



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24
-DRONNINGENSGATE 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 908	1 507 614
Sum inntekter		1 716 908	1 507 614
Kostnader			
Lønnskostnad		29 067	22 226
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 419	66 664
Annen driftskostnad		1 463 967	1 493 855
Sum kostnader		1 567 454	1 582 745
Driftsresultat		149 454	-75 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	
Sum finansinntekter		137	0
Annen finanskostnad		23 973	7 940
Sum finanskostnader		23 973	7 940
Netto finans		-23 836	-7 940
Ordinært resultat før skattekostnad		125 618	-83 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 618	-83 072
Årsresultat		125 618	-83 072
Totalresultat		125 618	-83 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 618	-83 072
Sum overføringer og disponeringer		125 618	-83 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 904 294	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		476 486	152 069
Sum varige driftsmidler		2 380 780	152 069
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 380 780	152 069
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 694	38 810
Sum fordringer		58 694	38 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 625	160 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 625	160 281
Sum omløpsmidler		328 319	199 090
SUM EIENDELER		2 709 100	351 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		352 455	226 837
Sum opptjent egenkapital		352 455	226 837
Sum egenkapital		352 455	226 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 271 251	116 694
Sum annen langsiktig gjeld		2 271 251	116 694
Sum langsiktig gjeld		2 271 251	116 694
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 637	
Leverandørgjeld		63 180	6 045
Skyldige offentlige avgifter		11 752	
Annen kortsiktig gjeld		7 825	1 583
Sum kortsiktig gjeld		85 393	7 628
Sum gjeld		2 356 644	124 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 709 100	351 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664554

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24
-DRONNINGENSGATE 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24
-DRONNINGENSGATE 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 908	1 507 614
Sum inntekter		1 716 908	1 507 614
Kostnader			
Lønnskostnad		29 067	22 226
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 419	66 664
Annen driftskostnad		1 463 967	1 493 855
Sum kostnader		1 567 454	1 582 745
Driftsresultat		149 454	-75 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	
Sum finansinntekter		137	0
Annen finanskostnad		23 973	7 940
Sum finanskostnader		23 973	7 940
Netto finans		-23 836	-7 940
Ordinært resultat før skattekostnad		125 618	-83 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 618	-83 072
Årsresultat		125 618	-83 072
Totalresultat		125 618	-83 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 618	-83 072
Sum overføringer og disponeringer		125 618	-83 072



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24
-DRONNINGENSGATE 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 904 294	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		476 486	152 069
Sum varige driftsmidler		2 380 780	152 069
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 380 780	152 069
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 694	38 810
Sum fordringer		58 694	38 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 625	160 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 625	160 281
Sum omløpsmidler		328 319	199 090
SUM EIENDELER		2 709 100	351 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	352 455	226 837
Sum opptjent egenkapital	352 455	226 837
Sum egenkapital	352 455	226 837
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 271 251	116 694
Sum annen langsiktig gjeld	2 271 251	116 694
Sum langsiktig gjeld	2 271 251	116 694
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 637	
Leverandørgjeld	63 180	6 045
Skyldige offentlige avgifter	11 752	
Annen kortsiktig gjeld	7 825	1 583
Sum kortsiktig gjeld	85 393	7 628
Sum gjeld	2 356 644	124 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 709 100	351 159



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24
-DRONNINGENSGATE 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøtet i SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.04.21 kl. 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 kl. 12.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.21 kl. 12.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 kl. 12.00.

Selskapsnummer: 1940 **Selskapsnavn** SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Gunnar Høidahl og Marianne Kruse-Madsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Forslag om salg av oppstillingsplasser – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Sameiet foretar salg av biloppstillingsplasser

For		Mot	
-----	--	-----	--



A. Forslag om reviderte Husordensregler - 1. Ro og Orden – tilføyelse – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Tilføyelse vedrørende varsling ved støyende arbeid godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

B. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk - Endring – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedrørende redusering av leie til kr. 50,- godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

C. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk – tilføyelse – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til tilføyelse vedrørende forbud mot lading av el-bil med vanlig stikkontakt godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

D. Forslag om reviderte Husordensregler - 3. Kjellere - leie av ekstra bod – endring – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedrørende å øke leien av ekstra bod godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

E. Forslag om reviderte Husordensregler - 9. Husdyrhold - Forbud – presisering – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Presisering godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

F. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering – tilføyelse – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til tilføyelse om forbud mot å parkere foran garasjer godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

G. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering - leie av oppstillingsplass – tilføyelse – se sak i innkallingen

Forslag til vedtak: Tilføyelse vedrørende økning av leie av oppstillingsplass godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Cecilie Klaunes Nielsen	
Styremedlem 2 år	Mathis Stendal	
Styremedlem 1 år	Lars Dale	

