



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 336 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 276 310	1 938 370
Sum inntekter		2 276 310	1 938 370
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 333	
Annen driftskostnad		4 412 316	3 780 981
Sum kostnader		4 541 930	3 883 671
Driftsresultat		-2 265 620	-1 945 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 236	4 558
Sum finansinntekter		2 236	4 558
Annen finanskostnad		282 991	293 695
Sum finanskostnader		282 991	293 695
Netto finans		-280 755	-289 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 546 375	-2 234 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 546 375	-2 234 439
Årsresultat		-2 546 375	-2 234 439
Totalresultat		-2 546 375	-2 234 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 546 375	-2 234 439
Sum overføringer og disponeringer		-2 546 375	-2 234 439



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		2 585 709	2 585 709
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 667	
Sum varige driftsmidler		2 662 376	2 585 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 662 376	2 585 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 017	49 402
Sum fordringer		49 017	49 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 606	324 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 606	324 021
Sum omløpsmidler		703 623	373 423
SUM EIENDELER		3 365 999	2 959 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 256 834	9 710 459
Sum opptjent egenkapital		-12 256 834	-9 710 459
Sum egenkapital		-12 253 334	-9 706 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 626 993	11 466 937
Øvrig langsiktig gjeld		964 000	964 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 590 993	12 430 937
Sum langsiktig gjeld		15 590 993	12 430 937
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 438	1 822
Leverandørgjeld		24 840	233 332
Annen kortsiktig gjeld		2 062	
Sum kortsiktig gjeld		28 340	235 154
Sum gjeld		15 619 333	12 666 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 365 999	2 959 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421167

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 336 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 276 310	1 938 370
Sum inntekter		2 276 310	1 938 370
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 333	
Annen driftskostnad		4 412 316	3 780 981
Sum kostnader		4 541 930	3 883 671
Driftsresultat		-2 265 620	-1 945 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 236	4 558
Sum finansinntekter		2 236	4 558
Annen finanskostnad		282 991	293 695
Sum finanskostnader		282 991	293 695
Netto finans		-280 755	-289 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 546 375	-2 234 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 546 375	-2 234 439
Årsresultat		-2 546 375	-2 234 439
Totalresultat		-2 546 375	-2 234 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 546 375	-2 234 439
Sum overføringer og disponeringer		-2 546 375	-2 234 439



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

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		2 585 709	2 585 709
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 667	
Sum varige driftsmidler		2 662 376	2 585 709

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 662 376	2 585 709
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		49 017	49 402
Sum fordringer		49 017	49 402

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 606	324 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 606	324 021

Sum omløpsmidler		703 623	373 423
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 365 999	2 959 132
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 256 834	9 710 459
Sum opptjent egenkapital	-12 256 834	-9 710 459
Sum egenkapital	-12 253 334	-9 706 959
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 626 993	11 466 937
Øvrig langsiktig gjeld	964 000	964 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 590 993	12 430 937
Sum langsiktig gjeld	15 590 993	12 430 937
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 438	1 822
Leverandørgjeld	24 840	233 332
Annen kortsiktig gjeld	2 062	
Sum kortsiktig gjeld	28 340	235 154
Sum gjeld	15 619 333	12 666 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 365 999	2 959 132



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

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



Til andelseierne i Christiesgate Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Torsdag 27 Mai 2021 kl. 18:00 i Kjelleren.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Christiesgate 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 Christiesgate Borettslag
avholdes Torsdag 27 Mai 2021 kl. 18:00 i Kjelleren.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Eventuelt salg av vaktmesterbolig

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.03.2021
Styret i Christiesgate Borettslag

Simen Myrum Maria Kathinca N Rydeng Anne Kristin Ranum Lars Tinglum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Simen Myrum	Christies Gate 15
Nestleder	Maria Kathinca N Rydeng	Christies Gate 15
Styremedlem	Anne Kristin Ranum	Christies Gate 15
Styremedlem	Lars Tinglum	Christies Gate 15
Varamedlem	John Aleksander Huser	Christies Gate 15
Varamedlem	Paal Andre Koppang	Christies Gate 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Simen Myrum	Christies Gate 15
Varadelegert	
Maria Kathinca N Rydeng	Christies Gate 15

Valgkomiteen

Julie Bjørkvoll	Christies Gate 15
Sallie Rebecka Sundén	Christies Gate 15

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

Generelle opplysninger om Christiesgate Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Christiesgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948336766, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Christies Gt 15

Gårds- og bruksnummer :
227 65

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten, kjøpt i 1986 er på 1 856 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Christiesgate Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 276 310. Dette er kr 256 310 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak støtte fra Klimaetaten.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 541 930. Dette er kr 238 261 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 546 375 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 675 283 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 beregnet kr 225 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter vedlikehold av bygninger og heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 971. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christiesgate Borettslag.

