

AS SIGURDSGATE 20
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLING I AS SIGURDSGATE 20 MANDAG 15. MARS KL
18:00 PÅ ZOOM



Innkalling til ordinær generalforsamling 2021

Ordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes 15. mars 2021 kl 18:00 på Zoom

Følgende saker skal behandles:

1. **Konstituering**
 - a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
 - b) Valg av møteleder og nettmøteassistent
 - c) Valg av referent og en aksjeeier til å underskrive protokollen
 - d) Godkjenning av innkalling og saksliste
2. **Styrets beretning for 2020**
3. **Årsregnskap for 2020 og revisors beretning for 2020**
 - a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2020 settes til kr 40 000,-.
 - b) Behandling av årsregnskap for 2020. Styret foreslår at årets resultat fratrekkes egenkapital.
 - c) Behandling av revisors beretning. Beretningen er ikke klar ved utsendelse av innkalling, men vil bli ettersendt så snart den er klar.
4. **Budsjett for 2021**
5. **Innmeldte saker**
 - a) Vedlikeholdsbehov og kostnader forbundet med dette
 - b) Kulturhistorisk skilt utenfor inngangen vår
 - c) Valgperiode for styreleder
6. **Orienteringssaker**
 - a) Orientering om takterrasser
 - b) Orientering om utbedring av ringeklokker
7. **Valg av tillitsvalgte**

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.
8. **Valgkomité for perioden 2021-2022**

Oslo, 7. mars 2021
Styret i AS Sigurdsgate 20



Gjermund Strømman
Styreleder



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Hanna Nybacka
Styremedlem

SAK 2:

STYRETS BERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært som følger:

Styret:		Valgt for periode
Styreleder	Gjermund Strømman	2020-2021
Styremedlem	Sandra Fylkesnes	2020-2022
Styremedlem	Hanna Nybacka	2019-2021
Varamedlem	Sverre Stenersen	2020-2022
Varamedlem	Snorre Grøndahl	2019-2020
Valgkomité:		
Medlem	Anita Eide	2020-2021
Medlem	Rune Soleng	2020-2021

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

Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførselen 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 31.12.2020:

	<i>Rør- og baderomslån BN Bank</i>	<i>Bergvarme- og enøkån, Oslo kommune, Bymiljøetaten</i>
Lånenummer	9235.69.70596	288584
Type lån	Annuitet	Serie
Opprinnelig lånebeløp	kr 5 728 585	kr 1 800 000
Restgjeld pr 31.12.20	kr 1 373 430	kr 1 110 000
Nominell rente pr. 31.12.20	3,95 %	1,02 %
Effektiv rente pr. 31.12.20	4,05 %	1,10 %
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. Er beløpet lavere enn forsikringens egenandel, skal forsikringen ikke benyttes og aksjeeier som meldte inn skaden skal betale eventuelle utgifter selv.

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 minimum et styremøte per måned. I tillegg til administrasjon og oppfølging av generelle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, har oppgavene for styret i perioden vært knyttet til plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid samt bakgårdsprosjektet. Opak har kommet med prisestimat for rehabilitering av fasade og vinduer samt rehabilitering av balkonger og brannbalkonger. Tidligere styreleder Anita Eide har forøvrig 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 2020:

- Dugnad gjennomført våren 2020
- Eierløse og utrangerte sykler fjernet på vårparten i forbindelse med dugnaden.
- Månedlig utsendelse av nyhetsbrev
- Bakgårdsprosjektet

- Betongkontroll av OPAK
- Varmeregnskap

Nedenfor følger oppdatert vedlikeholdsplan:

Tiltak	Når
Sjekk av armering i en utvalgt brannbalkong	2021
Utbedring av brannbalkonger og balkonger	2021-2022
Utbedring av rekkverk på noen av balkongene	2021-2022
Vinduer med TG2 (20 %)	2021-2022
Vinduer med TG1 (80%)	2021-2022
Fjerning av beslag og utbedre pusskader	2021-2022
Fjerning av beslag mot Kolstadgata	2021-2022
Fjerning av tagging og behandling av vegg med middel som motstår tagging	2021-2022
Takterrasse leilighet 49	2021-2022
Ferdigstilling av felles takterrasse (etablering av rømningsveg, brannvarslingsanlegg, utgifter søknad m.m.)	2021-2022

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 2020 ligger rundt gjennomsnittet for de fire siste årene.