Skjemaet leveres i postkassen til Sissel Nyegaard-Larsen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i SE Cicignonggt 24/Dronningensg. Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1940>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om salg av oppstillingsplasser
6. A. Forslag om reviderte Husordensregler - 1. Ro og Orden - tilføyelse
7. B. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk - Endring
8. C. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk - tilføyelse
9. D. Forslag om reviderte Husordensregler - 3. Kjellere - leie av ekstra bod - endring
10. E. Forslag om reviderte Husordensregler - 9. Husdyrhold - Forbud - presisering
11. F. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering - tilføyelse
12. G. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering - leie av oppstillingsplass - tilføyelse
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Cicignonggt 24/Dronningensg

Lars Dale

Cecilie Klaunes Nielsen

Sissel Iren Nyegaard-Larsen

Mathis Westereng Stendal

Camilla Winther



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Dale	Slevik Platå 44
Nestleder	Cecilie Klaunes Nielsen	Dronningens Gate 8
Styremedlem	Sissel Iren Nyegaard-Larsen	Dronningens Gate 8
Styremedlem	Mathis Westereng Stendal	Dronningens Gate 8
Styremedlem	Camilla Winther	Rektor Westerns Gate 22

Valgkomiteen

Marianne Kruse-Madsen	Cicignongata 24
May Inger Marsell	Dronningens Gate 8
Kirsti Strømstad	Dronningens Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8

Sameiet består av 33 seksjoner.

SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993545287, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Cicignongata 24
Dronningens Gate 8

Gårds- og bruksnummer:
300 303 374

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Det siste året har vært et krevende år for styret. Vi har dessverre ikke kunnet gjennomføre fysiske møter med seksjonseierne, og i mesteparten av året har vi heller ikke kunnet avvikle fysiske møter innad i styret.

Årsmøter og budsjettmøter har blitt gjennomført med skriftlig fremstilling og avstemming i saker. Selv om skriftlige avstemminger ikke gir oss mulighet for den type samhandlingen vi kunne ønsket oss i en normalsituasjon, har det allikevel fungert fint og vi har opplevd at svarprosenten har vært svært god på avstemmingene, slik at vi kan si oss fornøyd med at vedtakene har vært godt forankret blant sameierne og prosessene har vært demokratiske. Noen har gitt tilbakemeldinger om at de synes den skriftlige formen har vært veldig grei å forholde seg til. Vi vet ikke hvorvidt dette er representativt for alle, men vi håper på forståelse for at vi har måttet løse det så godt vi har kunnet i tråd de til enhver tid gjeldene smittevernregler.

Håpet for 2021 var at dette skulle bli et bedre år, hvor vi igjen kunne få anledning til å gjennomføre fysiske møter med sameierne og at vi skulle kunne møtes i styret. Imidlertid er smittesituasjonen igjen økende, og vaksinasjonen går treigere enn det som var forespeilet. Vi må derfor bare smøre oss med den kjente tålmodigheten enda en stund, og håpe at det snart vil bli lysere tider.

Til tross for pandemisituasjonen, har ikke styret ligget på latsiden. Vi vil i det følgende redegjøre for det arbeidet som har vært utført i året som har gått.

I 2020 har vi jobbet godt med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i mai 2020.

- Vi har fått nytt tak på begge bygg.
- Vi har fått montert felles brannvarslingsanlegg, noe som var helt nødvendig og som vil få ned forsikringspremien hos IF.
- Vi har skiftet ut dørene til tavlerom i begge bygg, slik at vi nå har godkjente branndører til begge tavlerom.
- Videre har vi skiftet ut sirkulasjonsviften i Dronningensgate 8. Denne ble byttet noen år tidligere i Cicignongata 24.
- I Dronningensgate 8 er det satt inn ny dør ut mot bakgården. Denne døren lukket seg ofte ikke helt igjen, noe som medførte risiko for at uvedkommende kunne komme seg inn i bygget. I tillegg var det risiko for at skadedyr kunne komme inn når døren ikke gikk helt igjen.
- Boning av ganger og trapper er gjort på nyåret i 2021.

Med det, har vi gjennomført alle tiltak som var skrevet på planen for vedlikehold i 2020.

Utover det som var planlagt av vedlikehold i 2020, har det blitt vedtatt en lovbestemmelse som krever at boligsameier skal tilrettelegge for infrastruktur for el-billadere for beboere.