Lån

Christiesgate Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 1,8%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 1677.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 krever ingen lånopptak eller økning i felleskostnader.

Ifølge budsjettet vil dette øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christiesgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Christiesgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 (ledelsen) 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Christiesgate Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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 andre 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



CHRISTIESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	138 269	1 360 892	138 269	675 283
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 546 375	-2 234 439	-2 794 669	1 111 996
Tilbakeføring av avskrivning	14 38 333	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -115 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 4 811 889	11 639 205	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 651 833	-10 627 389	-304 000	-474 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	537 015	-1 222 623	-3 098 669	637 996
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	675 283	138 269	-2 960 400	1 313 279
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	703 623	373 423		
Kortsiktig gjeld	-28 340	-235 154		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	675 283	138 269		



CHRISTIESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 994 078	1 938 370	2 020 000	2 074 000
Andre inntekter	3	282 232	0	0	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 276 310	1 938 370	2 020 000	2 098 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-12 690	-12 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-90 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	-38 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 090	-4 125	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 015	-65 315	-67 015	-67 015
Konsulenthonorar	7	-14 974	-160 034	-150 000	-15 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-3 790 409	-2 747 419	-3 359 200	-225 000
Forsikringer		-51 414	-102 915	-51 839	-53 300
Kommunale avgifter	9	-181 886	-168 581	-182 015	-183 109
Garasjer		0	-9 375	0	0
Energi/fyring		-20 245	-231 795	-125 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 606	-162 621	-187 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-80 678	-121 801	-82 600	-84 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 541 930	-3 883 671	-4 303 669	-986 004
DRIFTSRESULTAT		-2 265 620	-1 945 301	-2 283 669	1 111 996
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 236	4 558	0	0
Finanskostnader	12	-282 991	-293 695	-511 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-280 755	-289 137	-511 000	0
ÅRSRESULTAT		-2 546 375	-2 234 439	-2 794 669	1 111 996
Overføringer:					
Udekket tap		-2 546 375	-2 234 439		



CHRISTIESGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 420 000	2 420 000
Tomt		165 709	165 709
Andre varige driftsmidler	14	76 667	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 662 376	2 585 709
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 017	48 402
Andre kortsiktige fordringer		0	1 000
Driftskonto OBOS-banken		7 727	234 206
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken		636 879	89 815
SUM OMLØPSMIDLER		703 623	373 423
SUM EIENDELER		3 365 999	2 959 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	15	-12 256 834	-9 710 459
SUM EGENKAPITAL		-12 253 334	-9 706 959
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 626 993	11 466 937
Borettsinnskudd	17	964 000	964 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 590 993	12 430 937
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 840	233 332
Påløpte renter		1 438	1 822
Annen kortsiktig gjeld	18	2 062	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 340	235 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 365 999	2 959 132



	11	Christiesgate Borettslag	
Pantstillelse	19	17 664 000	11 700 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021
Styret i Christiesgate Borettslag

Simen Myrum/s/

Anne Kristin Ranum/s/

Lars Tinglum/s/

Maria Kathinca N Rydeng/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 701 180
Kabel-tv	161 160
Leie	139 630
Parkering	40 447
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 042 417

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 772
Parkering	-6 567
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 994 078

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd bergvarme	183 149
Tilbakeført avsatt faktura 2019-betalt av andelseiere	96 878
Viderefakturert kostnad Energico 2019	2 205
SUM ANDRE INNETEKTER	282 232

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 854, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 090.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 974
SUM KONSULENTHONORAR	-14 974

