



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 23.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 984638647

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 509 508	1 561 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 508</b>	<b>1 561 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 315	55 361
Annen driftskostnad		1 125 054	1 026 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 177 369</b>	<b>1 081 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 139</b>	<b>479 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 859	46 841
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 859</b>	<b>46 841</b>
Annen finanskostnad		302 273	323 614
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>302 273</b>	<b>323 614</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 414</b>	<b>-276 773</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 725	203 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		735	35
Andre fordringer		12 127	258 848
Sum fordringer		12 862	258 883
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 988	1 306 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 988	1 306 304
Sum omløpsmidler		1 391 850	1 565 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 747 416	2 822 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 747 416</b>	<b>-2 822 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 747 416</b>	<b>-2 822 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025 307	4 180 763
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 025 307</b>	<b>4 180 763</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 025 307</b>	<b>4 180 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 499	1 734
Leverandørgjeld		42 184	167 649
Annen kortsiktig gjeld		70 276	37 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 959</b>	<b>206 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 139 266</b>	<b>4 387 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354187

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 984 638 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 509 508	1 561 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 508</b>	<b>1 561 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 315	55 361
Annen driftskostnad		1 125 054	1 026 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 177 369</b>	<b>1 081 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 139</b>	<b>479 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 859	46 841
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 859</b>	<b>46 841</b>
Annen finanskostnad		302 273	323 614
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>302 273</b>	<b>323 614</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 414</b>	<b>-276 773</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 725	203 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	735	35
Andre fordringer	12 127	258 848
Sum fordringer	12 862	258 883
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 378 988	1 306 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 378 988	1 306 304
Sum omløpsmidler	1 391 850	1 565 187
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 747 416	2 822 141
Sum opptjent egenkapital	-2 747 416	-2 822 141



Sum egenkapital	-2 747 416	-2 822 141
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 025 307	4 180 763
Sum annen langsiktig gjeld	4 025 307	4 180 763
Sum langsiktig gjeld	4 025 307	4 180 763
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 499	1 734
Leverandørgjeld	42 184	167 649
Annen kortsiktig gjeld	70 276	37 182
Sum kortsiktig gjeld	113 959	206 565
Sum gjeld	4 139 266	4 387 328
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2650

SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIAN MICHESENS GATE 3

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

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Carls, Trondheimsveien 113. Møterom: Tannhjulet.

### 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fornyelse av radiatorer og overgang til kjøling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIAN MICHESENS GATE 3



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

Det foreslås at møtet ledes av Steffen Tronstad, styrets leder.

### Forslag til vedtak

Steffen Tronstad 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 protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Divyabanhu Singh Rathore signerer protokollen.

### Forslag til vedtak

Divyabhanu Singh Rathore er valgt.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Fullmakt til styret for overføring til sparekonto.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Styret får fullmakt til å overføre et beløp til sparekonto.

Vedlegg

- 1. 2650 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 2650 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 7

## Fornyelse av radiatorer og overgang til kjøling

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiene i fellesskap utreder muligheten for å tilpasse eksisterende jordvarmeanlegg til også å kunne levere kjøling. Anleggets rør og radiatorer er av eldre dato, og det oppstår nå lekkasjer som tilsier at utskifting uansett vil bli nødvendig på sikt.

Det blir mer ekstremvarme og teglsteinsbyggene blir svært varme i solperioder og man kan oppleve 28–30 °C innendørs på morgenen mens utetemperatur er 20°C, varmen henger igjen i bygget.

Ved en oppgradering kan jordvarmeanlegget utnyttes til naturlig kjøling (ca. 8–10 °C) uten energikrevende nedkjøling.

I dag er dette ikke fordi det vil oppstå kondens i eksisterende rør og radiatorer. Ved fremtidig utskifting bør det derfor vurderes løsninger som er egnet for både oppvarming og kjøling, herunder kondensfrie radiatorer og rør.

Forslag til vedtak:

Sameiene igangsetter en felles utredning av muligheten for å oppgradere jordvarmeanlegget slik at det også kan levere kjøling, herunder behov for utskifting av rør og radiatorer til kondensfrie og kjøleegnede løsninger.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer Nordisk Energikontroll til å innhente prisoverslag på utskifting av komponenter som er forberedt for kjøling om sommeren.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fatima Ali Madar

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Killingmoe





## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Steffen Tronstad, styreleder

Knut Larsen, styremedlem

Fatima Ali Madar, styremedlem

Ina Holbek, styremedlem

Jørgen Killingmoe, varamedlem

Det ble opprettet valgkomite i 2024, men det lyktes ikke å finne medlemmer til 2026.

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller per e-post.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Christian Michelsens gate 3

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 261 585, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

227/ 16

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

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte 2025 til årets årsmøte, har styret jobbet med følgende saker;

Det er avholdt 6 styremøter i perioden.

HMS/ internkontroll ble gjennomgått i april 2023, og i 2025 ble det lukket avvik knyttet til elektro og branntetting. I 2026 vil enkelte inngangsdører til leilighetene utbedres, dersom disse ikke har riktig brannklassifisering.

Det har vært mye arbeid knyttet to lekkasjer i kjeller.

Det har vært mye arbeid knyttet til riktig regnskapsføring fra Obos. Blant annet er det avdekket for høye leieinntekter fra parkeringsleie i 2024 og 2025, men dette kostnadsføres/overføres til Sameiet Christian Michelsens gate 1 i februar 2026.

Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte blant eierne.