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. Styret vurderer å skifte firma for service av varmesentralen.

Vedlikehold uteområder

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. Vi ber alle om å benytte anledningen til å kaste papp og papir på den mobile gjenbruksstasjonen slik at vi unngår fulle papircontainere.

Vaskekjeller og tørkerom

En ny ordning for opplading av vaskekort ble etablert i 2018. Vaskekort påført etternavn og leilighetsnummer legges 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. Prisen per vask settes opp til kr 15 i begynnelsen av 2021.

Tørkerommet har vært uten varme før jul. Vi har fått et nytt firma v/Martin Schjølberg til å feilsøke. Foreløpig konklusjon er at under kuldeperioder så prioriterer systemet å levere varme til varmtvannstanker og radiatorer. Det jobbes med å etablere et system som overstyrer en lukkeventil inn til tørkerommet slik at varme kan distribueres uavhengig.

Eierskifte og bruksoverlatelse

Styret har i 2021 godkjent 9 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 2020 utgjorde kr 272 546,-, dette tilsvarte en nedgang på 2,5 % fra 2019. Dette skyldes innsparing ved at avfall hentes to ganger per uke.

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 7 %. 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 2020 viser et årsresultat på kr -239 026 mens budsjettet var på kr – 2 876 888. Dette skyldes at en del bygningsmessig vedlikehold som var planlagt utført i 2020 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 2021 forutsetter 10 % økning i felleskostnadene (allerede gjort gjeldende fra 1. januar 2019) og ytterligere 14 % økning ved eventuelt låneopptak i 2021 (hvis vi tar opp 6 millioner i lån).

6. BUDSJETT 2021

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2021. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2020, som ligger ved innkallingen.


Oslo, 7.mars 2021
Styret i AS Sigurdsgate 20



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Gjermund Strømman
Styreleder



Hanna Nybacka
Styremedlem

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2019 OG REVISORS BERETNING FOR 2019

a) Styrehonorar

Styret foreslår at honoraret for 2020 settes til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak:

”Styrets honorar for perioden 2020 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 2021

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2021. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2020, 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

b) Kulturhistorisk skilt

Vi har blitt kontaktet av Oslo Byes Vel da de ønsker å sette opp et kulturhistorisk skilt (såkalt blått skilt) utenfor hovedinngangen vår (A, B og C) for å markere Frank Varner, mannen bak blant annet Dressmann. Les gjerne mer om Frank Varner her:

https://nbl.snl.no/Frank_Varner

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen tillater Oslo Byes Vel å sette opp et skilt som markerer Frank Varner utenfor hovedinngangen i AS Sigurdsgate 20»

c) Valgperiode for styreleder

Styreleder har tidligere blitt valgt for et år av gangen. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid så foreslår styret at styreleder velges for to år av gangen (gjelder fra valgperioden 2022-2024)

Forslag til vedtak: «Styreleder velges for to år av gangen».