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Millab Consult as, byggeledelse for balkong- og fasaderehabilitering	-246 625
PA Entreprenør AS, balkong- og fasaderehabilitering	-3 286 284
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 532 909
Drift/vedlikehold bygninger	-49 654
Drift/vedlikehold elektro	-8 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 063
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 515
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 088
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 979
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-113 758
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 217
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 790 409

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

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

Vann- og avløpsavgift	-108 143
Feieavgift	-1 709
Renovasjonsavgift	-72 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 886

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 490
Verktøy og redskaper	-658
Telefon-/kontormaskiner	-899
Driftsmateriell	-891
Vaktmestertjenester	-26 516
Renhold ved firmaer	-27 426
Snørydding	-7 288
Andre fremmede tjenester	-320
Kontor- og datarekvisita	-102
Trykksaker	-1 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 854
Andre kontorkostnader	-1 661
Porto	-1 042
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-1 970
Konstaterte tap	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 678

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 064
SUM FINANSINNTEKTER	2 236

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-217 048
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 546
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 324
SUM FINANSKOSTNADER	-282 991

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	2 420 000
SUM BYGNINGER	2 420 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.65

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

Borettslaget eier leilighet 101. Innskudd og andel er beregnet og bokført.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	115 000	
Avskrevet i år	-38 333	
		76 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		76 667
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-38 333

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 277 972	
Delutbetaling 2020	-2 000 000	
Delutbetaling 2020	-533 917	
Nedbetalt i år	72 507	
		-4 739 382

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-10 339 205	
Nedbetalt tidligere	155 870	
Nedbetalt i år	295 724	
		-9 887 611

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	16 398	
Nedbetalt i år	1 283 602	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 626 993****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-964 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-964 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, avsatt faktura 2020 mottatt i 2020	-2 062
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 062**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	964 000
Pantelån	14 626 993
TOTALT	15 590 993

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 420 000
Tomt	165 709
TOTALT	2 585 709

Sak A – Eventuelt salg av vaktmesterbolig
Styret i Christies gate 15 borrettslag fremmer et forslag om salg av vaktmesterbolig H0101.
Bakgrunn for forslag

Christiesgate Borettslag hadde på et tidligere tidspunkt en egen vaktmester som sørget for vedlikehold og drift av blokka. Vaktmesteren hadde tilgang på egen vaktmesterleilighet og bodde i denne fast. Vaktmesterleiligheten eksisterer fortsatt i 1. etasje, er navngitt H0101 og benyttes som utleieleilighet.

Leiligheten er ikke registrert som en egen andel, og beregnes derfor som en del av fellesarealet som eies av resterende andelseiere i blokka.

Det er styrets ansvar å sørge for at leiligheten blir ivaretatt og at nåværende utleieforholdet følges opp på best mulig måte med leietaker.

Det registreres hvert år at er det utfordrende å rekruttere beboere til å sitte i styret og det er også observert mye kjøp/salg av leiligheter i blokka (5 stk i 2019, 5 stk i 2020 og 1 så langt i 2021 per 21.03.2020). Derfor, kombinert med et ansvar for en leietaker, fremmer årets styre et forslag for å selge denne leiligheten, for å lette ansvaret for de kommende styreere i årene som kommer – samt sikre noe nedbetaling av eksisterende lån.

Om vaktmesterboligen

Vaktmesterboligen er en 2-roms på 49,5m² og har, i likhet med resten av blokka, fått pusset opp badet sitt ved forrige store rehabilitering. Styret kan meddele at resten av leiligheten er i dårlig stand og trenger oppussing.

Statistikk over solgte boliger i borettslaget

Nedenfor listes opp salgspris av de fire siste solgte leilighetene og kvadratmeterprisen eks. fellesgjeld.

Dato solgt	kvadratmeter	salgspris	kvadratmeterpris
28.mai 2020	49	4.590.000	93.673,-
26.aug 2020	74	4.000.000	54.054,-
21.okt 2020	71	4.935.000	69.507,-
10.mars 2021	76	5.800.000,-	76.315,-

Gjennomsnitts kvadratmeterpris	73.387,-
---------------------------------------	-----------------

Ved et flertall for salg

Styret kan ikke selge leiligheten uten et flertalls stemmer på generalforsamling på minimum 2/3.