Dette har også styret jobbet med i 2020 og 2021, og infrastruktur er bestilt og i skrivende stund er arbeidet med montering av infrastruktur påbegynt. Seksjonseierne som eier/leier parkeringsplass, har blitt spurt om de ønsker å bestille ladestasjon til redusert pris i forbindelse med montering av infrastruktur. Det kom inn fem bestillinger av ladestasjon. Innkjøp og montering av ladestasjon og strømforbruk til lading belastes den seksjonen som bruker dette direkte. For de øvrige parkeringsplassene er det klargjort for at eier/leier kan montere ladestasjon når dette eventuelt blir et behov.

Styret har i tillegg bestilt oppgradering av strømtavler, og vi har bestilt økt inntak på strøm. Dette for å sikre oss at vi har tilstrekkelig kapasitet på strømmettet for fremtiden.

Videre har bunnledningene i begge bygg blitt inspisert med kamera. Tilstanden på bunnledningene i Cicignongata 24, var så dårlig at disse måtte byttes ut. Dette er nå gjennomført og de forstoppelsene som har vært på rørene i C24 forventes å avta. Det kan nevnes at ved kamerainspeksjonen ble gjort funn av store mengder våtservietter og sanitetsbind i rørene i C24. Det har blitt sendt ut skriv til samtlige beboere (også leietakere) i C24 om at det ikke må kastes annet i toalettet enn toalett papir.

Tilstanden på bunnledningene i Dronningens gate 8, var heldigvis mye bedre og det ble ikke ansett som nødvendig å gjøre tiltak på disse på noen år enda.

Styret har fått inn henvendelser fra seksjonseiere som har opplevd ubehageligheter fra ventilasjonsanlegget. Det er innhentet pris på kanalrens av ventilasjonsanlegget. Dette er et tiltak som i utgangspunktet skal gjøres regelmessig, men som vi ikke kan finne noen historikk på om har blitt gjort tidligere. Dersom noen seksjonseiere kan bidra med opplysninger i så henseende, vil styret sette pris på om man sender en e-post til samstyretc24d8@gmail.com med disse opplysningene. Vi vil også bestille rens av kanaler i løpet av 2021, da dette kan ha stor innvirkning på inn klima.

I 2020 har styret videre gjort tiltak for å få bedre varmeutnyttelse fra fjernvarmen. Kråkerøy rør og Fredrikstad fjernvarme har bistått oss med å justere på ventiler som fordeler varme fra anlegget og ut. Flere seksjonseiere har rapportert at det er mye bedre enn tidligere. Dessverre gjelder det ikke alle. Det vil derfor bli nødvendig å restarte hele anlegget etter vi har slått av varmen, fordi omfordelingen av varmen må kalibreres om. Sameiet skal dekke inntil 21 grader i leiligheten. Dersom du gjør målinger som viser at temperaturen ligger under dette, kan du melde ifra til styret. Vil du ha det varmere enn 21 grader, må du fyre med annen varmekilde i tillegg mot egen kostnad.

Utover dette har styret jobbet systematisk med å få en så detaljert som mulig oversikt over hva de kommende tiltakene vil koste. Dette er møysommelig arbeid. Vi har gått ut med kravspesifikasjoner på anbud i ulike anbudsplattformer. Dette betyr at vi har innhentet pristilbud fra flere tilbydere som alle har fått jobben beskrevet så detaljert som mulig skriftlig. Dette er en god måte å sørge for at konkurransevilkår er like for leverandørene, og for at vi skal få et godt sammenlikningsgrunnlag før vi går til innkjøp. Med disse

anbudsutlysningene har det også vært gjennomført en rekke befaringer i 2020/2021 på forespørsel fra leverandørene. På denne måten har styret jobbet systematisk med å få en god oversikt over forventede kostnader knyttet til de ulike postene på vedlikeholdsplanen som mulig.

I den vedtatte vedlikeholdsplanen heter det at vi skal gjøre følgende tiltak i 2021:

- Reparasjon av balkonger fremside
- Vedlikehold av fasade (maling)
- Evt. oppgradering av bunnledninger
- Utforme evakueringsplan

I årsmøtet 2020, forbeholdt styret seg retten til å kunne gjøre omprioriteringer av rekkefølge og progresjon innenfor den 10 årige planen. Dette handlet blant annet om at vi ønsket å å sikre at vi har god kontroll på vår økonomiske gjennomføringsevne. Vi satt ikke med den samme detaljerte innsikten om konkrete kostnader på de ulike postene i planen på tidspunktet for årsmøtet 2020. Styret besitter nå en bedre oversikt over dette, noe som gjør at vi med større treffsikkerhet kan vurdere hvilke tiltak som kan gjennomføres når. På bakgrunn av dette vil styret allerede nå varsle om at det vil bli gjort enkelte omprioriteringer i vedlikeholdsplanen for 2021. De to første tiltakene for 2021 må flyttes til tidligst 2022.

