

AS SIGURDSGATE 20
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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



Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Ordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes på Tøyen skole mandag 20. mars 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 sakliste
2. **Styrets årsmelding for 2022**
3. **Årsregnskap for 2022 og revisors beretning for 2022**
 - a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2022 settes til kr 65 000,-.
 - b) Behandling av årsregnskap for 2022. Styret foreslår at årets resultat legges til egenkapital.
 - c) Behandling av revisors beretning.
4. **Budsjett for 2023**
5. **Innmeldte saker**
6. **Orienteringssaker**
 - a) Rømningsveger og sko i oppganger
 - b) Kjøkkenventilatorer koblet til lufteventiler
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 2023-2024**

Oslo, 7. mars 2023
Styret i AS Sigurdsgate 20



Gjermund Strømman
Styreleder

SAK 2:

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært som følger:

Styret:		Valgt for periode
Styreleder	Gjermund Strømman	2022-2024
Styremedlem	Sandra Fylkesnes	2022-2024
Styremedlem	Sara Riise	2022-2023
Varamedlem	Madeleine Price-Stephens	2022-2023
Varamedlem	Mikkel Haugen	2022-2024
Valgkomité:		
Medlem	Anita Eide	2022-2023
Medlem	Helge Kristiansen	2022-2023

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 tre lån pr 31.12.2022:

	<i>Rør- og baderomslån BN Bank</i>	<i>Bergvarme- og enøklån, Oslo kommune, Bymiljøetaten</i>	<i>Rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader, DNB</i>
Lånenummer	9235.69.70596	288584	1636.62.15941
Type lån	Annuitet	Serie	Annuitet
Opprinnelig lånebeløp	kr 5 728 585	kr 1 800 000	3 500 000
Restgjeld pr 31.12.21	1 104 148	870 000	3 500 000
Nominell rente pr. 31.12.21	4,75	1,02	3,95
Lånet innfris	01.10.2028	20.03.2029	01.12.2042

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 i gjennomsnitt et styremøte per måned. I tillegg til administrasjon og oppfølging av generelle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, har oppgavene for styret i perioden vært knyttet til gjennomføring av rehabilitering av balkonger og fasader (fasadeprosjektet). 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 2022/2023:

- Deltakelse på byggemøter med entreprenør og Opak
- Utsendelse av nyhetsbrev
- Varmeregnskap
- Utarbeiding av budsjett
- Feilsøking varmesentralen
- Reforhandling av kontrakt med vaktmestertjenesten

- To ekstraordinære generalforsamlinger

Nedenfor følger oppdatert vedlikeholdsplan:

Tiltak	Når	Status
Sjekk av armering i en utvalgt brannbalkong	2022	Utført
Utbedring av brannbalkonger og balkonger	2022-2023	Delvis ferdigstilt
Utbedring av rekkverk på noen av balkongene	2022-2023	Ferdigstilt i front av bygget
Vinduer med TG2 (20 %)	2022-2023	Utbedret
Vinduer med TG1 (80%)	2022-2023	Utbedret
Utskifting av vannbrett	2022-2023	Delvis utbedret
Utskifting av 6 vinduer	2022-2023	Delvis utbedret
Fjerning av beslag og utbedre pusskader	2022-2023	Delvis utbedret
Fjerning av beslag mot Kolstadgata	2022-2023	Delvis utført
Fjerning av tagging	2022-2023	Ikke utført
Takterrasse leilighet 49	2022-2023	Delvis utbedret
Utbedring av rømningsveg	2022-2023	Delvis utbedret
Utbedring av felles takterrasse	2022-2023	Delvis utbedret
Utbedring av private takterrasser	2022-2023	Delvis utbedret
Utskifting av glasstak (lyskasser)	2022-2023	Ikke utført
Utbedring av skorstein	2022-2023	Delvis utbedret
Maling av fasader	2023	Ikke utført

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 Eiva 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 kjelleropp ganger. 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. Varmetilførsel til tørkeskapene er nå i orden.

Eierskifte og bruksoverlatelse

Styret har i 2022 godkjent 9 eierskifter og bruksoverlatelse av to boenheter. Det er i alt 1 boenhet som har bruksoverlatelse. Nedbetaling av individuell andel av baderslån er en forutsetning for godkjenning av overdragelse av aksjer ved salg. Ved årsskiftet var den individuelle andelen av baderslånet nedbetalt for 44 av gårdens 51 andeler.

4. ANNEN INFORMASJON

Kommunale avgifter.

Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) for 2022 utgjorde kr 287 915. Dette tilsvarte en økning på 4,3 % fra 2021.

Kabel-TV

Telenor er boligselskapets leverandør av kabel-TV og bredbånd. Vi har for tiden en kollektiv avtale. 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 felles ringeklokkeblåser skal bestilles av styret.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2022 viser et årsresultat på - kr 3 400 605 mens budsjettet var på kr 223 195. Det negative resultatet skyldes planlagt bygningsmessig vedlikehold.

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

Husleia vil øke etter hvert som låneopptaket øker i første halvdel av 2023. Den del av husleia som utgjør fellesutgifter vil ikke økes i 2023.

6. BUDSJETT 2023

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2023. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2023, som ligger ved innkallingen.

Oslo, 7. mars 2023
Styret i AS Sigurdsgate 20

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2022 OG REVISORS BERETNING FOR 2022**a) Styrehonorar**

Styret foreslår at honoraret for 2022 settes til kr 65 000,-.

Forslag til vedtak:

«Styrets honorar for perioden 2022 settes til kr 65 000,-.»

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 2023

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2023. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2022, som ligger ved innkallingen. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

”Budsjettet tas til etterretning slik det foreligger.”

SAK 5: INNMELDTE SAKER**SAK 6: ORIENTERINGSSAKER**

- a) Rømningsveger og sko i oppganger
- b) Kjøkkenventilatorer koblet til lufteventiler

SAK 7: VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET FOR PERIODEN 2023-2024

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

Leder: *Gjermund Strømman (oppgang A) for perioden 2022-2024 (ikke på valg)*
 Styremedlem: *Sandra Fylkesnes (oppgang B) for perioden 2022-2024 (ikke på valg)*
 Styremedlem: *Steinar Emil Glas (oppgang A) for perioden 2023-2025*
 Varamedlem: *Mikkel Haugen (oppgang D) for perioden 2022-2024 (ikke på valg)*
 Varamedlem: *Jonas Carlsen Kolstad (oppgang C) for perioden 2023-2025*

Årets valgkomité har bestått av Anita Eide og Helge Kristiansen og komiteens innstilling er enstemmig.

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 2023-2024

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.»