



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 922 524	2 500 663
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 922 524</b>	<b>2 500 663</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 837	95 986
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 250	1 354
Annen driftskostnad		2 247 463	3 604 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 551</b>	<b>3 701 704</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>558 973</b>	<b>-1 201 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 166	344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 166</b>	<b>344</b>
Annen finanskostnad		478 060	278 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>478 060</b>	<b>278 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 894</b>	<b>-278 389</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 079	-1 479 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 100 411	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 451 907	4 451 907
Sum varige driftsmidler		5 552 318	5 552 318
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 552 318	5 552 318
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			16 800
Andre fordringer		330 802	160 525
Sum fordringer		330 802	177 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 432 218	6 533 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 432 218	6 533 320
Sum omløpsmidler		5 763 020	6 710 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 295 749	4 406 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 295 749</b>	<b>-4 406 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 193 749</b>	<b>-4 304 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 833 995	14 470 499
Øvrig langsiktig gjeld		1 117 000	1 117 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 950 995</b>	<b>15 587 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 950 995</b>	<b>15 587 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 564	1 944
Leverandørgjeld		499 193	919 631
Skyldige offentlige avgifter			120
Annen kortsiktig gjeld		55 335	58 598
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>558 092</b>	<b>980 293</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 509 087</b>	<b>16 567 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394361

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 933 724 182  
AS CHRISTOFFERSTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 922 524	2 500 663
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 922 524</b>	<b>2 500 663</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 837	95 986
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 250	1 354
Annen driftskostnad		2 247 463	3 604 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 551</b>	<b>3 701 704</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>558 973</b>	<b>-1 201 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 166	344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 166</b>	<b>344</b>
Annen finanskostnad		478 060	278 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>478 060</b>	<b>278 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 894</b>	<b>-278 389</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 079	-1 479 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>



Organisasjonsnr: 933 724 182  
AS CHRISTOFFERSTUNET

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 100 411	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 451 907	4 451 907
Sum varige driftsmidler		5 552 318	5 552 318
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 552 318	5 552 318
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			16 800
Andre fordringer		330 802	160 525
Sum fordringer		330 802	177 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 432 218	6 533 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 432 218	6 533 320
Sum omløpsmidler		5 763 020	6 710 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 295 749	4 406 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 295 749</b>	<b>-4 406 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 193 749</b>	<b>-4 304 828</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 833 995	14 470 499
Øvrig langsiktig gjeld	1 117 000	1 117 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 950 995</b>	<b>15 587 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 950 995</b>	<b>15 587 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 564	1 944
Leverandørgjeld	499 193	919 631
Skyldige offentlige avgifter		120
Annen kortsiktig gjeld	55 335	58 598
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>558 092</b>	<b>980 293</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 509 087</b>	<b>16 567 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>



Organisasjonsnr: 933 724 182  
AS CHRISTOFFERSTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

5699 Christofferstunet AS





## Til aksjonærene i Christofferstunet AS

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 18. april 2023 kl. 18.00 i Bakkehaugen kirke.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 18. April 2023 kl. 18.00 i Bakkehaugen kirke.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fasader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. 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, 06.03.2023  
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 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [christofferstunet@styrerommet.no](mailto:christofferstunet@styrerommet.no) og på Vibbo.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i inneværende år, mai 2021 til mars 2022.

Styret har arbeidet spesielt med:

