



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 535 283  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CICIGNONGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		977 130	887 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>977 130</b>	<b>887 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	18 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 970	5 739
Annen driftskostnad		1 946 931	880 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 972 439</b>	<b>904 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-995 309</b>	<b>-16 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 767	6 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 767</b>	<b>6 636</b>
Annen finanskostnad		81 829	47 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 829</b>	<b>47 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 062</b>	<b>-41 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 068 371	-57 502
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 406 202	5 406 202
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 564	22 534
Sum varige driftsmidler		5 423 766	5 428 736
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		965	898
Sum finansielle anleggsmidler		965	898
Sum anleggsmidler		5 424 731	5 429 634
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 927	14 098
Sum fordringer		16 927	14 098
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 863	336 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 863	336 180
Sum omløpsmidler		1 159 790	350 278
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 636 884	568 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 636 884</b>	<b>-568 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 635 784</b>	<b>-567 413</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 961 493	2 072 348
Øvrig langsiktig gjeld		4 146 901	4 146 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 108 394</b>	<b>6 219 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 108 394</b>	<b>6 219 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 119	48 524
Leverandørgjeld		62 792	79 553
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 911</b>	<b>128 077</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 220 305</b>	<b>6 347 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510339

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 941 535 283  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CICIGNONGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 941 535 283  
CICIGNONGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		977 130	887 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>977 130</b>	<b>887 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	18 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 970	5 739
Annen driftskostnad		1 946 931	880 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 972 439</b>	<b>904 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-995 309</b>	<b>-16 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 767	6 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 767</b>	<b>6 636</b>
Annen finanskostnad		81 829	47 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 829</b>	<b>47 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 062</b>	<b>-41 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 068 371	-57 502
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>



Organisasjonsnr: 941 535 283  
CICIGNONGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 406 202	5 406 202
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 564	22 534
Sum varige driftsmidler		5 423 766	5 428 736
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		965	898
Sum finansielle anleggsmidler		965	898
Sum anleggsmidler		5 424 731	5 429 634
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 927	14 098
Sum fordringer		16 927	14 098
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 863	336 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 863	336 180
Sum omløpsmidler		1 159 790	350 278
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 636 884	568 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 636 884</b>	<b>-568 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 635 784</b>	<b>-567 413</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 961 493	2 072 348
Øvrig langsiktig gjeld	4 146 901	4 146 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 108 394</b>	<b>6 219 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 108 394</b>	<b>6 219 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 119	48 524
Leverandørgjeld	62 792	79 553
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>111 911</b>	<b>128 077</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 220 305</b>	<b>6 347 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>



Organisasjonsnr: 941 535 283  
CICIGNONGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