Punkter for utførelse

- Arealmål av leiligheten
- En ansvarlig søker må sende inn papirer/søknad til Plan og Bygg
- Byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- Hente inn tilbud for oppussing fra entreprenører
- Eierskiftet gjøres i selskapets beboerliste før ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette gjelder også for overføring av hjemmel til ny andel i borettslaget i grunnboka.
- Deretter må antallet andeler økes, både internt, hos Kartverket og offentlige registre



- Salg av leilighet ved hjelp av megler

Fellesgjeld

De siste årene har det vært større investeringer som har medført flere store lån og disse har en nedbetalingstid på i underkant av 30 år og deler av kostnadene vil være renter.

- Ved et salg av leilighet vil en ny andel etableres og det vil føre til lavere fellesgjeld på de resterende andelseierne
- Raskere nedbetaling på lån
- Besparelser i form av å slippe rentekostnader

Oppussing av leilighet

Leiligheten har, foruten badet, ikke vært pusset opp i senere tid og har et behov for en oppussing. Når leietaker flytter ut gjennomføres en rehabilitering i samråd med megler, da det er ønskelig å ikke legge for mye penger til en oppussing, men det som er nødvendig for å kunne selge et attraktivt objekt. Overflater som maling av vegg, tak, legging av nytt gulv og eventuelt nytt kjøkken forutsettes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å selge leiligheten og påbegynne arbeid med klargjøring av salg til etter sommeren.



0349 Christiesgate Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Lars Brødreskift Tinglum

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: lars.tinglum@gmail.com

Som styremedlemmer 2 og 1 år foreslås:

Navn: Anne Kristin Ranum (2 år)

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: at.ranum@yahoo.no

Navn: Asbjørn Iversen (2 år)

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: asbjorn.iversen@gmail.com

Navn: Maria Kathinca N Rydeng (1år)

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: mariakathinca@hotmail.com

B. Som varamedlemmer for 1år foreslås:

1. Navn: John Aleksander Huser

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: alekshuser@gmail.com

2. Navn: Paal Andre Koppang

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: paalandre@gmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Maria Kathinca Nilsen Rydeng

Adresse: Christies gate 15

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Brødreskift Tinglum

Adresse: Christies gate 15

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Julie Bjørkvoll

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse: julie_bj@live.no

Navn: Sallie Rebecka Sundén

Adresse: Christies gate 15

E-postadresse:

Dato: 25.02.2021 | valgkomiteen for Christiesgate Borettslag

.....
Julie Bjørkvoll

.....
Sallie Rebecka Sundén

.....



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden september 2020 – mai 2021 avholdt 8 styremøter, 2 arbeidsmøter og 1 regnskapsmøte hos OBOS. Utvalgte styremedlemmer har også vært med på digitale seminarer gjennom OBOS for å styrke kompetansen og følge med på hva som skjer hos dem.

I tillegg til dette har styret i forbindelse med el-bil prosjektet gjennomført befaringer, nye tilbudsrunder og møter med leverandør og installatør gjennom høsten 2020.

Dette styreåret har vært noe kortere enn vanlig grunnet utsatt generalforsamling ifm. covid-19 og retningslinjene til OBOS. På bakgrunn av pandemien har vi også vært forsiktig med å ikke møtes mer enn nødvendig, og opprettet heller en felles styrechat hvor vi daglig holder dialog og fordeler løpende arbeidsoppgaver. Denne arbeidsmetodikken har vært svært god og gitt oss rom til å løse styreoppgavene mer fleksibelt.

Nåværende styreleder Simen Myrum skal flytte og trer derfor av som styreleder i løpet av sommeren 2021. Lars Brødreskift Tinglum tar over som konstituerende styreleder og fullfører styrelederperioden frem til generalforsamling 2022.

Ytterlig informasjon om noen av sakene styret har arbeidet med:

Fasaderehabilitering

Fasaderehabiliteringsprosjektet ble ferdigstilt i uke 33 og er slutfakturert. Ytterlig informasjon om prosjektet finnes på vibbo under "Fasaderehabilitering".