1. Miljøtiltak utearealer
  - a. 2 nye bord/4 benker er levert og ny uteplass er opparbeidet. Møblene har en solid og robust konstruksjon og kan også stå ute om vinteren
  - b. Fundament til flaggstang er malt, og nytt flagg og vimpel samt flaggline har erstattet gammel.
  - c. Busker, hekker, trær og annen beplantning er stelt og klippet. Dette er gjennomført av gartnerfirma som vi har tegnet avtale med for videre oppfølging og stell av vår hage.
2. Tilstandsrapport
  - a. Tilstandsrapport for bygningsmassen fra Selvaag prosjekt behandles videre i samarbeid med OBOS prosjekt
  - b. Befaring av fasader gjennomført sammen med OBOS prosjekt. Frist for anbud er 6. mars.
  - c. Befaring vedr brannsikring er gjennomført og rapport mottatt. Utbedringer gjennomgås sammen med OBOS Prosjekt og samordnes med andre utbedringer
  - d. Det er satt av kr 4 500 000 i budsjettet til utbedringer og annet nødvendig vedlikehold/investeringer. Det er foreløpig ikke estimert nivå på kostnader. Styret vil så langt det er mulig gå inn for å holde kostnaden innenfor dette beløpet for å unngå nye låneopptak og dermed øke felleskostnadene. Beløpet dekkes av oppsparte midler. Men det er også slik at styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av eiendommen/bygningsmassen
  - e. Forrige arbeid med fasader var i 2007, dvs 15 år siden
3. Nøkler og låser
  - a. Nytt nøkkelsystem er montert. Systemet er levert av Access Låsspesialisten som vi har hadde samarbeid med fra tidligere, og som vi hadde god erfaring med. De er dessuten lokale og kan tilby rask hjelp når det trengs.
  - b. Det er montert ILOQ system. Kostnad for dette er kr 300.000. I beløpet er inkludert 3 nøkler pr husstand, nye sylindere i alle inngangsdører og kjellerdører. Det er også montert panel med talltaster utvendig og som fungerer som kortleser. Inngangsdører da kan låses opp med nøkkel, brikke som er montert i nøkkel eller via app.
4. Treningsrom
  - a. Vaktmesterboden mellom nr 3 og nr 5 ble ryddet i forbindelse med fjorårets dugnad. Den er nå oppgradert med enkle midler – vasket og rengjort og maling i vegger og tak. På gulvet er det lagt plastfliser.
  - b. Du kan booke treningstime via Vibbo kalender.
  - c. Utstyr til trening er i utgangspunktet basert på at du tar med ditt eget utstyr.
5. Vaskeri
  - a. Selskapets 2 vaskerier trenger en oppgradering/fornyelse når maskiner ikke lenger er fornuftig å reparere. Vifte på tørkerom er lite effektiv mht strømforbruk og tid for tørk.
  - b. Styret har besluttet å erstatte gamle tørketromler med en ny industristandard tørketrommel i hvert vaskeri. Viften i tørkerommet vil bli erstattet med avfuktere. Det vil også bli hengt opp nye snorer.
  - c. Den totale kostnaden for dette vil være kr 185 000. Vi har fått gode og veldig positive referanser for vårt valg. Leverandøren JAKO kjenner vi også som



leverandør av våre vaskemaskiner og er godt fornøyd med service og oppfølging

- d. Denne investeringen er gunstig mht mye lavere strømforbruk og bedre miljø mht fukt. Vi ser også at dette kan effektivisere tiden vi benytter i vaskeriet noe som også gi plass til flere som ønsker å benytte vaskeriene.
  - e. Montering er foretatt og nye maskiner tatt i bruk
6. Diverse:
- a. Besvart henvendelser fra beboere.
  - b. Behandlet søknader om fremleie
  - c. Søknader om husdyrhold
  - d. Gjennomfører dugnad



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjektene ble utsatt til 2023. Det ble satt av MNOK 2 til rehabilitering med bakgrunn i rapport fra Selvaag prosjekt. Dette er nå videreført med bistand fra OBOS Prosjekt. Posten avsatt til rehabilitering fremgår av budsjett 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 111 079 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 204 929.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Større vedlikehold – rehabilitering av fasader**

Den totale kostnadsrammen for rehabilitering av fasader er ca kr 9 500 000. Styret anbefaler en slik løsning som forelagt. Forrige rehabilitering av fasader var i 1989. Finansiering er tenkt gjennomført med tilgjengelige midler kr 4 500 000 samt låneopptak kr 5 000 000. Da er det tenkt slik at arbeidet og således kostnaden fordeles over 2 år. I posten drift og vedlikehold for 2023 er det derfor beregnet kost kr 4 500 000. En slik løsning vil ikke påvirke felleskostnader i 2023. I 2024 vil låneopptak medføre renter og avdrag på lån som må dekkes gjennom økte felleskostnader.