De to tiltakene som må flyttes er reparasjon av balkonger og vedlikehold fasade (maling). Reparasjoner av balkonger er et stort prosjekt både i form av forventet arbeidsmengde for styret og dette vedlikeholdet vil også være den største utgiftsposten i hele vedlikeholdsplanen. Når det er sagt, er det imidlertid også viktig å presisere at det anses som helt nødvendig å gjennomføre reparasjoner av balkongene. I Dronningensgate 8, er betongdekket skadet på flere verandaer. Både knekker det av biter av betonger flere steder, murpuss skaler av og treverket er i så dårlig forfatning av det er stor fare for at det vil falle ned, noe som kan medføre risiko for de som benytter fortauet. Tilstanden på balkongene i Cicignongata 24 synes meget bedre, trolig som følge av at de er mindre værutsatt.

Balkongrehabilitering vil kreve at vi søker kommunen om fasadeendring. Dersom vi velger å rehabilitere betongen + sette på nye rekkverk- må vi søke om fasadeendring fordi rekkverkene må bli høyere enn i dag for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. En annen løsning vi kan velge, er innglassing av balkongene. Dette vil bevare betongen så lenge som mulig, slik at vi ikke trenger å rehabilitere betongen på nytt om noen år. Begge løsningene vil kreve at vi søker om fasadeendring. Vi har innhentet pristilbud på ulike løsninger, og uavhengig av hvilken løsning som velges, vil vedlikeholdet være kostbart.

Som følge av at prosjektet er stort og vil ha stor innvirkning på sameierne, ønsker styret (som nevnt i julebrevet) å legge opp til medvirkning og involvering fra seksjonseierne. Det er viktig at alle får en mulighet til å gi uttrykk for sine meninger og at det blir en så demokratisk og rettferdig prosess som mulig.



Det vi ønsker, er å legge opp til minimum 2 fysiske sameiermøter med balkonger som tema før vi setter i gang bestilling. I det første møtet, ønsker vi å presentere to alternative løsningsforslag, priser, vise tegninger og åpne for spørsmål. I forkant av møte 2, ønsker vi å få inn skriftlige innspill og spørsmål. I møte nr. 2, ønsker vi å ha legge opp til a) å svare på innkomne innspill, svare på spørsmål og å gi mulighet for at alle som ønsker det, skal få ytre sin mening om løsningsforslagene. Dette er det ikke mulig per nå å gjennomføre, som følge av gjeldende smittevernstiltak.

Styret vil derfor utsette dette tiltaket til *tidligst* 2022, i håp om at vi skal kunne avvikle minimum 2 fysiske sameiermøter med balkonger som tema før vi går i gang med et så omfattende prosjekt. Vi kommer dessverre ikke videre med arbeidet med balkonger uten at vi kan møtes fysisk og legge frem de ulike forslagene for seksjonseierne og få innspill og medvirkning fra dere.

Styret ønsker videre å etablere en prosjektgruppe som kan jobbe med balkongprosjektet. Vi vil gjerne ha med to-tre seksjonseiere fra hver av blokkene, for å sikre at interessene til seksjonseierne er godt representert inn i prosjektet. Prosjektgruppens mandat er å jobbe med utredning av ulike saksforhold knyttet til ulike deler av prosjektet, utarbeide saksfremlegg og presentere disse på sameiermøtene, sammen med styret. Det er også behov for en prosjektleder, som kan sørge for at prosjektgruppen avvikler møter, sørger for fremdrift og har kontakt med tilbydere og etter hvert valgt leverandør. Seksjonseiere som ønsker å bidra i prosjektet, kan melde sin interesse til styret innen utgangen av april 2021:

Interesseskjema for deltakelse i prosjektgruppe balkonger

Jeg _____ (navn) ønsker å delta i prosjektgruppe balkonger.

Jeg kan bidra med:



Av andre tiltak som vil bli omprioritert er maling av fasader. Det er et skrikende behov for å få malt fasaden. Imidlertid synes det naturlig å gjøre dette samtidig med reparasjon av balkonger. Dette tiltaket utsettes derfor tilsvarende til tidligst 2022.

Av tiltak som er planlagt for 2022, fremskynder vi måling av radon. Styret har bestilt sensorer som måler radon. Hver av disse er merket med et bestemt nummer og styret har knyttet nummer til hver seksjon. Sensorene har blitt levert ut til de seksjonseiere som har seksjoner som ligger i tilknytning til bakke/grunn. Sensorene skal være plassert i leilighetene i 2 måneder for å måle nivåene av bequerell. I tillegg vil det bli satt opp sensorer på andre anbefalte steder i fellesarealene. Styret samler inn sensorene igjen når det har gått to måneder. Sensorene skal da sendes inn til analyse, hvorpå vi får en rapport om tilstanden. Eventuelle tiltak vil bli vurdert etter at vi har fått analyserapporten.