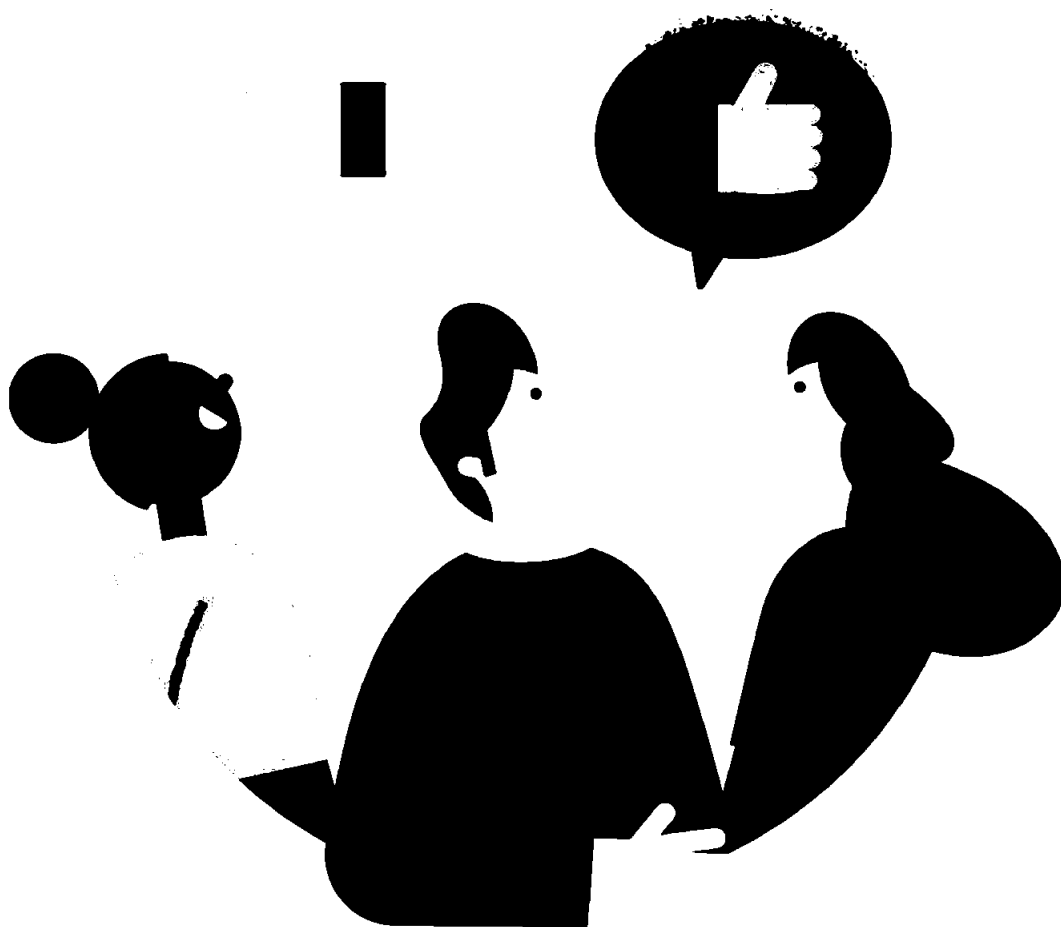
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

3587 Cicignongaten Borettslag





## Til andelseierne i Cicignongaten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 17:00 i bomberommet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Cicignongaten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Cicignongaten Borettslag  
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 17:00 i bomberommet

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Kari sæter om montering av løper trapp
- B) Forslag fra Freddy Hermansen om styrefullmakt til avvikling av kjølerom  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 11. april 2023  
Styret i Cicignongaten Borettslag

Nils Petter Foss    Freddy Andre Hermansen    Tanja Kjøniksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Nils Petter Foss	Cicignongata 20
Styremedlem	Freddy Andre Hermansen	Dronningens Gate 5 B
Styremedlem	Tanja Kjøniksen	Dronningens Gate 5 C
Varamedlem	Siri Ramsdal	Dronningens Gate 5 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Nils Petter Foss	Cicignongata 20
Varadelegert	Freddy Andre Hermansen	Dronningens Gate 5 B

#### Valgkomiteen

Ellen Anita Johansen	Cicignongata 20
Anne Lise Kuløy	Dronningens Gate 5A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [cicignongaten@styrerrommet.no](mailto:cicignongaten@styrerrommet.no) eller via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Cicignongaten Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Cicignongaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941535283, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 1282

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Cicignongaten Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

- Styret i 2022 har bestått av:  
Nils Petter Foss (leder), Freddy Hermansen (styremedlem), Tanja Kjøniksen (styremedlem) og Siri Ramsdal (varamedlem)
- Styret har i 2022 avholdt 12 styremøter.