Elbil

Elbilprosjektet ble vedtatt på generalforsamlingen 2020, og ble ferdigstilt i slutten av november samme år. Ved tilbudsaksept ble styret informert om at Fortum hadde byttet leverandør og vi måtte gå gjennom en ny tilbudsrunde. Tilbudet havnet 5697,- over rammen på 200 000,- som ble vedtatt på gen. forsamlingen. På bakgrunn av at dette utelukkende var beste løsning og overskridelsen var såpass lav, besluttet vi å akseptere tilbudet. Generalforsamlingen viste 15 stemmer for og 2 stemmer imot, så vi så ingen grunn til å innkalle til ny generalforsamling for dette.

På bakgrunn av noen oppstartsproblemer med programvaren til leverandøren har borettslaget fått et 12mnd gratis abonnement. Denne besparelsen utgir om lag 6240 kr. Beboerne som benytter seg av ladesystemet betaler månedlig direkte inn til borettslaget hvor borettslaget deretter betaler for strømmen. Styret kan selv justere strømprisen på ladesystemet og har nå satt den slik at det skal gå opp i opp mtp. høyere priser om vinteren/lavere om sommeren inkl. fremtidig abonnement. I forkant av kontraktinngåelse søkte styret om støtte fra Oslo Kommune for deler av infrastrukturen, og har både fått innvilget og mottatt denne. Støtten var på 22 674,-.

Dyrkekasser i bakgården

Det er flere beboere i gården som har grønne fingre og har ytret et ønske om å sette opp dyrkekasser i bakgården. Tidligere har dette blitt sagt nei til, men vi ser på dyrkingen som en utelukkende positiv aktivitet som bidrar til at beboerne benytter seg mer av bakgården og gjør at den ser hyggeligere ut. Styret har derfor koordinert med hobbygartnerne hvor de kan plassere ut kassene sine for dyrking.

Salg av utleieleilighet

I lys av et kostbart fasaderehabiliteringsprosjekt kom det inn henvendelser om vurdering av salg av utleieleiligheten borettslaget eier. Som et første steg her justerte vi leien sommeren 2020 da vi oppdaget at denne ikke hadde vært regulert på årevis. Vi har gjennomført befaring av leiligheten og oppdaget manglende vedlikehold og slitasje ved bopelen. Leiligheten har behov for en oppgradering for å ivareta en ok standard. På bakgrunn av dette har styret besluttet å levere oppsigelse til utleier og overlater avgjørelsen om salg til generalforsamlingen. Om generalforsamlingen beslutter å ikke selge, ønsker styret å gjøre en enkel oppussing, justere leiekontrakten og leie den ut igjen. Ytterlig informasjon finnes under eget punkt om saken.

Bergvarmeanlegget

Dette har vært den første hele vinteren anlegget har vært i bruk. Styret har gjennom vinteren mottatt henvendelser på at enkelte beboere syntes det var kaldt i sin leilighet og har i den anledning justert på både trykk og temperatur. Det har også vært gjennomført service på anlegget og servicereporten viser at alt skal være i orden. Bergvarmeanlegget har og vil gi en årlig besparelse på oljeinnkjøp som har ligget på rundt 160 000 – 200 000 pr/år.

Dugnad

Styret planlegger vårdugnad 6. mai for å rydde skikkelig opp i bakgården, plante blomster samt rydde redskapsboden. Det har kommet inn et ønske fra beboere om å legge til rette for et område for skismøring, og dette er vi positivt innstilt til. Vi tar i et felles tak på dugnaden hvor vi blant annet ser på en god løsning for dette.

Veggen ved sittegruppen i bakgården

Det ble oppdaget at veggen i bakgården ved sittegruppen var i dårlig stand og hadde behov for rehabilitering. Eier av bygget ble kontaktet og de satte straks i gang med vedlikeholdsarbeid som pågikk i september/oktober 2020 over en 6 ukers periode. Veggen har blitt oppgradert og malt i samme farge som balkongene våre. Ved rehabiliteringen ble også en del bukser fjernet. Disse blir erstattet med bærbusker i løpet av våren. Dette prosjektet hadde ingen kostnader for laget.

Tilfluktsrom

Borettslaget besitter et tilfluktsrom i kjelleren, som må kontrolleres om det møter norsk standard. Som eier av tilfluktsrom er det lovpålagt og holde dette vedlike og i driftsmessig stand. Laget må derfor enten avsette midler for vedlikehold og oppgradering, eller avvikle rommet. Styret har nettopp gått i gang med arbeid for å kartlegge hva som skal til for å avvikle rommet. Ytterlig info vil komme på et senere tidspunkt.