SAK 6: ORIENTERINGSSAKER

a) Orientering takterrasser

Vi har dessverre fått avslag på søknad hos Plan og Bygningsetaten om å få beholde rekkverket som er plassert ute ved gesims utenfor leilighet 15 og 16 og som er en del av rømningsvegen fra felles takterrasse. Vi har klaget på vedtaket og saken er behandlet hos Statsforvalteren som også har gitt avslag. Samtidig er Both AS, firmaet som førte opp rekkverket, gått konkurs. Arkitektfirmaet Drekarvik som vi har benyttet som ansvarlig søker, har ikke svart på henvendelser den siste tiden. Styret vurderer å engasjere Opak til å stå som ansvarlig søker og til å innhente tilbud på å sette opp nytt rekkverk og installere rømningsdører som sikrer rømning fra felles takterrasse og ut i trappehuset mellom leilighet 15 og 16.

b) Utbedring av ringeklokker

Vi vurderer å skifte ut ringeklokkene (foran hovedinngangen i første omgang) til et moderne system der vi åpner med mobiltelefon. Ordningen omfatter en egen løsning for de som ikke ha smarttelefon.

SAK 7: VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET FOR PERIODEN 2021-2022

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer i styret for neste periode er som følger:

Leder: Gjermund Strømman (oppgang A) for perioden 2021-2022 (gjenvalg)

Styremedlem: Hannah Nybacka (oppgang D) for perioden 2021-2023 (gjenvalg)

Varamedlem: Sara Riise (oppgang A) for perioden 2021-2023 (ny)

Styremedlem: Sandra Fylkesnes (oppgang B) for perioden 2020-2022 (ikke på valg)

Varamedlem: Sverre Stenersen (oppgang A) for perioden 2020-2022 (ikke på valg)

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.»

SAK 8: VALGKOMITÉ FOR PERIODEN 2021-2022

Følgende personer foreslås til valgkomiteen for neste periode:

Anita Eide (oppgang D)

Helge Kristiansen (oppgang D)

Forslag til vedtak: «Innstilling til valgkomité for neste periode vedtas.»

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 6 000 000 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 (prisestimat)

Vedlikeholdsplan AS Sigurdsgate 20

Tiltak	Når	Pris (m/mva)	Merknad
Sjekk av armering i en utvalgt brannbalkong	2021	kr 12 500	Prisestimat
Utbedring av brannbalkonger og balkonger	2021-2022	kr 1 162 500	Prisestimat
Utbedring av rekkverk på noen av balkongene	2021-2022	kr 171 250	Prisestimat
Vinduer med TG2 (20 %)	2021-2022	kr 225 000	Prisestimat
Vinduer med TG1 (80%)	2021-2022	kr 300 000	Prisestimat
Fjerning av beslag og utbedre pusskader	2021-2022	kr 32 500	Prisestimat
Fjerning av beslag mot Kolstadgata	2021-2022	kr 43 750	Prisestimat
Fjerning av tagging og behandling av vegg med middel som motstår tagging	2021-2022	kr 25 000	Prisestimat
Rigg og drift	2021-2022	kr 300 000	Prisestimat
Stillas	2021-2022	kr 550 000	Prisestimat
Uforutsett	2021-2022	kr 393 960	Prisestimat
Prosjektadministrasjon	2021-2022	kr 200 000	Pris ikke undersøkt
Maling av fasade	2021-2022	Kr 500 000	Pris ikke undersøkt
Takterrasse leilighet 49	2021-2022	kr 250 000	Pris ikke undersøkt
Ferdigstilling av felles takterrasse (etablering av rømningsveg, brannvarslingsanlegg, utgifter søknad m.m.)	2021-2022	kr 250 000	Pris ikke undersøkt og kostnadsfordeling (mellom leilighet 15, 16 og boligselskapet) ikke bestemt
Sum		kr 4 416 460	

For å finansiere vedlikeholdsoppgavene angitt i tabellen for 2020, må det tas opp et lån på inntil kr 4 500 000. Siden vi kun har fått prisestimat fra Opak og fordi vi for noen av tilbudene heller ikke har prisestimat ønsker vi å ha muligheten til å ta opp et høyere lån i fall tilbudene vi får inn er høyere enn estimatene. Styret ønsker derfor fullmakt til å ta opp inntil kr 6 000 000. Dette tilsvarer en 14 % økning i felleskostnader ved låneopptak.