## Drift, oppussing og vedlikehold:

- Fjernvarme justert ned med totalt 4 grader, først 2 grader i februar og deretter 2 grader i september. Styret forsøker å holde innetemperatur for beboere på 21-22 grader, samt maks 18 grader i fellesområder.
- Ytterdører skiftet for 3 leiligheter i Dronningens gate 5 (B,C og D), samt hovedinngang til Dronningens gate 5A
- Viftemotor kondensator kjøleaggregat i kjelleren defekt, byttet av Knut Ottersen AS
- Vifferem på avtrekksvifte på taket i hovedblokk byttet av styreleder august 2022.
- Vaskemaskin stanset og ble reparert av Fredrikstad storhusholdning i 2022.
- Pris for bruk av vaskemaskin økt til kr 40,- per vask fra 1. september 2022.
- Byttet lamper i hovedblokk til automatlys og samtidig slått sammen to strømmålere for lavere kostnader. Utført av Gressvik elektriske
- Kartlegging av frysebokser etc. i beboeres personlige boder som går på fellesstrøm. Gjaldt 3 beboere som får et tillegg på kr 50,- per måned i felles kostnadene for dette.
- Styret mottok forslag om avvikling av kjølerom. Fikk beskjed fra OBOS om at dette var en sak for generalforsamlingen.
- Ny takpapp lagt på begge blokker. Grunnet slurv fra utførende firma fikk vi vanninnsig i 2 øverste leiligheter østvegg i hovedblokk. Utbedret av forsikringsselskap.
- Anbudsrunde for ny heis hovedblokk gjennomført i 2022. Valget falt på Schindler som vil installere ny heis i april/mai 2023. Total kostnad ca. 1,4 mill. Styret ser frem til en tryggere heis som oppfyller dagens lovkrav, samt lavere driftskostnader totalt.
- Toalett og håndvask installert i hovedblokk kjeller av Engelsen Rør, slik at firmaer som legger takpapp og installerer heis ikke skal belaste oss for medbrakt brakkerigg. Kostnad tjenes inn x3 i løpet av 2022/23, samt at borettslaget nå har nød/gjestetoalett i kjeller som kan brukes av håndverkere og beboere.
- Kostnader for dører, takpapp, toalett og ny heis er i sin helhet dekket ved låneopptak og styret økte derfor felleskostnader med totalt 10% i 2022 for å kunne betjene finansieringskostnadene ved nye lån samt generell prisstigning. En ytterlig økning på 5% fra 1. februar 2023 vedtatt med samme begrunnelse. Styret håper at ytterligere økning ikke er nødvendig i 2023.
- Fukt i sydvegg; vi foretar oss ingen ting foreløpig, da det skal bygges vegg i vegg her (se redegjørelse planprogram for Cicignon park under), men vurderer fortløpende om det er behov for sikring av området.

**Fremtidig større vedlikehold:**

-Styret har fått utarbeidet en rapport av OBOS teknisk vedlikehold, på fremtidig vedlikeholdsbehov. Det ble først og fremst påpekt at terrasser må restaureres i løpet av nærmeste fremtid.

**Andre saker:****Forslag til detaljregulering for Cicignon Park – nasjonal arealplanID 3004 1134 - Sentrum - Forslagsstiller: NG Development AS**

-Kommunen vedtok i mai 2022 planforslaget til NG Development. Styret oppnådde langt på vei hva vi ønsket for borettslaget med våre innspill til planforslaget. Kommunen vedtok det som i praksis er et byggeforbud inntil vår tomt i øst (øverst på tomten) samt at bebyggelse i syd er trukket ned i både høyde og avstand. Vegg i vegg bebyggelse i syd-vegg er vedtatt.

*Klippet fra Møtebok Fredrikstad kommune:*

*For å sikre en hensiktsmessig og god kvartalsstruktur, uavhengig av eierforhold, ble det tillagt et bestemmelsesområde rundt bebyggelsen nord-øst i BKB4, med tilknyttet bestemmelse. Denne bestemmelsen sier: «Bebyggelsen må være rektangulær i form, og ha en bredde og lengde som sammenfaller med byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #2.» Denne bestemmelsen sammen med det reviderte plankartet vil, etter kommunedirektørens vurdering, sikre en god og helhetlig utnyttelse av BKB4 på sikt. Samtidig forutsetter en slik løsning at borettslaget og forslagsstiller kommer til enighet før denne delen av planområdet kan bygges fullt ut. Kommunedirektøren mener likevel at denne bestemmelsen i større grad sikrer god byutvikling i en framtidig situasjon enn det som forelå ved høring og offentlig ettersyn.*

*Forslagsstiller ønsker i nytt innspill at bestemmelsesområde #2 tas ut, og at det åpnes for at bebyggelsen kan bygges inntil nabogrensen. Det pekes på at det i praksis blir et byggeforbud for dette området med dagens eiendomsforhold. De mener dette begrenser handlingsrommet for mye, og mener at kvartalsstrukturen svekkes. Det fremmes ønske om endring som tillater å bygge ut denne delen av planområdet med dagens eierforhold. De aksepterer dog endringene for å sørge for framdrift i reguleringsplanen.*

*Kommunedirektøren er innforstått med at bestemmelsen innebærer at en mindre del av BKB4 ikke kan bygges ut på nåværende tidspunkt.*

- Da borettslaget er en del av det vedtatte planforslaget er vi samtidig regulert til å kunne bygge på flere etasjer om ønskelig. Styrets har ingen planer om å forfølge denne muligheten per dags dato, men anser at dette representerer en iboende verdi for borettslaget.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet en større sum som omfatter ny heis

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Cicignongaten Borettslag.

### Lån

Cicignongaten Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Cicignongaten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Cicignongaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Cicignongaten Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## CICIGNONGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>222 201</b>	<b>129 182</b>	<b>222 201</b>	<b>1 047 879</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 068 371	-57 502	-1 162 136	-1 008 710
Tilbakeføring av avskrivning	15 4 970	5 739	6 511	6 511
Tillegg for nye langsiktige lån	17 1 995 974	1 004 026	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -106 829	-859 240	-121 000	-105 000
Innsk. øremerk. bankkto	-66	-4	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>825 678</b>	<b>93 019</b>	<b>-1 276 625</b>	<b>-1 107 199</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 047 879</b>	<b>222 201</b>	<b>-1 054 424</b>	<b>-59 320</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 159 790	350 278		
Kortsiktig gjeld	-111 911	-128 077		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 047 879</b>	<b>222 201</b>		



**CICIGNONGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	954 618	887 336	931 000	1 024 000
Andre inntekter	3	22 512	450	500	500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>977 130</b>	<b>887 786</b>	<b>931 500</b>	<b>1 024 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 538	-2 256	-2 256	-2 256
Styrehonorar	5	-18 000	-16 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	15	-4 970	-5 739	-6 511	-6 511
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 625	-4 375	-4 375
Forretningsførerhonorar		-32 960	-32 000	-32 800	-34 608
Konsulenthonorar	7	-49 263	-79 205	-70 000	-70 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	8	-1 172 630	-127 522	-1 276 000	-1 076 000
Forsikringer		-67 673	-59 818	-67 673	-74 440
Kommunale avgifter	9	-139 701	-141 200	-144 127	-140 264
Energi/fyring	10	-302 029	-290 249	-230 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 622	-51 405	-52 947	-58 403
Andre driftskostnader	11	-120 478	-92 940	-102 567	-116 973
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 972 439</b>	<b>-904 159</b>	<b>-2 021 456</b>	<b>-1 926 030</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-995 309</b>	<b>-16 373</b>	<b>-1 089 956</b>	<b>-901 530</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 767	6 636	6 000	0
Finanskostnader	13	-81 829	-47 765	-78 180	-107 180
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-73 062</b>	<b>-41 129</b>	<b>-72 180</b>	<b>-107 180</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 068 371</b>	<b>-57 502</b>	<b>-1 162 136</b>	<b>-1 008 710</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 068 371	-57 502		



## CICIGNONGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 386 026	5 386 026
Tomt		20 176	20 176
Andre varige driftsmidler	15	17 564	22 534
Øremerkede bankinnskudd	20	907	898
Miljøbankkonto, øremerket		58	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 424 731</b>	<b>5 429 634</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 927	14 098
Driftskonto OBOS-banken		1 142 848	336 165
Sparekonto OBOS-banken		15	15
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 159 790</b>	<b>350 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Udekket tap	16	-1 636 884	-568 513
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 635 784</b>	<b>-567 413</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 961 493	2 072 348
Borettsinnskudd	18	4 146 900	4 146 900
Avsetning bomiljøtiltak		1	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 108 394</b>	<b>6 219 248</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		62 792	79 553
Påløpte renter		13 380	13 642
Påløpte avdrag		35 739	34 882
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 911</b>	<b>128 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 584 521</b>	<b>5 779 912</b>
Pantstillelse	19	9 148 000	9 148 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Cicignongaten Borettslag

Nils Petter Foss/s/

Freddy Andre Hermansen/s/

Tanja Kjøniksen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	952 218
Lading av el-stol	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>954 618</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	10 720
Overført miljøfond	11 792
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>22 512</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 538</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 18 000.

NB: korrekt honorarer er 30.000,- og resterende 12.000,- utbetales i 2023.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 263
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 263</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Fagprosjekt	-525 089
Hovedentreprenør II: Schindler	-480 563
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 005 652</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-76 160
Drift/vedlikehold VVS	-26 332
Drift/vedlikehold elektro	-29 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 158
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 114
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 075
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 172 630</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-60 983
Kommunale avgifter	-78 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-139 701</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 425
Fjernvarme	-264 604
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-302 029</b>



**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-26 954
Renhold ved firmaer	-59 665
Snørydding	-9 188
Andre fremmede tjenester	-19 799
Trykksaker	-736
Telefon/bredbånd	-1 069
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-1 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-120 478</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 062
Andre renteinntekter	24
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 767</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 026
Husbanken	-11 607
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 196
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 829</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Tomteverdi bokført 2016	-20 176
Kostpris / Bokført verdi 1968	4 148 000
Salg av 254 kvm tomt til Østfold fylkeskommune i 2010	-177 800
Rehabilitering 2004	1 436 002
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 386 026</b>

Tomten ble kjøpt i 1968. ( 1816 kvm )

Gnr.300/bnr.1282

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fyrhusanlegg			
Kostpris	176 603		
Avskrevet tidligere	-154 070		
Avskrevet i år	-4 970		
			17 563
Port telefonanlegg			
Kostpris	23 113		
Avskrevet tidligere	-23 112		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>17 564</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-4 970</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	451 175	
Nedbetalt i år	36 035	
		-512 790

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2026.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	474 417	
Nedbetalt i år	35 224	
		-490 359

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 004 026	
Økning i år	-1 995 974	
Nedbetalt tidligere	6 086	
Nedbetalt i år	35 570	
		-2 958 344

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 961 493****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-4 146 900
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-4 146 900****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 146 900
Pantelån	3 961 493
	35 739
<b>TOTALT</b>	<b>8 144 132</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 386 026
Tomt	20 176
<b>TOTALT</b>	<b>5 406 202</b>



**NOTE: 20**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## [INNKOMNE FORSLAG]

### Sak A Fra Kari Sæther til generalforsamling i Cicignongaten borettslag

En av årsakene til at man velger å bo i hus med heis, er at denne kan brukes når man av helsemessige eller praktiske årsaker ikke kan bruke trapp. I forbindelse med installasjon av heisen burde muligens kostnadene for å sikre trygg ferdsel i trappen vært inkludert med sikker avgrensning og håndløper på begge sider av trappen. Når heisen ikke er i bruk er man tvunget til å bruke trapp. Den trappen er i tillegg eneste rømningsvei for boligene H0102, H0202 og H0302.

Trappen er bratt, og den svinger og man har kun rekkverk på en side. Det anslås at ca. **50 personer dør årlig som følge av fall i trapp**. Til sammenligning omkom 39 personer i brann i 2018, og 25 i 2017.

For å hindre alvorlige fallulykker er håndløpere et av de viktigste virkemidlene: Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen. En glatt vegg kan ikke gjøre opp for håndløper - da er det jo ikke noe å ta tak i. Å ha noe som kan få brems et fall kan være forskjellen på å vrikke en ankel og å bli ufør eller i verste fall **miste livet**.

Også **bratthet** er avgjørende for trappens sikkerhet. Teknisk forskrift forhindrer at trapper bygges for bratte. Den har regler for størrelse på trinn. Det er fordi at dersom trinnene er for grunne, har det samme virkning som når trappen er for bratt. Stigning og inntrinn hører sammen: For grunne inntrinn gir en trapp som er for bratt. Svingede trapper er generelt farligere enn rette. I vårt borettslag har trappen sving.

- **Svingede trapper har grunne trinn innerst**. Fall du på vei ned en slik trapp er det svært lite som tar av eller bremser dersom du faller inn mot svingen, sier sivilarkitekt Anders Kirkhus i Sintef Community, som legger til at det er når man går nedover de fleste ulykkene skjer.

- Snubler du på vei oppover, faller du mot trinnene. Snubler du på vei ned, **faller du ut i det tomme rom**. Det er klart at det siste er langt mer fatalt.

En rapport fra SSB/NIBR anslår samfunnskostnadene ved trappeulykker til 2,6 milliarder kroner. (Artikkel i Huseierne)

### Sjekkliste for trygg trapp

- Har du tilstrekkelig lys i trappa, slik at du ser hvor du går?
- Kan du betjene lyset både fra toppen og bunnen av trappa?
- Har du passet på at det ikke ligger ting i eller ved trappa, som du kan snuble i?
- Har du passet på at det ikke ligger løse ledninger som du kan snuble i?
- Har du montert anti-skli på trappenesen eller sørget for at trinnene ikke er glatte på annen måte?
- Har du merket nederste og øverste trinn spesielt med kontrastfarge eller annet?
- Har du sklisikring under tepper som ligger inntil trappa?
- Har du sørget for at teppekantene ikke er plassert slik at du kan snuble i dem?
- Har trappa stødige gelendere som gir godt grep, helst på begge sider?
- Passer du på å ikke gå i trappa når den er nyvasket og våt?
- Har du sjekket at ingen av delene i trappa er løse?
- Bruker du stødige innesko med såle ikke skli? (Kilde: [Risikorydding.no](https://risikorydding.no))



**Jeg ber om at det stemmes som følger:**

1 Skal vi ha sikker ferdsel i trappene – rømningsveier? Ja – Nei

2 Hvordan skal/kan trappen sikres?

Håndløper monteres på veggen etter sikkerhetsmessige forskrift om tekniske krav til byggverk jfr §12.14 Trapp

Stemmes: ja - nei

3 Hvis nei? Hvordan skal da trappen som er rømningsvei sikres?

Med hilsen

Kari Chr. Sæther

**Styrets innstilling til forslag fra Kari:**

Styret anbefaling er ikke å støtte forslag fra Kari Sæther. Vår begrunnelse er at dette ikke er et lovkrav, da trappen oppfylder forskrifter. Ved å sette opp en ekstra håndløper for noen få bryter vi likhetsprinsippet, og det har vi ikke anledning til. Beboere som har behov for håndløper kan søke styret om lov til å sette opp dette for egen regning. Styret er positivt innstilt på å godkjenne søknader, men styret skal godkjenne type og hvem som leverer i så fall.

**Sak B Forslag fra Freddy Hermansen - Avvikling av kjølerom og videre bruk av rommet.**

Kjølerommet i borettslaget er antatt ikke et stort behov for de fleste. Det koster å holde et stort rom kjølig, spesielt når man må ha service og reparasjoner på maskineriet. Ber om at generalforsamlingen beslutter avvikling av kjølerommet.

