



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 757
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950058757

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 421 986	4 221 181
Sum inntekter		4 421 986	4 221 181
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		5 369 977	3 411 234
Sum kostnader		5 609 587	3 650 844
Driftsresultat		-1 187 601	570 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 665	31 822
Sum finansinntekter		39 665	31 822
Annen finanskostnad		1 588 158	1 255 228
Sum finanskostnader		1 588 158	1 255 228
Netto finans		-1 548 493	-1 223 406
Resultat før skattekostnad		-2 736 094	-653 069
Årsresultat		-2 736 094	-653 069
Totalresultat		-2 736 094	-653 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 736 094	-653 069
Sum overføringer og disponeringer		-2 736 094	-653 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 525 744	19 525 744
Sum varige driftsmidler		19 525 744	19 525 744
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		115 238	96 865
Sum finansielle anleggsmidler		115 238	96 865
Sum anleggsmidler		19 640 981	19 622 608
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		197 445	192 237
Sum fordringer		197 445	192 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 928	223 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 928	223 003
Sum omløpsmidler		597 373	415 240
SUM EIENDELER		20 238 355	20 037 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 710 062	8 973 968
Sum opptjent egenkapital		-11 710 062	-8 973 968
Sum egenkapital		-11 703 162	-8 967 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 533 013	26 159 266
Øvrig langsiktig gjeld		2 445 210	2 430 506
Sum annen langsiktig gjeld		31 978 223	28 589 772
Sum langsiktig gjeld		31 978 223	28 589 772
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 279	154 438
Leverandørgjeld		-46 054	260 707
Annen kortsiktig gjeld		70	
Sum kortsiktig gjeld		-36 705	415 145
Sum gjeld		31 941 517	29 004 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 238 355	20 037 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542611

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 757
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 421 986	4 221 181
Sum inntekter		4 421 986	4 221 181
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		5 369 977	3 411 234
Sum kostnader		5 609 587	3 650 844
Driftsresultat		-1 187 601	570 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 665	31 822
Sum finansinntekter		39 665	31 822
Annen finanskostnad		1 588 158	1 255 228
Sum finanskostnader		1 588 158	1 255 228
Netto finans		-1 548 493	-1 223 406
Resultat før skattekostnad		-2 736 094	-653 069
Årsresultat		-2 736 094	-653 069
Totalresultat		-2 736 094	-653 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 736 094	-653 069
Sum overføringer og disponeringer		-2 736 094	-653 069



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

19 525 744

19 525 744

Sum varige driftsmidler

19 525 744

19 525 744

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

115 238

96 865

Sum finansielle

anleggsmidler

115 238

96 865

Sum anleggsmidler

19 640 981

19 622 608

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

197 445

192 237

Sum fordringer

197 445

192 237

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

399 928

223 003

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

399 928

223 003

Sum omløpsmidler

597 373

415 240

SUM EIENDELER

20 238 355

20 037 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

6 900

6 900

Sum innskutt egenkapital

6 900

6 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	11 710 062	8 973 968
Sum opptjent egenkapital	-11 710 062	-8 973 968
Sum egenkapital	-11 703 162	-8 967 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 533 013	26 159 266
Øvrig langsiktig gjeld	2 445 210	2 430 506
Sum annen langsiktig gjeld	31 978 223	28 589 772
Sum langsiktig gjeld	31 978 223	28 589 772
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 279	154 438
Leverandørgjeld	-46 054	260 707
Annen kortsiktig gjeld	70	
Sum kortsiktig gjeld	-36 705	415 145
Sum gjeld	31 941 517	29 004 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 238 355	20 037 849



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3560
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 19:00, Skytterhuset ved Bjørndalsdammene, Ilaveien 134, 1605 Fredrikstad.

NB! møtet ble flyttet til 20.05.25 kl 18

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Nytt nøkkel system for borettslaget
10. Redusere nåværende husleie

Med vennlig hilsen,

Styret i CHRISTIANSLUND BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Joachim Wisbech fra OBOS foreslås

Forslag til vedtak
Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslåes at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres som tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Christianslund Borettslag - 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138 000,-

Styrets innstilling
Grunnet økonomiene i borettslaget har styret valgt å redusere styrehonoraret for perioden som har vært

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 138 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Christian Alnæs Stilte ikke til gjenvalg, ny kandidat ble Lene Henriksen. Varslet via vibbo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Wolf

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Cecilie Harvey

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Alnæs

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørg Gulliksen

Sak 9

Nytt nøkkel system for borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Da dette borettslaget har en nøkkelsystem som er svært omfattende, lite funksjonelt og uhåndterlig, så ser vi nå på muligheten av å etablere et nytt helhetlig låse system som innebærer et betydelig redusert nøkkelbehov. Dette handler om å etablere et nøkkelsystem som gir borettslaget en sikkerhet og trygghet og funksjonalitet, Samtidig som det gir hver beboer en forenklet tilgang til utgangsdører og kjeller og loftsdoorer.