Som kjent, byttet vi også forretningsfører i oktober 2020. I forbindelse med dette, har styret fått digitalt styrerom, som også fungerer som et digitalt arkiv. Det digitale styrerommet har vært helt uvurderlig for oss i forbindelse med pandemien. Dette har gjort at vi har kunnet jobbe på en effektiv måte, uten at vi har måttet møtes fysisk. Styrerommet gir styret oversikt over økonomien, vi kan skrive referater og lagre dokumenter på et fellesområde. Det gjør arbeidet mer transparent for styremedlemmene, og det vil bli enklere for kommende styre å overta når all informasjonen ligger lagret digitalt der.

Ved overgang til OBOS, fikk sameiet også en egen nettside, VIBBO. Styret legger ut nyhetssaker her, her kan dere kommunisere med styret på en enkel måte og finne vedtekter og husordensregler for sameiet. Styret kan sende ut e-poster fra VIBBO til dere, og sms. De meldingene dere får fra VIBBO er det stort sett styret som har forfattet.

Dessverre oppdaget OBOS i forbindelse med overtakelse som forretningsfører at felleskostnadene i sameiet har vært fordelt feil. Etter lov om eierseksjoner og interne vedtekter, skal fellesutgifter fordeles etter tinglyst sameiebrøk. Det ble oppdaget store avvik fra sameiebrøken i fordelingen av fellesutgifter. Samtlige seksjonseiere har blitt fakturert feil ved innkreving av fellesutgifter. Noen seksjonseiere har blitt fakturert for mye, andre for lite. Ingen seksjonseiere har hatt kjennskap til dette, og det er ingen seksjonseiere sin feil. Alle har betalt sine fakturaer i god tro om at det er beregnet korrekt fra forretningsførers side.

Fakturaene fra OBOS er korrigert for disse feilene, og fordelingen av felleskostnader er nå i tråd med tinglyst sameiebrøk for hver seksjon.

Saken med feil innkrevninger av felleskostnader har vært svært krevende på flere måter. Styret har brukt utrolig mye tid på denne saken både høst 2020 og vår 2021 for å undersøke ulike sider rundt denne saken. Styret har i forbindelse med budsjettmøtet forklart at vi har bedt om juridisk rådgivning i denne saken. Det har blitt sendt et krav til tidligere forretningsfører, Betteks AS om tilbakebetaling til de som har betalt for mye felleskostnader. Betteks AS har videresendt kravet vårt til sitt forsikringsselskap, hvor de



har ansvarsforsikring. Forsikringsselskapet på sin side, bestrider kravet, og per 06.04. er dialogen fortsatt ikke avsluttet, og man har foreløpig ikke kommet til enighet med forsikringsselskapet til Betteks AS.

Styret vurderer at videre håndtering av saken, må drøftes med sameierne. Videre prosess i saken vil kreve vedtak av et årsmøte. Denne saken er relativt kompleks, og styret mener at det er vanskelig å få til god nok informasjon skriftlig, samt at de reelle mulighetene til å få drøftet ulike sider av saken og videre saksgang vil være vanskelig å få til uten å ha et fysisk møte. Styret vil derfor planlegge for et fysisk ekstra ordinært årsmøte så snart dette er mulig. Ettersom flere og flere blir vaksinert, håper styret at vi skal kunne få til et fysisk møte innen utgangen av juni. I forkant av dette, vil styret sende ut skriftlig informasjon og skissere ulike alternativer til videre saksgang.

Til slutt vil vi informere om at vi har hatt to utskiftninger av eiere i 2020. Én i hver blokk. Vi ønsker nye eiere velkommen. Vi har også nye leietakere (2 nye i Dronningens gate i 2020 og en ny familie i samme blokk i 2021). Vi ønsker også disse velkommen. Med nye beboere kan det oppstå noen misforståelser i starten. Styret jobber så godt vi kan med informasjon til nye beboere, både leietakere og eiere. Vi ber samtidig om at alle viser forståelse for at man ikke kjenner alle regler og vanlige praksiser i starten av et boforhold, og hvis man oppdager uregelmessigheter er det fint om man gir vennlig veiledning til de som gjør feil.

Dette er en kort oppsummering av hovedsakene styret har jobbet med det siste året. I tillegg har vi behandlet en rekke henvendelser fra ulike seksjonseiere, og vi jobber med noen idéer som vi kommer til å legge frem for seksjonseierne når idéene er mer aggregert.

