

AS SIGURDSGATE 20
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLING I AS SIGURDSGATE 20 MANDAG 23. MAI KL 18:00
PÅ TØYEN SKOLE



Innkalling til ordinær generalforsamling 2022

Ordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes på Tøyen skole mandag 23. mai kl 1800

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 saksliste
2. **Styrets årsmelding for 2021**
3. **Årsregnskap for 2021 og revisors beretning for 2021**
 - a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2021 settes til kr 60 000,-.
 - b) Behandling av årsregnskap for 2021. Styret foreslår at årets resultat legges til egenkapital.
 - c) Behandling av revisors beretning.
4. **Budsjett for 2022**
5. **Innmeldte saker**
 - a) Felles takterrasse
 - b) Endring av høyde og plassering av rekkverk utenfor leilighet 49
 - c) Fjerning av skorstein på taket i oppgang A
 - d) Øke høyde på rekkverk på balkonger der rekkverk skal skiftes ut.
 - e) Vedtektsendringer
6. **Orienteringssaker**

Kostnadsfordeling felles takterrasse og private takterrasser utenfor leilighet 15 og 16 (Sverre Stenersen, Sandra Fylkesnes og Sara Riise orienterer)
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 2022-2023**

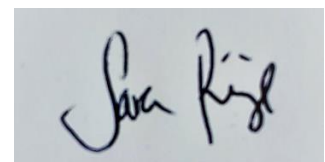
Oslo, 15. mai 2022
Styret i AS Sigurdsgate 20



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Gjermund Strømman
Styreleder



Sara Riise
Vara styremedlem

SAK 2:

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært som følger:

Styret:		Valgt for periode
Styreleder	Gjermund Strømman	2021-2022
Styremedlem	Sandra Fylkesnes	2020-2022
Styremedlem	Hanna Nybacka	2021-2023
Varamedlem	Sverre Stenersen	2020-2022
Varamedlem	Sara Riise	2021-2023
Valgkomité:		
Medlem	Anita Eide	2021-2022
Medlem	Helge Kristiansen	2021-2022

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 31.12.2021:

	<i>Rør- og baderomslån BN Bank</i>	<i>Bergvarme- og enøklån, 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 31.12.21	kr 1 242 208	kr 990 000
Nominell rente pr. 31.12.21	3,95 %	1,02 %
Effektiv rente pr. 31.12.21	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.

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 et styremøte per måned (med unntak av desember 2021). I tillegg til administrasjon og oppfølging av generelle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, har oppgavene for styret i perioden vært knyttet til plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid (fasadeprosjektet). Opak har ferdigstilt masseoppsett og har gjennomført tilbudsbeifaring. 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 2022:

- Dugnad gjennomført våren 2021 og 2022
- Månedlig utsendelse av nyhetsbrev
- Varmeregnskap
- Avduking av kulturhistorisk skilt (Frank Verner) på gården vår i regi av Oslo Byes Vel og Kampen Historielag.

- Befaring med Murbyen med tanke på nødvendighet av maling av fasade
- Kulturminneskolen
- Utarbeiding av budsjett
- Oppdatering av tiltaksplan for utbedringer
- Feilsøking varmesentralen
- To forsikringsaker
- Lekkasje i kjeller oppgang A
- Fasadeprosjektet: to beboermøter og en ekstraordinær generalforsamling. Oppdatert vedlikeholdsplan:

Nedenfor følger oppdatert vedlikeholdsplan:

Tiltak	Når
Sjekk av armering i en utvalgt brannbalkong	2022
Utbedring av brannbalkonger og balkonger	2022-2023
Utbedring av rekkverk på noen av balkongene	2022-2023
Vinduer med TG2 (20 %)	2022-2023
Vinduer med TG1 (80%)	2022-2023
Fjerning av beslag og utbedre pusskader	2022-2023
Fjerning av beslag mot Kolstadgata	2022-2023
Fjerning av tagging	2022-2023
Takterrasse leilighet 49	2022-2023
Ferdigstilling av felles takterrasse og private takterrasser (etablering av rømningsveg, brannvarslingsanlegg, utgifter søknad m.m.)	2022-2023
Fjerne øverste del av skorstein. Reparere lyskasser over A-taket og B-taket.	2022-2023

Styret har engasjert Opak til prosjektadministrasjon og Opak er nå i ferd med å forberede/gjennomføre anbudsrunderen.

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 2022 ligger rundt gjennomsnittet for de fire siste årene, mens utgiftene til strøm er adskillig høyere.

Boligselskapet har avtale med AF-gruppen 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

Deponering av grovavfall er den enkelte aksjeeiers/beboers ansvar. Vi har fortsatt problemer med at beboere hensetter avfall i kjelleroppgangene. 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 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. Prisen per vask ble satt opp til kr 20 i begynnelsen av 2022. Styret jobber fortsatt med å finne noen som kan reparere varmetilførselen til tørkerommet.