Styrets innstilling

Vi innhenter tilbud fra Certego og vurderer om dette er noe borettslaget har økonomi til å gjennomføre. Dette er et sikkerhets og trygghets tiltak som øker funksjonaliteten og sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret forslag vedtas

Sak 10

Redusere nåværende husleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag stiller: Reni

Denne saken ønskes behandlet årsmøtet 2025.

Forslag:

Redusere nåværende husleie.

Vi har hatt en markant stigning av husleien, som nå ligger på over 7100,- og ser bekymring rundt at styret stadig setter i gang nye prosjekter og tiltak, og dermed også setter opp husleien hos oss.

Det skjer stadig en økning av felleskostnadene, og vi beboere er redde for at denne økningen aldri slutter og at det vil bli høyere og høyre felleskostnader.

Vi er redde for at stadig økning av felleskostnadene vil føre til at leilighetene våre å ses som mindre attraktive for kjøpere når vi ønsker å selge i årene fremover.

Foreslår at styret finner løsninger som reduserer utgifter vi som andelseiere blir gitt i form av økte felleskostnader.

Reni Caroline Limoseth

99333989

renicarolimo@hotmail.com

Saksinformasjon fra styret

Vi tar økonomi på største alvor, og vi har som det står skrevet fra forslagstiller satt i gang en rekke tiltak de siste 10 årene for å etterkomme et vedlikeholdsetterslep som har stått i bero i mange mange år. Dette for å bedre og øke funksjonaliteten og tryggheten til borettslaget.

Det er riktig at felleskostnadene har økt betydelig i 2025. Borettslaget måtte øke felleskostnadene med 20 % fra 1.1.2025. Vedlikeholds etterslepet som har blitt jobbet med å forbedre de siste ti år er en konsekvens av stilstand i 30 – 40 år. Det har vært en kjempejobb å gjennomføre alle vedlikeholdsarbeidene slik at bokvaliteten



og bygningskvaliteten ved borettslaget er tilfredstillende. Samtidig gjenstår fortsatt flere tiltak som bør settes i gang over tid.

I et slikt perspektiv så har vi nå tenkt at vi skal redusere antall prosjekter og forsøke å gjøre en prioritering av de prosjektene vi nå står overfor. De tiltak vi da vil gjennomføre de neste to årene vil være innenfor en kostnadsramme som dagens felleskostnader tåler og som er av helt nødvendig karakter. Med andre ord innebærer det å hindre økt låneopptak og dermed økning av felleskostnadene. Vi kan likevel ikke garantere økning av felleskostnadene som kan forårsakes av ytre omstendigheter som prisøkning i samfunnet og økte kostnader på avgifter og forsikring.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å sette opp en prioriteringsliste etter at priser er hentet inn på de saker som nå er nødvendige at blir gjort. Styret får som mandat og hindre ytterligere låneopptak, men bruke av resterende midler som ligger innenfor allerede omsøkte låneramme. Resterende midler er på 1. million.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 26. april 2024 – 30. april 2025

Ordinær generalforsamling ble gjennomført digitalt via digital løsning fra OBOS 26. april 2024 – 29. april 2024. Årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

Det ble gjort gjenvalg av ett styremedlem for 2 år og det kom til et nytt varamedlem. Styreleder og et styremedlem var ikke på valg. Styret består i dag av styreleder, tre styremedlemmer og et varamedlem. Varamedlemmet blir innkalt til alle møter.

Styret har siden generalforsamling 29. april 2024 avholdt månedlige styremøter hvor en rekke saker har vært oppe til behandling. Det har i alt blitt avholdt 10 styremøter i innværende år hvor det har blitt ført protokoll.

Styret har arbeidet med flere saker i innværende år. Disse er:

· Oppussing av trappeopp ganger i Paul Holmsensvei 6 – 14 i teglsteinsblokka.

Inngangspartiene innenfor utgangsdør og trappeopp ganger i Paul Holmsensvei 6 – 14 (teglsteinsblokka) har i mange år vært gjenstand for svært lite hyggelig inntrykk for beboeren. Trappeopp gangene har båret preg av ikke å ha vært pusset opp på mange år, og det har vært farger som mer har gitt svært dårlige inntrykk fremfor noe fresht og bra fargevalg. Dette, sammen med en rekke gamle og rustne og dårlige postkasser har gjort at oppussingsbehovet for trappeopp gangene har vært stort.

Dette ønsket styret å gjøre noe med, og i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, så ble det innhentet flere tilbud fra håndverkere som kunne ta jobben med å pusse opp trappeopp gangene. Vi fikk inn 4 ulike tilbud, og vårt valg, i samråd med OBOS Prosjekt, falt på Lasse Holst AS. De kunne fremvise en helhetlig prosjektplan og en mye lavere pris en flere av de andre tilbudene. De var ikke de rimeligste, men på langt nær de dyreste. Og de hadde et mye lavere anslag på murerarbeider enn to av de andre.

Prosjektet resulterte i flotte freshe farger i trappeopp gangene, noe murerarbeider pga. løs murpuss som måtte repareres. Helhetsinntrykket av trappeopp gangene ble ordentlig bra. Det er nå en mye hyggeligere opplevelse å gå i trappeopp gangene i blokka enn det var før arbeidene ble gjort.

Postkasser

Styret bestemte seg for å skifte ut alle postkasser i alle opp ganger og gikk derfor til innkjøp av helt nye postkasser til alle opp ganger. Dette resulterte i mye mer ryddig og helhetlig inntrykk som gir en positiv opplevelse av trappeopp gangene.

Utgangsdører i teglsteinsblokka

I dette prosjektet så ligger også utskifting av alle utgangsdører. Grunnen til dette var at dørene var slitt av vær og vind, de var i dårlig forfatning og gikk delvis ikke igjen. Grunnet skjevhet i dørene. Det var også store problemer med låsemekanismen i flere av dørene. OBOS Prosjekt AS anbefalte oss derfor at vi byttet ut alle utgangsdørene samtidig. Dette gir et helhetlig inntrykk og ikke minst et løft med hensyn på funksjonalitet av utgangsdørene og funksjonalitet og sikkerhet på låsemekanismene.

Kjellerdører ut mot bakgård

Alle utgangsdører i teglsteinsblokka ut mot bakgård var gamle tredører som nesten ikke log seg lukke. De var også lite god sikkerhet for blokka. De sto ofte åpne og utgjorde derfor et uløst sikkerhetsmoment for blokka. Det kunne være lett for uvedkommende å komme inn. Låsing av dørene var en utfordring.



Styret valgte derfor å inkludere utskifting av kjellerdører ut mot bakgård i rehabilitering av trappeoppgangene. Dette ga et veldig godt resultat. Det ble gjort valg av ståldører som gir blokka en høy grad av sikkerhet og funksjonalitet og kvalitet som varer lenge.

Vi har imidlertid noe utfordringer med nøkler fordi låsen som ble valg har den funksjon at man må bruke nøkkel på innsiden for å låse seg ut. Dette er noe styret ønsker å se på i samråd med Certego for å se om man kan montere en «vrider» istedenfor at det er en nøkkel.

Kjellerlemmer med gjerde ble beiset (teglsteinsblokka)

I trappeoppgangsprosjektet så valgte styret når prosjektet var i gang og takke ja til et tilbud fra Lasse Holst om å beise kjellerlemmene og tilhørende rekkverk rundt lemmene. Disse var svært uttørket og hadde et sterkt behov for å bli beiset. Dette øker levetiden på kjellerlemmene betraktlig og de vil nå kunne holde i mange år fremover før neste runde med beis er påkrevd.

Samlet prislapp på prosjektet:

Trappeoppganger, inngangsdører ++:

- Lasse Holst 764 119, -
- OBOS Prosjekt 83 844, -

Sum 847 963, - eks mva

Opprinnelige tilbuds sum fra Lasse Holst var 495.313.-

Grunnen til økte kostnader er prosjektstyrings kostnader fra OBOS Prosjekt + utgifter til nye inngangsdører, utgangsdører mot bakgård, beising av kjellerlemmer og murer arbeider i inngangspartiene på gulv. Og uforutsette utgifter underveis i prosjektet.

· Renovering av fasaden av Paul Holmsensvei 16A

Det ble høsten 2023 og våren 2024 stadig mer klart at fasaden på endevegg på Paul Holmsensvei 16A var svært dårlig og med store skader. Dette skyldtes vanngjennomtrengning og at det hadde samlet seg store mengder fukt og vann i veggen. Hvorfor dette har skjedd er vi imidlertid mindre kjent med. Fuktgjennomtrengning i fasaden har antakelig også ført til fuktproblemer i sokkelleilighet i Paul Holmsensvei 16A. Dette førte blant annet til at familien som bodde i sokkel leilighet i Paul Holmsensvei 16A måtte relokaliseres til ny leilighet fordi leiligheten ble ubeboelig grunnet fukt problematikk og muggsoppvekst.

Styret valgte derfor å innhente tilbud fra entreprenør Lasse Holst og fikk et godt tilbud som vi valgte å gå for for å renovere fasaden. Tilbudet lå på ca 700.000.- . Vi ble anbefalt av OBOS Prosjekt å gjennomføre dette arbeidet gjennom entreprenør Lasse Holst.

Arbeidet ble påbegynt august/september 2024 og ble avsluttet i oktober/november. Sluttresultatet ble svært bra og fasaden til endevegg og mot vei er nå blitt oppgradert med svært god isolasjon og har fått en meget god kvalitet. Årsaken til fuktproblematikk i sokkel leilighet er dermed langt på vei løst. Vi er i gang med å undersøke om det også er andre årsaker.

Prislapp på prosjektet:

Rehab fasadevegger:

- Lasse Holst 673 939, -
- OBOS Prosjekt 82 624, -

Sum 756 563, - eks mva



· Vask av gesimser og takfremspring på alle borettslagets bygninger i Paul Holmsensvei.

Vi engasjerte høsten 2024 firmaet Frefa som ble anbefalt av RenBolig, som er vår vaktmester tjeneste, til å gjennomføre vask av alle takfremspring og gesimser på alle bygg tilhørende borettslaget i Paul Holmsensvei. Det betyr begge fem mannsboligene, teglsteinsblokka og svalgangsblokka. All svartsopp ble fjernet og det ble i tillegg gjort rens av alle takrenner og taknedløp. I denne rensprosessen ble det fjernet store mengder sten-avfall.

Også rekkverket på svalgangsblokka, Paul Holmsensvei 16 – 18, ble vasket da dette rekkverket var veldig skittent.

Gesimser, takfremspring og rekkverk er nå rengjort.

Det ble observert en del sopp og mose på takene, og vi vurderer nå fjerning av dette.

Pris på prosjektet: 94.000.-

· Bygging av postkassestativ for Paul Holmsensvei 2 og 4 og for 16 og 18

Fordi postkassestativene utenfor Paul Holmsensvei 2 og 4 og 16 og 18 var i svært dårlig forfatning, så valgte vi å sette opp nye stativ. Dette har gitt fire nye solide stativ som er svært godt egnet som postkassestativ. Disse vil bli beiset i løpet av våren/sommeren 2025.

Vi valgte også å gå til innkjøp av nye postkasser slik at helhetsinntrykket ble nytt og bra.

Målet med hovedinntrykket er : Ordning og reda.

Pris: 34.270.-

· Strømpetrekking prosjektet som ble gjennomført vinteren 2023/24

Denne saken ble presentert i styrets arbeid i fjord, men kostandene ble ikke presentert.

Altså strømpetrekking av bunnledning i Paul Holmsensvei 4 og i teglsteinsblokka Paul Holmsensvei 6 – 14. Dette sikret å hindre kontinuerlig forurensning av kloakk til grunnen. Samt holdbarhet på bunnledning i ca. 50 år frem i tid.

Arbeidet beløp seg til: 393.871.-

Andre ting som styret har fått utført:

· Det ble kjøpt inn to parkbenker. En ble satt utenfor nr 16 og en ble satt utenfor nr 8. Kostnadene for disse ble tatt fra såkalte «miljømidler».

· Utekran til Paul Holmsensvei 2 ble reparert av RenBolig fordi den gikk i stykker av forstspreg i løpet av vinteren 2024.

· Det ble kjøpt inn sklisikker teip for å sikre trappene i Paul Holmsensvei 16 og 18. Altså slik at de i større grad er sklisikre om vinteren.

· Det ble utført kontroll av brannvarslersystemet i borettslaget i desember 2024. Det ble avdekket en rekke feil og mangler som ble utbedret. Blant annet ble vi nødt til å bytte hovedsentral i Christianslund Allé 22. Dette kostet borettslaget 20.000.- Dette ble gjort fordi det var helt nødvendig etter råd fra Bravida AS og OBOS Prosjekt AS.

· Det ble utført kontroll av varmesentral i Paul Holmsensvei 16 – 18. Dette ble gjort av AF gruppen.



- Beboer i 16 H meldte inn bekymring for fuktproblematikk i leilighet. OBOS Prosjekt AS ved Stian Alexander Trulsen foretok en befaring og utarbeidet en rapport. Det viste seg at det er beboer selv som må løse årsaken til fuktproblematikk, og at lufteluker så ut til å være tapetsert over av forrige eier. M.m.
- Vannskadesak – forsikrings sak i Paul Holmsensvei 4D.
- Vi har godkjent en varmepumpe i Paul Holmsensvei 4 på bakgrunn av søknad til borettslaget
- Styret deltok på et høstseminar i oktober i regi av OBOS. Dette gir påfyll for arbeidet styret gjør. Og gir viktig informasjon til vårt arbeidet.
- Det ble avholdt dugnad 15. mai 2024
- Alle piper ble feid høsten 2024.
- Styret har svart på utallige e-poster i løpet av 2024/2025. Styrearbeid er et kontinuerlig arbeide og dette innebærer en rekke telefoner hver uke og en rekke e-poster som skriver hver uke til ulike aktører og ikke minst til vår forvaltningskonsulent i OBOS og til OBOS Prosjekt AS. Disse er våre viktigste samarbeidspartnere i dette arbeidet.

Dialog med Fredrikstad kommune angående de kommunale leilighetene

Vi har i innværende periode hatt ett dialog møte med Fredrikstad kommune der vi blant annet har tatt opp situasjonen angående de kommunale leilighetene i borettslaget. Vi i styret mener at Fredrikstad kommune har vist manglende ansvar for de kommunale boligene over mange år, noe som har resultert i at styret har måttet ta tak i situasjonen i tre boliger der de familiene som har bodd der har blitt flyttet til andre boenheter fordi boligene har vært ubeboelige. Styret har også ment at tilsyn av beboere som åpenbart burde fått en helt annen helsehjelp enn det de har fått har vært graverende mangelfullt. Dette har fått tragiske utfall for beboerne.

I denne sammenheng har styret ment at antall kommunale boliger i borettslaget bør reduseres. Dette skal ikke gå utover de kommunale beboerne som bor i borettslaget i dag, men tanken fra styrets side, er at boligene skal fases ut over tid. Altså selges ut av Fredrikstad kommune når beboerne flytter av seg selv og ikke som krav fra Fredrikstad kommune eller fra styret.

De 19 kommunale leilighetene vi har i dag utgjør 27,5 % av antall boenheter.

Målet er at antallet kommunale boliger skal reduseres til 10 % slikt at vi ender vi opp med 7 kommunale boliger.

Det er under halvparten av dagens antall.

Vi vurderer å engasjere OBOS advokatene for å imøtegå Fredrikstad kommune på dette punktet.

Husbråk – naboklager

Arbeidet som har blitt gjort de senere år med å rydde opp i naboklager og husbråk har båret frukter. Siden generalforsamling i fjord, så har det vært svært få naboklager og varsler om husbråk. Vi er veldig glade for at dette har bedret seg.

Paul Holmsensvei 4C

Imidlertid må vi dette styrets arbeid si noe om saken som ble presentert i styrets arbeid i fjord. Dette gjelder boenhet Paul Holmsensvei 4C. Det ble ikke gjort rede for i fjord at denne husbråk saken krevde at styret måtte innhente omfattende juridisk bistand fra OBOS advokatene. Dette ble en tvist mellom andelseier og styret.

Saken gikk til slutt til retten, hvor vår advokat i OBOS, Anne E. Prøsch Hage, presenterte saken for retten og hvor innsendt dokumentasjon fra oss og OBOS advokaten ble lagt til grunn for domsavsigelsen. Innsendt dokumentasjon var i stor grad naboers fortellinger, redsel og reaksjon på forholdene i andelsleiligheten.



Samtidig presenterte motpartens advokat sitt syn. Dommen falt til vårt favør og kjennelsen ble en såkalt *midlertidig forføyning* for beboeren og eieren av Paul Holmsensvei 4C.

Dette innebar at eier og beboer ikke hadde rett til å ha tilgang til sin leilighet fra kjennelsen fant sted til eiendommen var solgt.

Vi er i dag veldig glade for at nåværende beboer av Paul Holmsensvei 4C er en svært hyggelig beboer som er en berikelse for borettslaget.

OBOS advokat Anne E. Prøsch Hage redegjorde for kostnadene i det følgende:

Status pr 19. mars 2024 (siste fakturering) er at dere er fakturert for til sammen kr. 185.925,- ekskl. mva. i denne saken.

I kjennelsen av 29. februar 2024, som ble rettet 18. mars 2024, ble andelseierne dømt til å betale kr. 35.692,- i sakskostnader til borettslaget. Sistnevnte beløp kreves nå inn av borettslagets rådgiver i OBOS.

Jeg prøver fortsatt å få Gjensidige til å bekrefte at denne tvisten er dekningsmessig under rettshjelpsforsikringen dere har i Gjensidige. Foreløpig er de avvisende, men jeg snakket i dag med saksbehandleren (Margarita Voronova) på rettshjelpsavdelingen som til slutt gikk med på å ta saken opp med sin sjef og be vedkommende ringe meg.

Økonomi

Det ble av styret oppdaget omfattende feilfakturering med hensyn på prosjekterings kostnader fra OBOS Prosjekt AS. Dette ble oppdaget i juni 2024 og ble fulgt opp i august 2024 av styret. Etter en gjennomgang av en rekke fakturaer og at disse ble sjekket opp mot reelle kostnader, så fikk styret kreditert flere større fakturaer fra OBOS Prosjekt AS. Styret følger med som en smed på de kostnader vi faktureres slik at alt går riktig for seg. OBOS Prosjekt AS har etter dette heller ikke gjort flere feilfaktureringer av styret. Feilfaktureringen skjedde i en overgang mellom ansettelse av konsulenter ved OBOS Prosjekt AS og i sammenheng med at andre konsulenter sluttet. Det ble mao. litt rot i systemet hos OBOS Prosjekt AS. Styret i Christianslund borettslag fikk ryddet opp i all feilfakturering.

Styret økte felleskostnadene i borettslaget fra 1.01.2025 med 20%. Dette ble gjort fordi vi i desember fikk en sterk anbefaling av vår forvaltningskonsulent i OBOS om å gjøre nettopp dette. Dette kom noe uventet på oss. Vi hadde ikke sett for oss at vi ble nødt til å øke felleskostnadene så betraktelig. Imidlertid har økte utgifter til vann og avløp, forsikringer og generell prisstigning i samfunnet som påvirker oss som borettslag ført til at denne økningen var strengt nødvendig.

Styret har imidlertid som mål at felleskostnadene nå ikke skal øke de neste to årene. Og om vi får det til heller ikke de neste 5 årene. Vi har nå så høye felleskostnader i borettslaget at vi må se på muligheten av å redusere disse over tid.

Lån

Styret har ikke noe plan om å ta opp videre lån for prosjekter i borettslaget. Plaenen nå er å holde kostnadene nede og ikke sette i gang prosjekter som ikke er strengt tatt nødvendige. Vi vil imidlertid gjennomføre mindre prosjekter som er av nødvendighet innenfor en kostnadsramme som borettslagets økonomi kan bære per i dag.

Styrets honorar for styrearbeidet.

På bakgrunn av økning av felleskostnadene fra 1.1.2025 med 20%, så vedtok styret å redusere styrehonoraret fra 3000 per andel til 2000 per andel i året. Dette har redusert styrehonoraret fra 210.000 til 138.000,- for styrets medlemmer.

Energikartleggings rapport – et svært viktig styringsdokument for borettslaget



Vi har fått utarbeidet en energikartleggings rapport av en av OBOS Prosjekt sine dyktigste konsulenter, André Hauge Aanes.

Dette er en rapport som gir oss viktige indikasjoner på hvilke tiltak som vil kunne gi oss gode gevinster med hensyn på bedre energitilførsel og isolering og hvordan dette gir utslag i kostnadsgevinster.

Vi går nå mot 2030 nye EU krav i møte og vi er derfor nødt til å se på hvilke tiltak vi må se nærmere på for å innfri de krav som blir satt til oss når det gjelder energiforbruk og energitap i borettslaget.

Rapporten fra OBOS Prosjekt inneholder et viktig tallmateriale og informasjon om alle bygningene i borettslaget som gir et veldig viktig grunnlag for å videre utvikle borettslaget i mange år fremover.

Utarbeidelse av rapporten er blitt gjort med ENOVA støtte. ENOVA støtter 50% av utarbeidelse av rapporten som i sin helhet har en prislapp på 150.000. Denne rapporten koster borettslaget 75.000.-

Vår strømvartale i borettslaget ble fornyet i november

Fortum Flex er en fleksibel avtale som gir en mellomting mellom fastpris og spotpris. Dette er ideelt dersom dere ønsker mer forutsigbarhet enn ren spotpris, men samtidig vil kunne dra nytte av lavere markedspriser når de oppstår. Med Fortum Flex sikres en andel av forbruket i perioder hvor prisene ofte er høyere, som vinteren, mens en større andel kan følge spotprisene i perioder med normalt lavere priser, som om sommeren.

Fremtidige arbeider for 2025 / 2026

· Arbeider med renovering av rør i kjeller i Paul Holmsensvei 2 og 4.

Disse arbeidene er svært påkrevd ettersom vår vedlikeholdsnøkkel som ble utarbeidet i 2022 viser at tilstanden på disse rørene er kritisk. Styret har sammen med Stian Alexander Trulsen i OBOS Prosjekt og Arne Nilsen AS, hatt befaring av rørsystemene i begge kjellerne. Arne Nilsen har gitt oss et tilbud på arbeidene. Vi venter nå på et konkurrerende tilbud enten fra Bravida eller en annen rørleggerbedrift.

· Platting for søppelkasser utenfor Paul Holmsensvei 4 og 18.

Vi må imøtegå ny situasjon der vi får avfallsdunk for våtkompostering, samtidig som situasjonen for søppeldunker er uholdbar utenfor Paul Holmsensvei 4. Dette ser svært lite delikat ut og er til sjenanse for de som bor der. Planen er å etablere en platting på lik linje som ved teglsteinsblokka til høyre for inngangsparti. Det samme gjelder ved trapp ved Paul Holmsensvei 18. Gammel slitt treplatting er ikke lenger holdbar. Ny bør oppføres. Vi må gå nøye gjennom pristilbud og ta en vurdering på hva borettslaget har økonomi til å få utført. Vi avventer tilbud fra Park og Anlegg AS på dette.

· Opprydding av kjellerareal.

Styret er avhengig av å få ryddet opp i hensatte gjenstander i kjeller areal. Dette er både fordi kjellerarealene skal være ryddige og oversiktlige. Men også grunnet forebyggende mot råtter og mus og skadedyr og for brannforebyggende arbeid. Dette arbeidet vil koste borettslaget noe å få gjort.

· Bredbånd og TV avtale

Styret vil i 2025 jobbe med å innhente tilbud fra forskjellige leverandører for å se om vi kan få til en bedre pakke, både mtp pris og på kvalitet sett i forhold til den løsningen Telenor har gitt oss i dag. Styret vurderer å gå over til fiber gjennom Telenor om dette er konkurransedyktig ut fra de kostnader dette måtte medføre sett i forhold til andre aktører. Per i dag har vi blitt forespeilet at dette går fra 538.- per andel slik det er i dag til 540.- per andel. Dette gir 5 års bindingstid til Telenor. Samt utbygging av infrastruktur for fiber som inngår i prisen.

· Prioriteringsliste for saker styret må løse 2025/26

Styret er i prosess med å utarbeide en prioriteringsliste for de arbeider som er nødvendig og få utført, samt en oversikt over hva de ulike arbeidene vil koste borettslaget. Når vi har hele oversikten over arbeidene som



bør utføres og kostnadene for disse, så vil vi sette opp en rekke følge på prioritering. Vi utfører da de arbeidene som er desidert viktigst innenfor den kostnadsrammen vi har.