Så, til tross for at pandemien har gjort arbeidet krevende for styret, mener vi allikevel at vi har klart å opprettholde god fremdrift, og at vi har hatt et godt år i sameiet.

Vi håper alle seksjonseierne holder seg friske og at vi, med tiden og med vaksiner i løpet av 2021, vil kunne gå tilbake til mer ordinære måter å samhandle med seksjonseierne på.

Beste hilsen

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 716 908,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 567 454,-.

Resultat

Årets resultat på kr 125 618,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 242 926,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 4 000 000,- til større vedlikehold. Ved omprioritering av tiltak, beregner styret at dette er et for høyt beløp i 2021 og regner med at beløpet vil ligge på rundt kr. 550 000,- i 2021. Det er også beregnet kr. 345 663,- til annet nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er beregnet økt med 3,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

Lån

SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8 har lån i DnB. Lånet er et serielån med flytende rente. Renter pr. 31.12.2020: 2,50 %. Løpetiden er 20 år – opprinnelig 2020.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021, (dette tilsvarer 5 kroner per m², som vedtatt på årsmøtet 2020).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Christian L. Wiktorin
Stussatonsveien 15A

Henrik Landsverk
Statensveien 10

Medlem av
Den norske Revisorforening

Autorisert
Regnskapsforetaker i Norge

Org. Nummer
313 091 702 mva

Til årsmøtet i Sameiet Cicignongaten 24 / Dronningensgate 8

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Cicignongaten 24 / Dronningensgate 8 årsregnskap som viser et overskudd på kr 125 618. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



Re Revisjon AS

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Revetal, 9. april 2021

Re Revisjon AS


Henrik Landsverk
Statsautorisert revisor

16 av 41



**SAMEIET-CICIGNONGGATEN 24 -DRONNINGENSGATE 8
ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 716 908	1 507 614	0	1 866 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 716 908	1 507 614	0	1 866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 592	0	0	-6 179
Styrehonorar	4	-25 475	-22 226	0	-47 821
Avskrivninger	14	-74 419	-66 664	0	-66 664
Revisjonshonorar	5	-18 750	0	0	-18 750
Forretningsførerhonorar		-66 658	-55 251	0	-73 750
Konsulenthonorar	6	-97 418	-40 543	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-303 677	-294 188	0	-4 345 663
Forsikringer		-136 445	-113 803	0	-134 936
Kommunale avgifter	8	-348 602	-357 174	0	-363 851
Energi/fyring	9	-256 130	-380 780	0	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 816	-114 826	0	-118 260
Andre driftskostnader	10	-121 472	-137 289	0	-98 867
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 567 454	-1 582 745	0	-5 609 741
DRIFTSRESULTAT		149 454	-75 131	0	-3 743 741
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	137	0	0	10 000
Finanskostnader	12	-23 973	-7 940	0	-158 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 836	-7 940	0	-148 600
ÅRSRESULTAT		125 618	-83 072	0	-3 892 341
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 618			
Fra opptjent egenkapital			-83 072		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	1 904 294	0
Andre varige driftsmidler	14	476 486	152 069
SUM ANLEGGSMIDLER		2 380 780	152 069
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 066	6 171
Forskuddsbetalte kostnader		29 097	
Andre kortsiktige fordringer	15	4 531	32 639
Driftskonto OBOS-banken		120 092	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 160	0
Sparekonto OBOS-banken		141 329	0
Innestående i andre banker		44	160 281
SUM OMLØPSMIDLER		328 319	199 090
SUM EIENDELER		2 709 100	351 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		352 455	226 837
SUM EGENKAPITAL		352 455	226 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 271 251	116 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 271 251	116 694
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		842	1 583
Leverandørgjeld		63 180	6 045
Skyldige offentlige avgifter	17	11 752	0
Påløpte renter		2 637	0
Annen kortsiktig gjeld	18	6 983	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 393	7 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 709 100	351 159



19

SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 06.04.2021

Styret i Sameiet-Cicignonggaten 24 -Dronningensgate 8

Lars Dale /s/

Sissel Iren Nyegaard-Larsen /s/

Mathis W. Stendal /s/

Camilla Winther /s/

Cecilie Klaunes Nielsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader samlet periode 01-09	1 510 298
Felleskostnader	191 685
Trappevask	6 075
Garasje	2 700
Parkering	2 100
Strømbasert app. Kjeller	1 500
Ekstra kjellerbod	1 350
Carport	1 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 716 908

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 592
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 592

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 475.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-97 418
SUM KONSULENTHONORAR	-97 418

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 030
Drift/vedlikehold VVS	-2 979
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 645
Egenandel forsikring	-12 022
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 677

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-162 207
Vann- og avløpsavgift	-153 627
Feieavgift	-3 496
Renovasjonsavgift	-29 273
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 602

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 408
Fjernvarme	-236 722
SUM ENERGI / FYRING	-256 130

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-87 638
Andre fremmede tjenester	-25 000
Andre kontorkostnader	-562
Telefon, annet	-4 975
Porto	-37
Kontingenter	-1 550
Gaver	-165
Bankgebyr	-1 185
Velferdskostnader	-360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 472

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
Renter bank	103
SUM FINANSINTEKTER	137

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-23 973
SUM FINANSKOSTNADER	-23 973

NOTE: 13**REHABILITERING**

Hovedentreprenør Torbjørn Lemtun AS, takteking	1 904 294
SUM REHABILITERING	1 904 294

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2020	398 837
Avskrevet i år	-7 755
	391 081
Heisanlegg	
Kostpris	935 375
Avskrevet tidligere	-783 306
Avskrevet i år	-66 664
	85 405
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	476 486
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-74 419



NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 531
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 531

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Saldo 31.12.2019	-116 694
Nedbetalt i år	116 694

0

DnB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 300 000
Nedbetalt i år	28 749
	-2 271 251
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 271 251

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 160
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 592
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 752

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

UKJENT	-6 983
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 983



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Styret fordeler beløpet seg imellom basert på arbeidsinnsats.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-.

Sak 5

Forslag om salg av oppstillingsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlegg!

Forslag til vedtak

Sameiet foretar salg av biloppstillingsplasser

Vedlegg

1. Forslag om salg av biloppstillingsplasser.pdf



Forslag om salg av oppstillingsplasser

Sameiet eier i dag 6 stk. parkeringsplasser som er leid ut. Som kjent har sameiet en del utgifter fremover knyttet til vedlikehold og oppgraderinger. For å begrense behovet for økt husleie for å dekke utgiftene har styret sett på andre muligheter for å skaffe midler. Ett forslag er å tilby seksjonseiere å kjøpe parkeringsplassene som sameiet eier i dag.

I tillegg til å skaffe sameiet midler er det også beboere som ønsker å kjøpe parkeringsplass av praktiske årsaker og for å øke verdien på egen seksjon.

Ved et eventuelt salg vil plassene måles opp og markeres ihht. til gjeldene krav for parkeringsplass. For å komme frem til pris for parkeringsplassene har vi konferert megler, OBOS og sett på sammenlignbare objekter. Vi er kommet frem til en pris på 80.000,- for de to parkeringsplassene oppe utenfor garasjen og 70.000,- for de fire langs veggene ved innkjøring.

Leietakere av parkeringsplasser har ikke fortrinn på kjøp av parkeringsplass. Alle seksjonseiere som ikke allerede eier en parkeringsplass, kan melde interesse for kjøp av parkeringsplass. Dersom det er flere interessenter enn ledige parkeringsplasser, vil ansiennitetsprinsippet komme til anvendelse.

Dersom årsmøtet vedtar salg av oppstillingsplassene, vil styret undersøke nærmere med Huseiernes Landsforbund hvordan vi skal håndtere følgende eventualiteter:

- Flere er interessert i å kjøpe én spesifikk parkeringsplass
- En seksjonseier som leier oppstillingsplass har montert ladestasjon på leid plass- undersøke måten dette skal kompenseres om de må bytte plass.
- Det praktiske rundt selve salget, tinglysning, kostnader etc.

Salg av oppstillingsplasser forutsetter to tredjedels flertallsvedtak i årsmøtet.



Sak 6

A. Forslag om reviderte Husordensregler - 1. Ro og Orden - tilføyelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyelse:

Ved planlagt arbeid som kan medføre støy som sjenerer andre beboere, skal man sende ut nabovarsel med informasjon om tiden arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon for evt. spørsmål/hensyn. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager.

Begrunnelse for forslaget:

Det har vært en del støyende arbeid som ikke har vært varslet. Dette kan være veldig forstyrrende for andre beboere og vi mener derfor at man i det minste bør gi beskjed på forhånd.

Forslag til vedtak

Tilføyelse vedrørende varsling ved støyende arbeid godkjennes

Sak 7

B. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk - Endring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til endring:

For bruk av strømbasert apparat i kjeller synes 100 kroner pr. mnd. noe høyt. Foreslår å sette ned dette til 50 kr. Pr. mnd.

Begrunnelse for forslaget:

Det synes unaturlig høyt med 100 kroner per apparat. Det skal mye til før ett apparat drar så mye strøm at det kommer opp i et så høyt månedlig beløp.

Forslag til vedtak

Forslag til endring vedrørende reduisering av leie til kr. 50,- godkjennes.