Eierskifte og bruksoverlatelse

Styret har i 2021 godkjent 8 eierskifter og bruksoverlatelse av en boenhet. Det er i alt 2 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 2021 utgjorde kr 279 109,-, dette tilsvarte en økning på 1,3 % fra 2020.

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. 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. Ved bestilling må alle numre på brikken oppgis. Systemnøkler til kjellerdører bestilles hos styret. Skilt til postkasse og til felles ringeklokketablåer skal bestilles av styret.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2021 viser et årsresultat på kr 581 172 mens budsjettet var på kr – 5 163 925. Dette skyldes at bygningsmessig vedlikehold som var planlagt utført i 2021 står på vent. I tillegg har vi mottatt kr 300 000 i tilskudd på etterskudd fra Oslo kommune i forbindelse med bakgårdsprosjektet samt 57 250 i forsikringsoppgjør.

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

Fasaderehabiliteringen forutsetter rundt 15 % økning i husleie ved eventuelt låneopptak i 2022 ved låneopptak på kr 6 000 000 og 7 % rente. Det gjøres oppmerksom på høye strømutgifter kan føre til ytterligere økning av fellesutgifter.

6. BUDSJETT 2022

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2022. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2021, som ligger ved innkallingen.

Oslo, 12. mai 2022
Styret i AS Sigurdsgate 20

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2021 OG REVISORS BERETNING FOR 2021**a) Styrehonorar**

Styret foreslår at honoraret for 2021 settes til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak:

«Styrets honorar for perioden 2021 settes til kr 60 000,-.»

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 2022

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2022. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2021, som ligger ved innkallingen. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

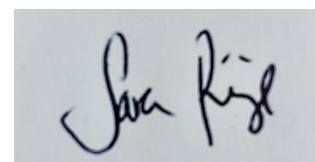
"Budsjettet tas til etterretning slik det foreligger."



Sandra Fylkesnes
Styremedlem



Gjermund Strømman
Styreleder



Sara Riise
Vara styremedlem

SAK 5: INNMELDTE SAKER

a) Felles takterrasse

Saksframstilling

På beboermøte i september 2021 uttrykte noen aksjeeiere bekymring for relativt høye kostnader i forbindelse med utbedring av felles takterrasse. Det ble også stilt spørsmål om hvor mange som egentlig benyttet felles takterrasse og om det i det hele tatt var hensiktsmessig å utbedre den. Styret gjorde derfor en undersøkelse i september 2021 om bruk av felles takterrasse. Det viste seg at 60 % av de som svarte bruker felles takterrasse mens 40 % ikke bruker den. Bare 25 aksjeeiere har svart på undersøkelsen. For å være sikre på at aksjeeierne virkelig ønsker å beholde felles takterrasse med de utbedringskostnader dette medfører ønsker styret derfor en avstemming på generalforsamlingen. Hvis avstemming viser at aksjeeierne ikke ønsker å beholde felles takterrasse må den fjernes.

Felles takterrasse ble bygget i 1996 og finansiert av Oslo kommune. Det ble ikke søkt om tillatelse om å bygge terrassen av kommunen den gang. Tillatelse til å utbedre terrassen samt private terrasser utenfor leilighet 15 og 16 ble gitt i februar 2019 og går ifølge arkitekt ut i oktober 2022. En forutsetning for tillatelse er at det lages en rømningsveg fra felles takterrasse til trapperommet i oppgang A. Rømningsveg fra felles takterrasse forutsetter at vinduer og dører i leilighet 16 skiftes ut til branndører og brannvinduer. I tillegg anbefaler Opak at felles takterrasse må utbedres ved at gammel plattning fjernes og at takpappen under plattningen byttes ut. Eksisterende plattning må byttes ut fordi denne fører til kontinuerlig lekkasje inn i trapperommet i oppgang B. Tilstanden til trekonstruksjonen mellom takpappen og betongtaket i oppgang B må også undersøkes med tanke på råte og om trekonstruksjonen er egnet til å holde tyngden av takterrasser. Undersøkelse vil gjøres av entreprenør som velges etter anbudsrunder. Når det gjelder rekkverket undersøker Opak nå om dette kan gjenbrukes i henhold til krav om høyde på rekkverk i forhold til Tek 17.

Opak har kommet med et anslag på kr 700 000 for utbedring av felles og private takterrasser (aksjeeiere til private takterrasser skal betale sin del av kostnadene). Demontering og remontering av rekkverk, riving av plattning, fjerning av gammel takpapp samt legging av ny takpapp og plattning inngår i anslaget. Branndører og vinduer inngår ikke, heller ikke kostnader til eventuell utbedring av ny trekonstruksjon under takpapp. Vær oppmerksom på at anslaget er usikkert med utgangspunkt i sterk prisvekst på varer og tjenester den siste tiden.

Styrets innstilling: Styret mener at felles takterrasse gir et aksjeeierne en samlingsarena som kommer alle til gode. Spesielt vil aksjeeiere som ikke har tilgang til balkong eller har liten balkong ha glede av denne. Styret anbefaler at felles takterrasse beholdes og utbedres.

