



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 663	2 461 291
Sum inntekter		2 500 663	2 461 291
Kostnader			
Lønnskostnad		95 986	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 354	
Annen driftskostnad		3 604 364	1 915 635
Sum kostnader		3 701 704	2 001 210
Driftsresultat		-1 201 041	460 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		344	301
Sum finansinntekter		344	301
Annen finanskostnad		278 733	274 680
Sum finanskostnader		278 733	274 680
Netto finans		-278 389	-274 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 479 430	185 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 479 430	185 702
Årsresultat		-1 479 430	185 702
Totalresultat		-1 479 430	185 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 479 430	185 702
Sum overføringer og disponeringer		-1 479 430	185 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 100 411	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 451 907	48 502
Sum varige driftsmidler		5 552 318	1 148 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 552 318	1 148 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 800	
Andre fordringer		160 525	50 430
Sum fordringer		177 325	50 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533 320	2 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533 320	2 281
Sum omløpsmidler		6 710 646	52 711
SUM EIENDELER		12 262 964	1 201 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 406 828	8 425 313
Sum opptjent egenkapital		-4 406 828	-8 425 313
Sum egenkapital		-4 304 828	-8 325 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 470 499	8 234 866
Øvrig langsiktig gjeld		1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 587 499	9 351 866
Sum langsiktig gjeld		15 587 499	9 351 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 944	55 577
Leverandørgjeld		919 631	65 709
Skyldige offentlige avgifter		120	
Annen kortsiktig gjeld		58 598	53 785
Sum kortsiktig gjeld		980 293	175 071
Sum gjeld		16 567 792	9 526 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 262 964	1 201 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281665

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 663	2 461 291
Sum inntekter		2 500 663	2 461 291
Kostnader			
Lønnskostnad		95 986	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 354	
Annen driftskostnad		3 604 364	1 915 635
Sum kostnader		3 701 704	2 001 210
Driftsresultat		-1 201 041	460 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		344	301
Sum finansinntekter		344	301
Annen finanskostnad		278 733	274 680
Sum finanskostnader		278 733	274 680
Netto finans		-278 389	-274 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 479 430	185 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 479 430	185 702
Årsresultat		-1 479 430	185 702
Totalresultat		-1 479 430	185 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 479 430	185 702
Sum overføringer og disponeringer		-1 479 430	185 702



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 100 411	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 451 907	48 502
Sum varige driftsmidler		5 552 318	1 148 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 552 318	1 148 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 800	
Andre fordringer		160 525	50 430
Sum fordringer		177 325	50 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533 320	2 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533 320	2 281
Sum omløpsmidler		6 710 646	52 711
SUM EIENDELER		12 262 964	1 201 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	102 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 406 828	8 425 313
Sum opptjent egenkapital	-4 406 828	-8 425 313
Sum egenkapital	-4 304 828	-8 325 313
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 470 499	8 234 866
Øvrig langsiktig gjeld	1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 587 499	9 351 866
Sum langsiktig gjeld	15 587 499	9 351 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 944	55 577
Leverandørgjeld	919 631	65 709
Skyldige offentlige avgifter	120	
Annen kortsiktig gjeld	58 598	53 785
Sum kortsiktig gjeld	980 293	175 071
Sum gjeld	16 567 792	9 526 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 262 964	1 201 624



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5699 Christofferstunet AS





Til aksjonærene i Christofferstunet AS

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 på Tåsen
eldresenter.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Christofferstunet AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Christofferstunet AS
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 på Tåsen eldresenter.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Farge på markiser
 - B) ISTA
 - C) Trekk i piper
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 30.03.2022
Styret i Christofferstunet AS

Karl Trygve Madsen/s/ Janne Bjerkvold Aas/s/ Rein Bråthen/s/

Anna-Lena Johansson/s/ Andreas Stabrun Smith/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Trygve Madsen	Christophers Vei 3	2021-2022
Styremedlem	Janne Bjerkvold Aas	Christophers Vei 1	2021-2022
Styremedlem	Rein Bråthen	Christophers Vei 18	2021-2022
Styremedlem	Anna-Lena Johansson	Christophers Vei 5	2021-2022
Styremedlem	Andreas Stabrun Smith	Christophers Vei 9	2021-2022
Varamedlem	Hege Tiller	Christophers Vei 1	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Christofferstunet AS

Aksjeselskapet består av 51 leiligheter knyttet til aksjer.

Christofferstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933724182, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Christophers Vei 1-9
Christophers Vei 18-22

Gårds- og bruksnummer:53/141

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Christofferstunet AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid, årsberetning 2021-22

Styret har avholdt 13 møter i inneværende år, april 2021 til mars 2022.

Styret har arbeidet spesielt med:

1. Garasjer/parkering:
 - a. Nye garasjer har erstattet gamle garasjer. Igland garasjen ble valgt som leverandør. OBOS Prosjekt har bistått med gjennomføring og ferdigstilling oktober 2021.
 - b. Noe arbeid gjenstår – oppbygging med steinblokker mot baksiden for å unngå ras av pukk for støtte mot grunnmur samt beplantning
 - c. Endelig kostnad er kr 4 528 000 – leie er kr 1 500 pr mnd
 - d. Finansiert gjennom lån i OBOS banken kr 4 300 000
2. Fyringsanlegg:
 - a. Fyren stanset som følge av manglende oppfølging fra Boligenergi. Avtalen med Boligenergi ble sagt opp som følge av dette
 - b. Vi har signert med ny leverandør: Oslo byggdrift as/Stian Lillelid av tjenestene.
 - c. Fortsatt utfordring med uregelmessig drift. 1 kompressor er skiftet tidligere og denne har igjen sviktet. Ny er på vei. Det er garantisak.
 - d. Det ble en stor etterfakturerings sak som svikt i varme fra varmpumper og høyere forbruk av olje.
3. Vaktmesterbolig
 - a. Vaktmesterleiligheten er solgt for kr 5 650 000.
 - b. Netto oppgjør er kr 5 500 000 er overført til bankkonto
 - c. Et område mot grøntareal er utskilt som tilhørende leiligheten hvor det er opparbeidet en uteplass med skjerm. Kostnad kr 86 500
 - d. Dette er nå leilighet nr 51.
4. Miljøtiltak utearealer
 - a. Planlegging av oppgradering av utearealer fortsetter – arbeid igangsettes til våren. Får støtte fra OBOS på deler av omkostningene.
 - b. 2 nye bord/4 benker er bestilt og ny uteplass(er) skal opparbeides. Disse har en solid og robust konstruksjon og kan også stå ute om vinteren
 - c. Hekk langs fortau er oppgradert etter svakt arbeid fra entreprenør. Arbeidet er utført av beboere.
5. Tilstandsrapport
 - a. Tilstandsrapport for bygningsmassen fra Selvaag prosjekt behandles videre i samarbeid med OBOS prosjekt
 - b. Befaring av fasader er bestilt gjennom OBOS
 - c. Befaring vedr brann vern er bestilt
 - d. Det er satt av kr 2 000 000 i budsjettet til utbedringer. Det er foreløpig ikke estimert nivå på kostnader
6. TV og bredbånd
 - a. Ny og oppgradert avtale er inngått med Telia (Tidl Get etter oppkjøp)



7. Nytt tak 18-22
 - a. Nytt tak Christophers vei 18-22 ble ferdigstilt våren 2021
 - b. Total kostnad kr 2 129 000
 - c. Finansiert gjennom lån i OBOS banken kr 2 500 000

8. Diverse:
 - a. Besvart henvendelser fra beboere.
 - b. Behandlet søknader om fremleie
 - c. Søknader om husdyrhold
 - d. Gjennomfører dugnad



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 500 663.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 701 704.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 479 430 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 730 354.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon av fasader og tiltak brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 183. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christofferstunet AS.

Lån

Christofferstunet AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Christofferstunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Christofferstunet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: UOXWT-2IBVB-VGSU8-MM8UG-HDEXL-PTQPD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 09:35:39 UTC



Penneo Dokumentnr: U0XWT-2IBVB-VGSU8-MM8UG-HDEXL-PTQPD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 438 385	2 346 184	2 478 000	2 824 000
Andre inntekter	3	62 278	115 107	86 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 500 663	2 461 291	2 564 000	2 824 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 986	-10 575	-10 575	-23 917
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-87 500
Avskrivninger	15	-1 354	0	-8 000	0
Revisjonshonorar	6	-22 708	-7 999	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-93 295	-90 710	-94 000	-96 500
Konsulenthonorar	7	-29 451	-53 754	-20 000	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-2 380 464	-770 031	-2 362 000	-2 357 000
Forsikringer		-139 215	-130 044	-142 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-429 022	-421 827	-426 000	-445 000
Energi/fyring		-73 247	-46 675	-52 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 401	-172 755	-176 500	-244 800
Andre driftskostnader	10	-261 562	-221 841	-247 500	-260 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 701 704	-2 001 210	-3 626 075	-3 768 517
DRIFTSRESULTAT		-1 201 041	460 081	-1 062 075	-944 517
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	344	301	0	0
Finanskostnader	12	-278 733	-274 680	-281 000	-359 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-278 389	-274 379	-281 000	-359 000
ÅRSRESULTAT		-1 479 430	185 702	-1 343 075	-1 303 517
Udekket tap		-1 479 430	0		
Fra overkurs		5 497 915			
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 018 485	185 702		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	947 848	947 848
Rehabilitering	14	0	0
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	15	4 451 907	48 502
SUM ANLEGGSMIDLER		5 552 318	1 148 913
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		413	4 404
Kundefordringer		16 800	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 149	41 572
Andre kortsiktige fordringer	16	3 000	3 000
Energiavregning	22	110 964	1 454
Driftskonto OBOS-banken		6 533 319	-150 000
Sparekonto OBOS-banken		2	2 281
Trukket kassekreditt		0	150 000
SUM OMLØPSMIDLER		6 710 647	52 711
SUM EIENDELER		12 262 964	1 201 624
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	102 000	100 000
Udekket tap	17, 18	-4 406 828	-8 425 313
SUM EGENKAPITAL		-4 304 828	-8 325 313
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 470 499	8 234 866
Annen langsiktig gjeld	20	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 587 499	9 351 866
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 353	41 246
Leverandørgjeld		919 631	65 709
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	54 317
Skyldige offentlige avgifter	21	120	0
Påløpte renter		1 944	1 260
Annen kortsiktig gjeld	23	28 245	12 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		980 293	175 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 262 964	1 201 624
Pantstillelse	24	18 739 440	11 939 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022

Styret i AS Christofferstunet

Karl Trygve Madsen/s/

Janne Bjerkvold Aas/s/

Rein Bråthen/s/

Anna-Lena Johansson/s/

Andreas Stabrun Smith/s/

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

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

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 156 015
Kabel-tv	163 350
Trappevask	94 200
Parkering	28 200
Eiendomsskatt	820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 442 585

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 438 385

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling av utlegg	4 199
Utleie	58 079
SUM ANDRE INNTEKTER	62 278

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 280
Påløpte feriepenger	-845
Arbeidsgiveravgift	-11 862
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 986

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket vin for kr 2 856, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 708.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 263
SUM KONSULENTHONORAR	-29 451

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

Adamstuen Blikkenslageri AS, takomlegging	-2 069 513
Endringer	-59 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 129 263
Drift/vedlikehold bygninger	-21 050
Drift/vedlikehold VVS	-10 945
Drift/vedlikehold elektro	-8 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 310
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-56 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 890
Kostnader leiligheter, lokaler	-31 837
Kostnader dugnader	-1 328
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 380 464

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-825
Vann- og avløpsavgift	-311 972
Feieavgift	-11 329
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-429 022

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 042
Skadedyrarbeid	-4 355
Verktøy og redskaper	-3 266
Lyspærer	-2 004
Vaktmestertjenester	-67 938
Renhold ved firmaer	-109 138
Snørydding	-51 527
Andre fremmede tjenester	-1 013
Trykksaker	-1 031
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 856
Andre kontorkostnader	-1 812
Porto	-1 403
Bankgebyr	-3 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 562

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	343
SUM FINANSINNTEKTER	344

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 944
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-181 744
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 382
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 909
SUM FINANSKOSTNADER	-278 733

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	947 848
SUM BYGNINGER	947 848

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.53/bnr.141

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 51.

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse, nye garasjer, OBOS Prosjekt AS	182 845
Hovedentreprenør, Igland Rekkegarasjer AS	3 980 865
Endringer, Igland Rekkegarasjer AS	148 774
Rivd garasjeanlegg	48 500
Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune	43 525
Aktivisering garasjer	-4 404 509
SUM REHABILITERING	0

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin nr. 3**

Tilgang 2021	44 375	
Avskrevet tidligere	-44 374	1
Container		
Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	48 500	
Rivd 2021	-48 500	0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2021	4 404 509	4 404 509
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	48 750	
Avskrevet i år	-1 354	
		47 396

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 0 **4 451 907**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -1 354

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 3 000

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 3 000

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2020	100 000		-8 425 313	-8 325 313
Årets resultat		-1 479 430		-1 479 430
Innbetalt overkurs		5 497 915		5 497 915
Innbetalt aksjekapital	2 000			2 000
Egenkapital pr 31.12.2021	102 000	4 018 485	-8 425 313	-4 304 828

Aksjekapitalen er på kr. 102 000 fordelt på 51 aksjer a kr.2 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 18****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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-2 500 000

Nedbetalt i år

37 732

-2 462 268

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-4 300 000

Nedbetalt i år

25 307

-4 274 693

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-8 209 147

Nedbetalt tidligere

968 521

Nedbetalt i år

356 944

-6 883 682

OBOS-banken lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008

-2 350 000

Nedbetalt tidligere

1 355 760

Nedbetalt i år

144 384

-849 856

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-14 470 499

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd

-1 117 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-1 117 000

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-120
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-120

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-152 256
SUM INNETEKTER	-152 256

KOSTNADER

Olje	231 996
Strøm	31 223
SUM KOSTNADER	263 220

SUM ENERGIAVREGNING	110 964
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-845
Garasje januar 2022	-27 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 245

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 470 499
TOTALT	14 470 499

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	947 848
Tomt	152 563
TOTALT	1 100 411

Innkomne saker

A. Farge på markiser

Forslagsstiller: Heidi Kilde

Saksinformasjon: Jeg ønsker at spørsmålet vedrørende ensfarget grå markise kontra stripete gul, hvit og lys grå på balkongen tas opp på årets generalforsamling. Det er ulike løsninger både på markiser i dag og balkongene med/uten glassvegg eller klatreplanter vegg mellom bærebjeldene og andre individuelle løsninger. Helt uniformt blir det uansett ikke. Håper derfor boligselskapet kan tillate ensfarget markise i en av de tre fargene i dagens stripete alternativ slik at det er en helhet i fasadeuttrykk med noe valgmulighet.

Forslag til vedtak: Markise på balkong / vinduer skal være gul, hvit og lys grå stripete eller ensfarget i en av de nevnte farger.

Styrets innstilling:

Opprettholde samme som i dag, stripete markiser

B. ISTA

Forslagsstiller: Heidi Kilde

Saksinformasjon: Avvikling av Ista

Ista og Obos som mellomledd blir svært kostbart og lønner seg ikke. Det bekrefter flere forretningsførere (unntatt Obos som tjener på kundenes bruk av Ista). I tillegg har Ista gjort feil beregninger, det ble oppdaget da noen beboere ble krevd mellom 10.000 og 13.000 kr i tillegg som viste seg å være helt feil. En underleverandør igjen av Ista har i år kontaktet meg tre ganger og laget avtale om befaring vedr måler som ikke virket tross at jeg i 2021 informerte Ista om at radiator med den aktuelle måler var fjernet. Det samme skjedde i 2019 vedr annen radiator.

Det vil være rimeligere for alle å avvikle Ista enn at både Ista og Obos skal ha betalt for måling og fordeling. De som bor flere personer pr seksjon bruker ofte fellesvaskeriet som uansett dekkes av alle/boligselskapet.

Forslag til vedtak: Beregne kostnad strøm og varmt vann pr seksjon ut fra areal.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at vi ikke stemmer over dette forslaget. En slik avgjørelse kan ikke tas uten en videre utredning.

C. Trekk i piper

Forslagsstiller: Heidi Kilde

Saksinformasjon: Pipetrekk/røykutslipp i leilighet; Det er umulig å fyre i peisen uten at det lukter røyk pga siver ut når døren åpnes grunnet dårlig trekk i pipen. Hva kan gjøres og hvilken erfaring har de oppgangene som har en annen hette på pipen eller elektrisk vifte?

Forslag til vedtak: utrede trekk i pipen videre for å muliggjøre bruk av peis/ovn uten røyk i leilighetene.



Styrets innstilling:

Styret er imot dette forslaget. I en tid da et fyringsforbud kan være rett rundt hjørnet, er det ikke hensiktsmessig å bruke penger på dette nå.



Annem informasjon om aksjeselskapet

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

Vaktmester BTvaktmester AS v/Benedykt Titz ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kontaktes via styret. Ved akutte henvendelser dagtid kan BTvaktmester kontaktes på tlf. 925 02 377.

Parkering

Boligaksjeselskapet har garasje- og parkeringsplasser, som tildeles av styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646813. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om oljeleveranse

Christofferstunet AS har avtale med eco-1 bioenergi AS for levering av olje.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Nytt tak nr 18-22
- 2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
- 2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
- 2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
- 2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
- 2019 Vakuumluffer varmeanlegg (luffer automatisk radiatorer)
- 2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
- 2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
- 2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
- 2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
- 2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
- 2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
- 2014 Rehabilitering spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
- 2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
- 2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
- 2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
- 2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
- 2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
- 2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerene.
- 2012 Skøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
- 2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
- 2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
- 2009 Nye utelys.
- 2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
- 2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- 2007 Rehabilitering av fasaden.
- 2006 Nye vindskier.
- 2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
- 1999 Nye entrédører.
- 1999 Nye dører, låser og nøkler.
- 1998 Maling av alle oppganger.
- 1997 Nye balkonger.
- 1997 Utvendig maling av byggene.
- 1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
- 1992 Skifting av varmtvannsberedere (6 stk.)
- 1987 Veggisolasjon utvendig.
- 1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
- 1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
- 1981 Ny fyrkjele
- 1958 Byggeår



5699 Christofferstunet AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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