Sak 8

C. Forslag om reviderte Husordensregler - 2. Strømforbruk - tilføyelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyelse:

Det er ikke tillatt å lade el-bil med vanlig stikkontakt på grunn av at dette er brannfarlig. Ved behov for ladestasjon, kan styret kontaktes for konsultasjon.

Begrunnelse for forslaget:

Lading av elbil med stikkontakt kan være brannfarlig og derfor ønsker styret at det reguleres i husordensreglene at det ikke skal tillates.

Forslag til vedtak

Forslag til tilføyelse vedrørende forbud mot lading av el-bil med vanlig stikkontakt godkjennes

Sak 9

D. Forslag om reviderte Husordensregler - 3. Kjellere - leie av ekstra bod - endring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For leie av ekstra bod betales det kr 150,- pr. måned. Eventuelle endringer vedtas av styret og godkjennes av årsmøtet.

Forslag til endring:

Det foreslås å øke leie fra 150,- pr. måned til 300,- pr. måned.

Begrunnelse for forslaget:

Normert markedspris for leie av lagringsplass i sammenliknbare lokaler er langt høyere. Selv med økning til 300 kr. Per måned, vil leien ligge lavt sammenliknet med andre steder.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes



Sak 10

E. Forslag om reviderte Husordensregler - 9. Husdyrhold - Forbud - presisering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til presisering:

Forbudet er likevel ikke absolutt. Beboere kan søke styret om å holde dyr. Styret kan avslå søknader dersom særlige grunner tilsier at dyreholdet vil være til ulempe for andre sameiere.

Dyrehold forutsetter at:

- Lufting av kjæledyr skal kun skje utenfor sameiets fellesarealer
- Eier av kjæledyr har fullt ansvar for å rydde opp etter dyret
- Kjæledyr skal ikke gå løse i fellesarealer
- Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer eller forårsake skader på fellesanlegg

Begrunnelse for forslaget:

Spørsmål om hushold i sameier har vært prøvd for retten i andre sameier. Seksjonseiere har der vunnet sakene. Det skal sterke argumenter til for at et sameie kan nekte en seksjonseier å holde dyr. Som sameie bør vi legge oss tett opp til rettspraksis, slik at vi unngår å tape i slike saker i rettsapparatet.

Forslag til vedtak

Presisering godkjennes



Sak 11

F. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering - tilføyelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyelse:

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene eller å gi tillatelse for gjester til å parkere slik.

Begrunnelse for forslaget:

Denne typen parkering kan hindre ferdsel for de som har garasjer innerst i bakgården.

Forslag til vedtak

Forslag til tilføyelse om forbud mot å parkere foran garasjer godkjennes.

Sak 12

G. Forslag om reviderte Husordensregler - 10. Parkering - leie av oppstillingsplass - tilføyelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyelse dersom salg av oppstillingsplasser ikke vedtas:

Leie for oppstillingsplass er i dag 100 kr pr. måned. Det foreslås å øke leien til 300 kr. per måned.

Begrunnelse for forslaget:

Leien ligger langt under markedspris, og selv med en økning til 300 kroner vil fortsatt leien være langt under normen for tilsvarende parkeringsplasser i sentrumsnære sameier.

Forslag til vedtak

Tilføyelse vedrørende økning av leie av oppstillingsplass godkjennes



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har laget sin innstilling. Se vedlegg!

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Cecilie Klaunes Nielsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Mathis Stendal

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Lars Dale

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Cecilie Klaunes Nielsen

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mathis Stendal

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Lars Dale

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sissel Iren Nyegaard-Larsen

Camilla Winther

I valgkomitéen for SE Cicignongt. 24- Dronningensgt. 8 er (for perioden 2020-2022):

Marianne Kruse-Madsen

May Inger Marsell

Kirsti Strømstad



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du har behov for parkeringsplass, kan du kontakte styret for å settes på venteliste.

Styret foreslår salg av oppstillingsplasser. Dersom det vedtas, vil det fremgå av protokoll fra årsmøtet. Styret vil sende ut et eget skjema til seksjonseiere som ikke eier parkeringsplass fra før, der man kan svare på om man har interesse for eventuelt kjøp av parkeringsplass dersom dette vedtas av årsmøtet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1321281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Ansvarsforholdet er regulert av Lov om eierseksjoner og Sameiets vedtekter.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



SE Cicignonggt 24/Dronningensgt 8

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering	Tak
2020 - 2020	Anskaffelser	Brannvarslingsanlegg
2021 - 2021	Anskaffelser	Infrastruktur ladestasjoner
2021 - 2021	Rehabilitering	Bunnledninger Cicignongata 24
2021 - 2021	Rehabilitering	Tavlerom (elektroanlegg)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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