Forslag til vedtak: Felles takterrasse beholdes og utbedres

b) Endring av høyde og plassering av rekkverk utenfor leilighet 49



Saksframstilling

Rekkverket tilhørende takterrassen utenfor leilighet 49 er løst. Opak anbefaler at dette festet i ytterkant av taket. Dette medfører at rekkverket må plasseres 25 cm lenger ut på taket enn det som er tilfelle i dag. Rekkverket er i tillegg 85 cm høyt, noe som ikke tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Flytting av rekkverk og ny høyde er fasadeendring som må vedtas på generalforsamling. Tiltaket må dessuten omsøkes hos Plan og Bygningsetaten.

Forslag til vedtak: Rekkverket flyttes og monteres på ytterkant av taket. Høyden kan om nødvendig økes. Dette forutsetter godkjenning hos Plan og Bygningsetaten

c) Fjerning av skorstein på taket i oppgang A

Saksframstilling

Skorsteinen i teglstein på taket over oppgang A har sprekker. Siden skorsteinen ikke lenger har noen funksjon, anbefaler Opak at denne fjernes i stedet for å utbedres fordi da unngår man også framtidig vedlikehold. Fjerning av skorstein medfører fasadeendring og kan derfor være søknadspliktig hos Plan og Bygningsetaten.



Sprekker i skorstein

Forslag til vedtak: Skorsteinen fjernes. Vedtaket kan forutsette godkjenning hos Plan og Bygningsetaten

d) Øke høyde på rekkverk på balkonger der rekkverk skal skiftes ut.

Saksframstilling

De fleste balkonger har rekkverk som er for lave i forhold til dagen standard. Opak anbefaler at rekkverk til balkonger som skal utbedres og må skiftes ut byttes ut med rekkverk med høyde som tilfredstiller krav i lover og forskrifter. Hvis det ikke er nødvendig beholdes dagens rekkverkshøyde.

Forslag til vedtak: Rekkverk til balkonger som skal utbedres kan byttes ut med rekkverk med høyde som tilfredstiller krav i lover og forskrifter. Vedtaket forutsetter godkjenning hos Plan og Bygningsetaten.

e) Endring i vedtekter

Saksframstilling

§ 6 i vedtektene er ikke i samsvar med Burettslagslova § 5-5 (<https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-5>), som åpner for bruksoverlating til andre i opp til tre år. Loven gir heller ikke grunnlag for følgende: "Godkjenning av bruksoverlatelse forutsetter at aksjeeier skal være borte fra boligen midlertidig og at fraværet skyldes tungtveiende grunner, slik som arbeid eller utdanning et annet sted i landet, sykdom, eller omsorgsoppgaver knyttet til nær familie, og at aksjeeier har til hensikt å flytte tilbake."

I nyhetsbrev for juni 2021 informerte styret om følgende endring i husordensreglene: Det er forbudt å bruke kullgrill på balkonger, takterasser og felles takterasse grunnet brannfare. Styret foreslår at dette forbudet vedtektsfestes slik at forbudet tas inn under § 8.4.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 6 og § 8.4 endres til følgende:

§ 6 Bruksoverlatelse endres til å tillate bruksoverlating til andre i opp til tre år. Følgende fjernes: "Godkjenning av bruksoverlatelse forutsetter at aksjeeier skal være borte fra boligen midlertidig og at fraværet skyldes tungtveiende grunner, slik som arbeid eller utdanning et annet sted i landet, sykdom, eller omsorgsoppgaver knyttet til nær familie, og at aksjeeier har til hensikt å flytte tilbake." Øvrig innhold i vedtekten beholdes slik det er i dag.

§ 8.4 Forbud endres til å inkludere et forbud mot bruk av kullgrill på balkonger, takterasser og felles takterasse grunnet brannfare.

SAK 6: ORIENTERINGSSAKER

Kostnadsfordeling felles takterasse og private takterasser utenfor leilighet 15 og 16 (Sverre Stenersen, Sandra Fylkesnes og Sara Riise orienter)

SAK 7: VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET FOR PERIODEN 2022-2023

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

- Leder: Gjermund Strømman (oppgang A) for perioden 2022-2024 (gjenvalg)
- Styremedlem: Sandra Fylkesnes (oppgang B) for perioden 2022-2024
- Styremedlem: Sara Riise (oppgang A) – valgt som varamedlem for perioden 2021-2023, men innstilles som styremedlem for ett år for å ta over etter Hanna Nybacka som har trukket seg før toårsperiodens utløp
- Styremedlem: Mikkel Haugen (oppgang D) for perioden 2022-2024
- Styremedlem: Madeleine Price-Stephens (oppgang A) for perioden 2022-2023

Årets valgkomité har bestått av Anita Eide (oppgang D) og Helge Kristiansen (oppgang D) 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.»