Behandlet budsjettet for 2026.

For øvrig har styremedlemmene daglig kontakt via Messenger.

Styret bruker mye tid og ressurser på avfallshåndtering, hensatte møbler og annet fra seksjonseierne. Vi oppfordrer alle – også utleiere – til å forholde seg til gjeldende sorteringsrutiner. Dersom man skal kaste senger, sofa etc. skal dette kjøres bort til godkjent avfallsmottak. I tillegg det gjenvinningsstasjon ved Sofienbergparken.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Andre inntekter består av viderefaktureringer, se note 2 for mer informasjon.

Totale driftskostnadene er noe lavere iht. budsjett. Dette skyldes hovedsakelig lavere energiforbruk.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert og skyldes redusert styringsrente.

## Resultat



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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det avsatt midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning for renovasjon, og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt vært relativt lave det siste året som følge av strømtøtte. Sameiet har inngått avtale om Norgespris gjeldende til 31.12.2026.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar 2026.

### Lån

Sameiet har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 3

ORG.NR. 984638647, KLIENTNR. 2650

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 998	1 466 910	1 658 008	1 556 408
Garasjer	9	1 700	0	0	0
Ladeinntekter elbil		0	94 520	100 000	100 000
Andre inntekter	3	810	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 509 508</b>	<b>1 561 430</b>	<b>1 758 008</b>	<b>1 656 408</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 465	-6 841	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-45 850	-48 520	-49 000	-45 850
Revisjonshonorar	6	-10 593	-8 362	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-75 208	-71 770	-75 000	-78 375
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	0
Drift og vedlikehold	7	-243 407	-174 100	-256 000	-205 000
Forsikringer		-64 206	-59 431	-65 000	-72 800
Kommunale avgifter	8	-279 504	-257 444	-290 000	-275 960
Ladekostnader EL-bil		-351	0	0	0
Parkeringsplasser	10	-42 000	33 600	-46 000	-46 000
Energi/fyring	11	-94 198	-183 321	-205 000	-184 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 432	-187 138	-193 000	-220 000
Andre driftskostnader	12	-117 154	-118 304	-133 000	-97 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 177 369</b>	<b>-1 081 631</b>	<b>-1 331 000</b>	<b>-1 241 755</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>332 139</b>	<b>479 799</b>	<b>427 008</b>	<b>414 653</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	44 859	46 841	50 000	40 000
Finanskostnader	14	-302 273	-323 614	-324 000	-278 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-257 414</b>	<b>-276 773</b>	<b>-274 000</b>	<b>-238 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>74 725</b>	<b>203 026</b>	<b>153 008</b>	<b>176 653</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		74 725	203 026		



## SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

ORG.NR. 984638647, KLIENTNR. 2650

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		735	35
Forskuddsbetalte kostnader		7 517	258 848
Andre kortsiktige fordringer	15	4 610	0
Driftskonto OBOS-banken		446 451	417 150
Sparekonto OBOS-banken		932 537	6 265
Sparekonto OBOS-banken II		0	882 889
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-2 747 416	-2 822 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 747 416</b>	<b>-2 822 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 025 307	4 180 763
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 025 307</b>	<b>4 180 763</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 290	12 782
Leverandørgjeld		42 184	167 649
Påløpte renter		1 499	1 734
Garasjeregnskap		0	1 000
Annen kortsiktig gjeld	18	38 986	23 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>113 959</b>	<b>206 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 391 850</b>	<b>1 565 187</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 3

Steffen Tronstad

Fatima Ali Madar

Knut Larsen

Ina Holbek



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 215 408
TV/internett	191 568
Parkering	72 756
Parkering el-bil	27 267
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 506 998</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	810
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>810</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 465
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 465</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 2024/2025	-45 850
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-45 850</b>

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 593
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 593</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 566
Drift/vedlikehold VVS	-18 885
Drift/vedlikehold elektro	-10 687
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 149
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 184
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 771
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 165
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-243 407</b>

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-172 804
Renovasjonsgebyr	-106 700
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-279 504</b>

### NOTE 9

#### PARKERINGSPLASSER INNTEKTER

Øvrige leieinntekter parkering (se også note 2 for inntekter)	1 700
<b>SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>1 700</b>

### NOTE 10

#### PARKERINGSPLASSER KOSTNADER

Driftskostnader 2024 (CMG 1)	-42 000
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS</b>	<b>-42 000</b>

### NOTE 11

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 712
Andre fyringskostnader	-60 227
Fyringsolje	-9 259
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-84 939</b>



## NOTE 12

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 230
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 394
Datautstyr	-963
Lyspærer og sikringer	-1 369
Vaktmestertjenester	-25 780
Vakthold	-20 281
Renhold ved firmaer	-60 688
Andre driftskostnader	-736
Andre kontorkostnader	-967
Bank- og kortgebyr	-2 746
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 154</b>

## NOTE 13

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 859</b>

## NOTE 14

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-302 266
Renter på leverandørgjeld	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-302 273</b>

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 610
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 610</b>

## NOTE 16

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021

-4 790 000

Nedbetalt tidligere

609 237

Nedbetalt i år

155 456

-4 025 307

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 025 307**

**NOTE 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-23 400

Annen påløpt kostnad

-15 586

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-38 986**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet 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.

**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 sameiet 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 14:58:15 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19

Penneo Dokumentnøkkel: IP7U2-ZAM6X-IYL18-UX8EY-COYKS-W3LYS



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 2650 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim