i 2019 godkjent 5 eierskifter og bruksoverlatelse av en boenhet. Det er i alt 3 boenheter som har bruksoverlatelse. Nedbetaling av individuell andel av baderomslån er en forutsetning for godkjenning av overdragelse av aksjer ved salg. Ved årsskiftet var den individuelle andelen av baderomslånet nedbetalt for 44 av gårdens 51 andeler.

4. ANNEN INFORMASJON

Kommunale avgifter.

Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) for 2019 utgjorde kr 279 580,-, dette tilsvarte en økning på 0,1 % fra 2018.

Kabel-TV

Telenor (tidligere Canal Digital) er boligselskapets leverandør av kabel-TV og bredbånd. Vi har for tiden en kollektiv avtale som inkluderer Telenors Grunnpakke som gir tilgang til 36 faste kanaler og 15 valgfrie (med dekoder og kun analoge kanaler uten). Prisen indeksreguleres og årlig prisstigning anslås å være ca 5 %. Kundeservice, for feilmeldinger og eventuelle andre spørsmål, kan rettes til Telenor på chatten deres (www.telenor.no) eller pr. telefon på 915 09000

Brikker/nøkler/postkasseskilt

Brikker til adgangssystemet bestilles hos Aker Lås og Nøkkel (tidligere Certego AS) i Brobekkveien 105 på Alnabru. Bestillingen krever rekvisisjon fra styret. Systemnøkler til kjellerdører bestilles hos styret. Skilt til postkasse og til felles ringeklokkeblåer skal bestilles av styret.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2019 viser et årsresultat på kr 626 843 mens budsjettet var på kr -53 046. Dette skyldes at en del bygningsmessig vedlikehold som var planlagt utført i 2019 fortsatt står på vent, jf. kommentar under "Vedlikehold bygninger".

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen med noter et korrekt bilde av boligselskapets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og økonomiske stilling.

Fellesutgifter

Budsjettet for 2020 forutsetter 0 % økning i felleskostnadene (allerede gjort gjeldende fra 1. januar 2019) og ytterligere 3 % økning ved låneopptak i 2019.

6. BUDSJETT 2020

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2020. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2019, som ligger ved innkallingen.

Oslo, 10. mai 2020

Styret i AS Sigurdsgate 20



Gjermund Strømman
Styreleder



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Hanna Nybacka
Styremedlem

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2019 OG REVISORS BERETNING FOR 2019

a) Styrehonorar

Styret foreslår at honoraret for 2019 settes til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak:

"Styrets honorar for perioden 2019 settes til kr 40 000,-"

b) Behandling av årsregnskap. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

"Regnskapet godkjennes»

c) Behandling av revisors beretning. Se vedlegg.

Styret foreslår at beretningen tas til orientering.

Forslag til vedtak:

”Beretningen tas til orientering.”

SAK 4: BUDSJETT 2020

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2020. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2019, som ligger ved innkallingen. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

”Budsjettet tas til etterretning slik det foreligger.”

SAK 5: INNMELDTE SAKER

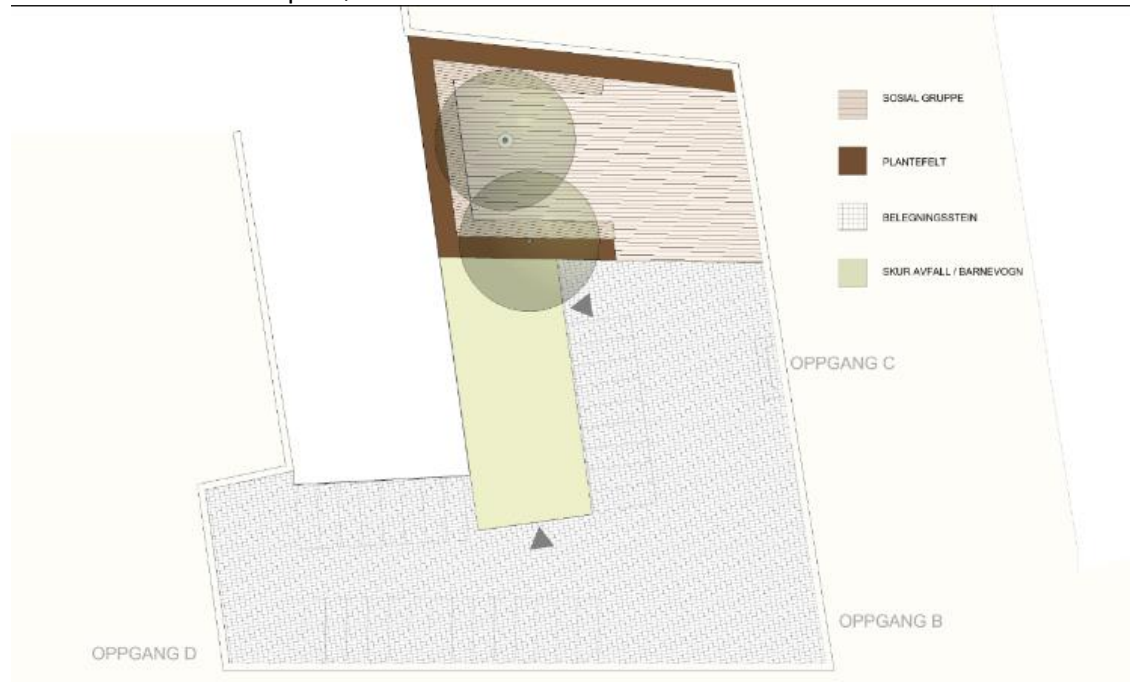
a) Vedlikeholdsbehov og varsel om økning av felleskostnadene

Se saksframstilling og forslag til vedtak i eget vedlegg på side 10.

SAK 6: ORIENTERINGSSAKER

a) Orientering bakgårdsprosjektet

Hagegruppa har nå ferdigstilt endelig plan for bakgården (se plantegning nedenfor). Det er til opplysning også utarbeidet detaljer for utføring av plantefelt og sittegrupper (sendes ut i beboerinfo senere). Planen innebærer å legge skur for avfall og barnevogner i grense mot nabo. Dermed er vi avhengig av en erklæring om nærbygging av nabo. Dersom vi ikke får en erklæring om nærbygging, så er vi nødt til å søke dispensasjon for skuret hos PBE, eller flytte skuret en meter inn på egen tomt. De øvrige tiltakene i bakgården er derimot ikke søknadspliktige, og vil bli igangsatt så snart entreprenør er engasjert. Hagegruppa går i gang med å innhente priser på utføring av arbeidet fra ulike entreprenører.



Hagegruppa er også i gang med bestilling av plantekasser til plenen i front av bygget. Tildeling vil skje ut ifra innmeldte ønsker fra beboerne, og det er fortsatt noen ledige kasser. Interesse meldes hagegruppa v/Marie Hepsø. Styret har dessuten vedtatt å bytte ut de gamle hagemøblene på felles takterrasse med nye møbler. Windingstad og Hepsø i hagegruppa har påtatt seg ansvaret for bestilling.

b) Orientering takterrasser

Vi venter fortsatt på svar fra plan og bygningsetaten angående søknad om tillatelse til å sette opp rekkverk. Forutsatt at søknad godkjennes vil arbeidet med å etablere rømningsdører mellom privat takterrasse for leilighet 16 og felles takterrasse igangsettes. Det skal også etableres rømningsdør gjennom veggen i oppgangen mellom leilighet 15 og 16. Utbedring av terrasse utenfor leilighet 49 planlegges også gjennomført. Pga coronasituasjonen har firmaene vi har engasjert til å ta disse oppdragene foreløpig lagt ned virksomheten. Styret har imidlertid vært i kontakt med disse og de håper å starte opp virksomhetene over sommeren.

SAK 7: VALG AV TILLITSVALGTE**a) Nytt styre**

Valgkomiteens innstilling for styreverv på valg i 2020 er som følger:

Leder: Gjermund Strømman (oppgang A) for perioden 2020-2021 (gjenvalg)
 Styremedlem: Sandra Fylkesnes (oppgang B) for perioden 2020-2022 (gjenvalg)
 Varamedlem: Sverre Stenersen (oppgang A) for perioden 2020-2022 (gjenvalg)

Følgende medlemmer er ikke på valg:

Styremedlem: Hannah Nybacka (oppgang D) for perioden 2019-2021
 Varamedlem: Snorre S. Grøndal (oppgang B) for perioden 2019-2021

Årets valgkomité har bestått av Anita Eide (oppgang D) og Rune Soleng (oppgang C) og komiteens innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak: "Valgkomiteens innstilling til nytt styre vedtas."

b) Valgkomité

Styrets forslag: Anita Eide (oppgang D) og Rune Soleng (oppgang C)

SAKSTILLEGG

SAK 5 A:

VEDLIKEHOLDSBEHOV OG VARSEL OM ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 2 600 000 på vegne av boligselskapet for å finansiere vedlikeholdsoppgavene angitt for 2020 i tabellen nedenfor»

Saksframstilling

AS Sigurdsgate 20 planlegger å gjøre en lang rekke vedlikeholdsoppgaver de neste årene. Styret har innhentet tilbud for noen av vedlikeholdsoppgavene. Tabellen nedenfor viser en oversikt over planlagte vedlikeholdsoppgaver og kostnader (konkrete tilbud eller prisanslag):

Vedlikeholdsplan AS Sigurdsgate 20

Tiltak	Når	Pris (m/mva)
- Rehabilitering terrasse oppgang D	2020	kr 150 000
- Inngangsdør til portrom	2020	kr 90 000
- Prosjektering	2020 -2021	kr 200 000
- Rehabilitering brannbalkonger (pusse ned, male osv)	2020 - 2021	kr 300 000
- Rømningsdører til felles takterrasse	2020	kr 100 000
- Fasaderehabilitering	2020-2021	kr 1 100 000
- Beslag på balkonger	2020-2021	kr 150 000
- Møbler felles takterrasse	2020	kr 70 000
- Bakgårdsprosjektet	2020	kr 600 000
- Legge brostein	2020	kr 150 000
Sum		kr 2 910 000

For å finansiere vedlikeholdsoppgavene angitt i tabellen for 2020, må det tas opp et lån på inntil kr 2 600 000. Med en rente på 4,0 % og nedbetalingstid på 20 år og annuitetslån, gir dette en årlig utgift på kr 190 000. Dette tilsvarer 10 % økning i felleskostnader ved låneopptak forutsatt at lån for alle vedlikeholdstiltak tas opp samtidig.