Fellesutgifter

Styret har besluttet på grunn av lav rente, besparelse på bergvarme og ingen nye utgifter/overraskelser, at fellesutgiftene ikke skal økes i 2021.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Christiesgate Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med A/S Gårdreform. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget disponerer 17 parkeringsplasser som tildeles fortløpende etter søknad. Leie for biloppstillingsplass er p.t. kr 200 pr. mnd. Ved nyregistrering av P-plass, betales en engangsavgift som dekkes av leietaker til OBOS for administrasjon.

8 av de 17 parkeringsplassene har elbillader. Månedskostnad i tillegg til leie er kr 300 pr. mnd.

Nøkler/skilt

Nøkler til utvendige dører og kjellerdører, samt gang- og bilport skal bestilles ved henvendelse hos styret, og belastes andelseier. Skilt til postkasse anskaffes av beboer selv. Alle leiligheter skal ha navneskilt til egen dør. Dette anskaffer beboere selv.

Fra 2018 gikk borettslaget over til nøkkelbrikker med felles inngangsdør, samt loft- og kjellerdører.

Felles vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **7248094**. 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. 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.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Christiesgate Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Balkong- og fasaderehabilitering	
	Elbilplasser	Etablering av infrastruktur og ladebokser for elbilplasser.
	Bytte av ytterdør.	
2019 - 2019	Overgang til bergvarme	
2015	Rør-og våtromsrehabilitering	
2014	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet
2013	Heisrehabilitering +Get +Rørinspeksjon	Installert ny heis, nye driftsmotorer, nytt styringsanlegg med tosidig kommunikasjon til alarmsentralen NOKAS



2012	Stoppekran + porttelefonlegg	Ny avtale med Get, som nå også leverer bredbånd til samtlige. Noe av utstyret til Get ble oppdatert. TT Teknik gjorde en kamerainspeksjon av rør og leverte rapport. Dette er en del av et større forprosjekt på soilrørene til borettslaget. Skifte av utvendig stoppekran for inntak av vann til borettslaget.
2011	Ny vifte	Nytt porttelefonlegg. Installert ny vifte til avtrekk for bad, kjøkken og toalett i hver enkelt leilighet.
2010 2008	Utbedring stigeledninger Innkjøpt sekke-tralle	Sekke-tralle er kjøpt inn til bruk for beboerne ved flytting av tunge ting som f.eks kjøleskap og komfyr. Dette er et tiltak for bevare gulv og trappeoppgang.
2008 2006	Skiftet gulvbelegg i heis Tak, vinduer og heis	Lagt nytt tak og skiftet vinduer over utbygget til vaskeriet.
2005	Varmtvannstank + støpekjele	Skiftet drivskive og wirer i heis i henhold til myndighetenes krav. Samt reparert elektronisk styringssystem. Skiftet varmtvannstank og støpejernskjele. Fjernet gammel 5000-liters varmtvannstank og installert nytt varmtvannssystem. Installert ny moderne energibesparende kjele.
2004	Ny sirkulasjonspumpe varmtvann	Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann til fyringsanlegget.
2003	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg for TV/telefoni/Internett.
2001	B30 branndører	Alle dører inn til leilighetene er skiftet (B30 branndører)
2000	Ny oljetank	Borettslaget har skiftet til ny oljetank på 9000l.
1999	Vaskeri, bad, oljebrenner	Vaskeriet er pusset opp. Det er kjøpt inn 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 tørkevifte. I tillegg er 12 bad total renoveret. Samtlige stoppekraner i kjelleren er skiftet. Det er satt inn ny oljebrenner i kjeller nr.1.
1998	Utbedret maskinrom til heis.	Utbedret maskinrom til heis i.h.h. til myndighetenes krav.



1995 - 1996	Maling + renovering av varmesystem	Malerarbeider, renovering av varmesystemer.
1993	Vinduer og balkonger	
1988 - 1989	Heis, hoveddør og nytt tak	Heis, skifte av hoveddør og lagt nytt tak.