Til generalforsamlingen i Christianslund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christianslund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 29 Revisors beretning til Christianslund Borettslag - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		95	485 022
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 736 094	-653 069
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 400 000	26 190 223
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-26 253	-26 020 084
Innsk. øremerk. bankkto		-3 669	-1 997
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		633 984	-484 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		634 079	95

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		597 373	415 240
Kortsiktig gjeld		36 705	-415 145
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		634 078	95



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 337 003	4 149 564	4 348 000	4 348 000
Ladeinntekter EL-bil		21 642	21 617	15 000	15 000
Andre inntekter	3	63 341	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 421 986	4 221 181	4 363 000	4 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-7 500	-7 875	-8 000
Forretningsførerhonorar		-184 240	-174 965	-185 463	-195 000
Konsulenthonorar	7	-209 103	-151 470	-50 000	-50 000
Kontingenter		-16 900	-16 700	-16 700	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-2 439 875	-1 046 242	-267 000	-267 000
Forsikringer		-301 035	-279 045	-306 945	-368 000
Festeavgift		-98 326	-97 315	-97 315	-97 000
Kommunale avgifter	9	-872 423	-765 284	-831 673	-1 165 400
Ladekostnader EL-bil		0	-21 143	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-284 558	-266 442	-186 463	-186 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 016	-336 594	-353 423	-368 000
Andre driftskostnader	10	-576 626	-248 534	-246 687	-256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 609 587	-3 650 844	-2 811 154	-3 239 400
DRIFTSRESULTAT		-1 187 601	570 337	1 551 846	1 123 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 665	31 822	27 000	27 000
Finanskostnader	12	-1 588 158	-1 255 228	-1 449 400	-1 660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 548 493	-1 223 406	-1 422 400	-1 633 000
ÅRSRESULTAT		-2 736 094	-653 069	129 446	-509 400
Overføringer:					
Udekket tap		-2 736 094	-653 069		



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 525 744	19 525 744
Miljøbankkonto, øremerket		115 238	96 865
SUM ANLEGGSMIDLER		19 640 982	19 622 608
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		197 445	192 237
Driftskonto OBOS-banken		395 349	220 399
Sparekonto OBOS-banken		4 580	2 605
SUM OMLØPSMIDLER		597 374	415 240
SUM EIENDELER		20 238 356	20 037 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	14	-11 710 062	-8 973 968
SUM EGENKAPITAL		-11 703 162	-8 967 068
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 533 013	26 159 266
Borettsinnskudd	16	2 336 000	2 336 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	109 210	94 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 978 223	28 589 772
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-46 054	260 707
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300000)		0	0
Påløpte renter		9 279	123 481
Påløpte avdrag		0	30 957
Annen kortsiktig gjeld	18	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		-36 705	415 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 238 356	20 037 849
Pantstillelse	19	31 300 000	31 300 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2025

Styret i Christianslund Borettslag

Tom Christian Alnæs

Bjørg Synnøve Gulliksen

Fredrick Hoffeker

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 964 092
Brensel	329 316
Garasjeleie	54 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 348 068

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 065
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 337 003

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skade sak fra 2023	28 149
Diverse	35 192
SUM ANDRE INNETEKTER	63 341

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-189 255
OBOS Prosjekt AS	-10 286
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 955
Andre konsulentonorarer	-3 608
SUM KONSULENTHONORAR	-209 103

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt: Administrasjon	-214 675
Lasse Holst AS: Fasade arbeid	-1 792 167
Kvalsvikbygg AS: Dør	-189 021
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 186 774
Drift/vedlikehold bygninger	-1 835
Drift/vedlikehold VVS	-161 656
Drift/vedlikehold elektro	-42 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 967
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 439 875

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 176
Kommunale avgifter	-718 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-872 423

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 292
Driftsmateriell	-19 703
Vaktmestertjenester	-360 345
Renhold ved firmaer	-127 037
Snørydding	-39 875
Andre fremmede tjenester	-9 820
Trykksaker	-1 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 750
Andre kontorkostnader	-331
Bank- og kortgebyr	-2 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-576 626

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 248
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 936
SUM FINANSINNEKTER	39 665

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 575 017
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 680
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 461
SUM FINANSKOSTNADER	-1 588 158

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	10 309 235
Rehabilitering 1999 - 2002	9 216 509
SUM BYGNINGER	19 525 744

Gnr.209/bnr.3 og 106

Tomten er festet. Fornyet kontrakt for 50 år fra 1996.

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

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-26 190 223
Økning i år	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	30 957
Nedbetalt i år	26 253
	-29 533 013
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 533 013

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-2 336 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 336 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-109 210
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-109 210

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
Pantelån	29 533 013
TOTALT	31 869 013

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 525 744
TOTALT	19 525 744



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 3560 Selskapsnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____