Forslag - Avvikling av kjølerom 1. Juli 2023, subsidiert frem til viften trenger ny service/reparasjon.

Om forslaget får flertall ønskes en avstemming på videre bruk av rommet.

1. sykler ol.
2. man lager 11 boder i rommet og gir hver leilighet sin bod.
3. Annet, som foreslås av beboere i møtet.

Styret har ingen samlet innstilling til forslaget og ber om at hver beboer vurderer forslaget selvstendig.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Tanja Kjøniksen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nils Petter Foss

Freddy Hermansen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Siri Ramsdal

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nils Petter Foss

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Freddy Hermansen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ellen Anita Johansen

Anne Lise Kuløy

I valgkomiteen for Cicignongaten Borettslag

Ellen Anita Johansen  
Anne Lise Kuløy



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Vedlikehold og rehabilitering de siste årene 2021:

- Stor Bjørk øverst på tomten er fjernet, da denne var råttent.

- Alle garasjer har fått oppsett for elbillading levert av Ohmia Charging. Den enkelte beboer som ønsker el-bil lading i sin garasje inngår abonnementsavtale med Ohmia. Anlegg eies av Ohmia Charging men kan kjøpes ut.

### 2020:

Oljetank i hagen rensert og fylt. Er rapportert kommunen.

Pigger satt opp på tak for å unngå måkereder, da ugler ikke lenger skremmer måkene.

Vannlekkasje i underetg. Dronningensgate 5c utbedret.

Kontakt for scooterparkering lagt opp i bakgård

Vasket og malt vegger utvendig begge blokker, skiftet defekte plater og gesimsbord. Spylt og rensert taknedløp hovedblokk (Dammyr bygg AS).

**2018:**Rensert ventilasjonsanlegg i begge blokker (Power Clean Ventilasjon AS)



## **2016:**

Brannstige montert på Hovedblokk sydvegg (Sørlandsstigen).

Reparert balkonger og flekkmalt mot Cicignongaten (Dammyr Bygg AS).

Skiftet ytterdører i alle leiligheter i hovedblokk, samt kjeller dører/brann dører i ganger (Dammyr bygg).

Økt pris på bruk av vaskemaskin fra kr.10,- til kr. 20,- pr.vask.

Montert brannalarm i hovedblokk (Brannverntjenesten Trond Andersen).

Malt tak i ganger og trapper i hovedblokk, begge oppganger. Malt gulv, vegger og tak i tørkerom.

Nye fliser i stor gang/inngangsparti hovedblokk. Skiftet ut alle lyspærer innvendig i oppganger til LED.

## **2015:**

Renset /spylt og rørfornyet utløpsrør fra leiligheter samt bunnledninger i begge blokker- Utført av Olimb AS.

Innkjøp av ugler på tak for fugleskremmel. Rengjort ventilasjonsvifte hovedblokk og ny hatt på viftetaket.

## **2014:**

Montert 2 stk. lamper på vegg hovedblokk mot gården, samt skiftet 2 stk. lamper i tak portrom.

Kledd om vegg og skiftet vindpapp mot Dronningensgate på Blokk Dronningensgt.5 (H.P. Byggetreprenør AS).

Fjernet pipe og tettet taket samt reparert taket inne og ute etter lekkasje ved pipe. Leilighet nr.10 H031.

**2010 – 2014:** Brunt vann i tappekraner og lav varmeeffekt i radiatorene, årsak var at håndkjetørkere var koblet til tappevann, kostet mye tid og penger. Utført av Pentex.

## **2012:**

Oppgradert alle sikringsskap i Leilighetene til automatsikringer (Gressvik Elektriske AS), med unntak av leilighet nr. 9, H0101 (fortsatt skrusikringer) samt leilighet nr. 10, H031 som ble oppgradert av Slevik Elektriske AS i 2011.



3587 Cicignongaten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.