**Vedlagt til årsrapporten** er beskrivelse av tilstand og forslag til utbedring. Man har også benyttet seg av informasjon i tilstandsrapport fra Selvaag som styret hadde innhentet tidligere. Med oss som rådgiver er OBOS prosjekt som har bistått med omfang og innhenting av anbud fra 4 entreprenører, hvorav pris har vært en avgjørende faktor. I tillegg har også OBOS gode erfaringer med denne.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien har økt med ca kr 11 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 17 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2023. I tillegg har styret vedtatt å øke innkrevningen for trappevask med 18% og innkreving for TV/bredbånd med kr 22 per seksjon per mnd. fra 01.04.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Christofferstunet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Christofferstunet.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 selskapet 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QTFEK-TXDX1-QUGPY-GUVH8-XEZHN-1C0AL



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 551 624	2 438 385	2 824 000	3 111 000
Andre inntekter	3	370 900	62 278	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 922 524</b>	<b>2 500 663</b>	<b>2 824 000</b>	<b>3 111 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 337	-20 986	-23 917	-22 338
Styrehonorar	5	-87 500	-75 000	-87 500	-87 500
Avskrivninger	14	-16 250	-1 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 624	-22 708	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-96 003	-93 295	-96 500	-102 000
Konsulenthonorar	7	-78 575	-29 451	-10 800	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-805 973	-2 380 464	-2 357 000	-5 028 000
Forsikringer		-150 398	-139 215	-150 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-463 834	-429 022	-445 000	-550 800
Energi/fyring		-73 012	-73 247	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 028	-175 401	-244 800	-320 000
Andre driftskostnader	10	-280 017	-261 562	-260 500	-296 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 363 551</b>	<b>-3 701 704</b>	<b>-3 768 517</b>	<b>-6 724 638</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>558 973</b>	<b>-1 201 041</b>	<b>-944 517</b>	<b>-3 613 638</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 166	344	0	0
Finanskostnader	12	-478 060	-278 733	-359 000	-606 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-447 894</b>	<b>-278 389</b>	<b>-359 000</b>	<b>-606 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>111 079</b>	<b>-1 479 430</b>	<b>-1 303 517</b>	<b>-4 219 638</b>
Udekket tap			-1 479 430		
Fra overkurs			5 497 915		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		111 079	4 018 485		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	947 848	947 848
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	14	4 451 907	4 451 907
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 552 318</b>	<b>5 552 318</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 967	413
Kundefordringer		0	16 800
Forskuddsbetalte kostnader		83 264	46 149
Andre kortsiktige fordringer		0	3 000
Energiavregning	19	227 571	110 964
Driftskonto OBOS-banken		404 970	6 533 319
Sparekonto OBOS-banken		5 027 249	2
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 763 021</b>	<b>6 710 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	102 000	102 000
Udekket tap	16	-4 295 749	-4 406 828
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 193 749</b>	<b>-4 304 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 833 995	14 470 499
Annen langsiktig gjeld	18	1 117 000	1 117 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 950 995</b>	<b>15 587 499</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 335	30 353
Leverandørgjeld		499 193	919 631
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	120
Påløpte renter		3 564	1 944
Annen kortsiktig gjeld		0	28 245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>558 092</b>	<b>980 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 315 338</b>	<b>12 262 964</b>
Pantstillelse	20	18 739 440	18 739 440
Garantiansvar		0	0
Oslo, 06.03.2023			
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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 183 364
TV/internett	274 533
Trappevask	96 084
Eiendomsskatt	14 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 568 337</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 213
Garasje	-7 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 551 624</b>

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

Parkering	57 000
Garasjer	288 400
OBOS gir tilbake (tilskudd)	25 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>370 900</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 337
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 337</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 87 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 190, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 624.

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

Juridisk bistand	-36 000
OBOS Prosjekt AS	-34 035
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 541
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 575</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-319 604
Drift/vedlikehold VVS	-29 353
Drift/vedlikehold elektro	-2 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 102
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-51 306
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 010
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 110
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-805 973</b>

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

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

Eiendomsskatt	-14 384
Vann- og avløpsavgift	-332 176
Feieavgift	-11 329
Renovasjonsavgift	-105 945
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-463 834</b>

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

Lokalleie	-2 000
Container	-11 545
Pelias	-7 970
Driftsmateriell	-3 352
Lyspærer	-1 079
Vaktmestertjenester	-80 329
Renhold ved firmaer	-101 111
Snørydding	-54 452
Andre fremmede tjenester	-1 554
Trykksaker	-942
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 190
Andre kontorkostnader	-806
Telefon, annet	-1 762
Porto	-1 020
Bankgebyr	-3 190
Velferdskostnader	-2 725
Konstaterte tap	-3 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-280 017</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 247
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	285
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 166</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 517
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-142 848
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-226 011
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 621
Renter på leverandørgjeld	-63
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-478 060</b>

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

Kostpris/bokført verdi	947 848
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>947 848</b>

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****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin nr. 3**

Tilgang 2021	44 375	
Avskrevet tidligere	-44 374	1

Container

Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	1

Garasjeanlegg

Tilgang 2021	4 404 509	
Avskrives ikke		4 404 509

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021	48 750	
Avskrevet tidligere	-1 354	
Avskrevet i år	-16 250	31 146

Ladestasjon el-bil 2

Tilgang 2022	16 250	
Avskrivest fra neste år		16 250

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>	<b>4 451 907</b>
--------------------------------	----------	------------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-16 250</b>
--------------------------------	----------------

---

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

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: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	37 732	
Nedbetalt i år	52 310	
		-2 409 958

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	25 307	
Nedbetalt i år	88 912	
		-4 185 781

## OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-8 209 147	
Nedbetalt tidligere	1 325 465	
Nedbetalt i år	349 318	
		-6 534 364

## OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-2 350 000	
Nedbetalt tidligere	1 500 144	
Nedbetalt i år	145 964	
		-703 892

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-13 833 995****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd	-1 117 000
---------------------	------------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 117 000**

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 152
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-172 152</b>

**KOSTNADER**

Olje	384 036
Strøm	15 687
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>399 723</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>227 571</b>
----------------------------	----------------

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 833 995
<b>TOTALT</b>	<b>13 833 995</b>

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

Bygninger	947 848
Tomt	152 563
<b>TOTALT</b>	<b>1 100 411</b>



## Innkomne forslag

### A) Fasader

Fasadene ble sist rehabilitert i 1989 og det er et stort behov for fornyelse. Dette fremkom i rapport utarbeidet av Selvaag prosjekt, men også nylig med flere varsler om fukt i vegger fra beboere. Gjennom OBOS prosjekt er det foretatt befaring og anbudsinnbydelse og entreprenør er valgt. Den totale kostnaden for arbeidene er beregnet til ca MNOK 9,3. Se ellers eget vedlegg. Orientering vil også bli gitt i møtet.

### Styrets innstilling:

Ivaretagelse av eiendomsmassen er styrets viktigste ansvar. I denne saken er det utvilsomt at arbeidet er påkrevet. Styret ber derfor om Generalforsamlingens samtykke til å gjennomføre prosjektet. Styret går inn for å fordele arbeidet og dermed kostnaden på 2 år.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt å gjennomføre planen om rehabilitering av fasadene

# CHRISTOFFERSTUNET AS

## Informasjon om forestående rehabilitering

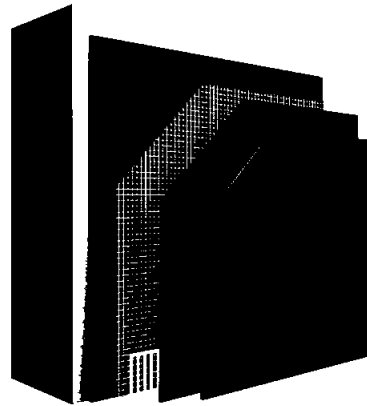
Denne informasjonsbrosjyren har som mål å redegjøre for tilstand og anbefalte tiltak på fasaden i Christofferstunet AS, samt belyse de økonomiske konsekvenser nødvendig vedlikehold/rehabilitering vil medføre.

### Bakgrunn

Styret i Christofferstunet AS engasjerte i september 2022 OBOS Prosjekt til å utføre en tilstandsvurdering av fasadene. Med utgangspunkt i anbefalinger i den resulterende rapporten besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt til å utarbeide et tilbudsgrunnlag, som ble sendt til 4 entreprenører for prising. 4 av 4 entreprenører leverte inn tilbud. Tilbudene er gjennomgått og det er avholdt oppklarende møter med de mest aktuelle tilbyderne. Dermed er det ett reelt kostnadsbilde på en rehabilitering som fremvises i årsmøte.

### Tilstand fasade

Fasadens bakenforliggende bærende konstruksjon antas å være mur i tegl eller Siporex. Utenpå den bærende konstruksjonen er det et kompakt pussystem, som ble oppført i 1987. Veggene er da isolert med mineralull, som er grunnpusset med ett armeringsnett, deretter primet og til slutt påført en gjennomfarget slutt puss. Fasadene er vedlikeholdt i 1997 og 2007.



Figur 1 Illustrasjon av et kompakt pussystem

### Tilstand fasade:

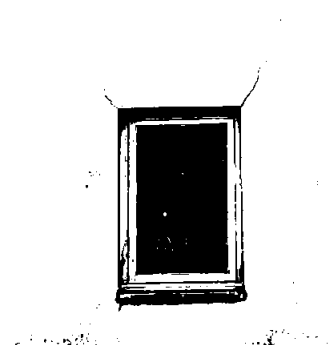
- Mye synlige riss
- Nedre del av pussystem har mye fuktskader
- På fasadene som er vendt mot nord er det mye algevekst og møkk, noe som medfører at fasadene står fuktig og ikke tørker opp
- Isolasjonsplater har noen steder delvis sluppet til underlaget
- Planhet på isolasjonsplater mot hverandre er ikke optimal og dette skaper spenninger i puss som igjen fører til ytterligere riss
- Noe tynt pusset i enkelte områder



Figur 3 Algevekst på fasade



Figur 2 Plater som har sluppet



Figur 4 Riss ved vindu



## Tiltak fasade

På bakgrunn av tilstand er det anbefalt å legge et nytt grunnpussjikt inkl. armeringsnett, før primer og ny slutt puss. I tillegg til at isolasjonsplatene etterforankres før grunnpuss. Dette for å sikre en god og holdbar løsning. Det er da i fremtiden viktig å opprettholde enkelt vedlikehold, som fasadevask.

Foruten tiltak på fasade nevnt ovenfor vil rehabiliteringen bestå blant annet av:

- Vask av fasade og balkonger
- Nye sålebenker under vinduene
- Nye ventilrister
- Vedlikehold av inngangsparti
- Tilpasning av nedløp
- Mindre vedlikehold av takkonstruksjon (vindskier/gesims)

Det vil også være mulig for den enkelte beboer å bestille nye vinduer. Informasjon om dette kommer nærmere en ev. oppstart.

## Økonomi

Med bakgrunn i hva som er avsatt til vedlikehold i budsjett for 2023, har styret besluttet å rehabilitere en blokk i 2023 og en blokk i 2024. Rehabiliteringen starter i Christophers vei 18-22.

Budsjett for rehabiliteringen vil være på ca. kr. 9,35 millioner. Dette omfatter poster som kontraktssum med entreprenør, prosjekt- og byggeledelse fra OBOS Prosjekt, uforutsette kostnader og prisstigning for 2024. Det er valgt å låse prisstigning for en forutsigbarhet.

## Videre fremdrift ved ev. vedtak

Kontrahering	:	april 2023
Byggestart blokk 1	:	april/mai 2023
Byggestart blokk 2	:	april/mai 2024

Entreprenør vil jobbe ca. 2-3 måneder per blokk.



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### **Parkering**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Uteplass med benker og bord
- 2022 Nytt nøkkelsystem
- 2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
- 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 Vakumulter 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 kjellerne.
- 2012 Skjøtsel 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 Skiftning 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](http://www.obos.no)

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

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