



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 561 430	1 554 392
Sum inntekter		1 561 430	1 554 392
Kostnader			
Lønnskostnad		55 361	57 050
Annen driftskostnad		1 026 270	1 193 880
Sum kostnader		1 081 631	1 250 930
Driftsresultat		479 799	303 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 841	41 457
Sum finansinntekter		46 841	41 457
Annen finanskostnad		323 614	294 626
Sum finanskostnader		323 614	294 626
Netto finans		-276 773	-253 169
Resultat før skattekostnad		203 026	50 293
Årsresultat		203 026	50 293
Totalresultat		203 026	50 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 026	50 293
Sum overføringer og disponeringer		203 026	50 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	512
Andre fordringer		258 848	189 658
Sum fordringer		258 883	190 170
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 304	1 293 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 304	1 293 504
Sum omløpsmidler		1 565 187	1 483 674
SUM EIENDELER		1 565 187	1 483 674

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 822 141	3 025 167
Sum opptjent egenkapital		-2 822 141	-3 025 167
Sum egenkapital		-2 822 141	-3 025 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 180 763	4 322 692
Sum annen langsiktig gjeld		4 180 763	4 322 692
Sum langsiktig gjeld		4 180 763	4 322 692
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 734	40 133
Leverandørgjeld		167 649	94 450
Annen kortsiktig gjeld		37 182	51 566
Sum kortsiktig gjeld		206 565	186 149
Sum gjeld		4 387 328	4 508 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 565 187	1 483 674



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 452802

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 647
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 561 430	1 554 392
Sum inntekter		1 561 430	1 554 392
Kostnader			
Lønnskostnad		55 361	57 050
Annen driftskostnad		1 026 270	1 193 880
Sum kostnader		1 081 631	1 250 930
Driftsresultat		479 799	303 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 841	41 457
Sum finansinntekter		46 841	41 457
Annen finanskostnad		323 614	294 626
Sum finanskostnader		323 614	294 626
Netto finans		-276 773	-253 169
Resultat før skattekostnad		203 026	50 293
Årsresultat		203 026	50 293
Totalresultat		203 026	50 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 026	50 293
Sum overføringer og disponeringer		203 026	50 293



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	512
Andre fordringer		258 848	189 658
Sum fordringer		258 883	190 170
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 304	1 293 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 304	1 293 504
Sum omløpsmidler		1 565 187	1 483 674
SUM EIENDELER		1 565 187	1 483 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 822 141	3 025 167
Sum opptjent egenkapital		-2 822 141	-3 025 167



Sum egenkapital	-2 822 141	-3 025 167
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 180 763	4 322 692
Sum annen langsiktig gjeld	4 180 763	4 322 692
Sum langsiktig gjeld	4 180 763	4 322 692
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 734	40 133
Leverandørgjeld	167 649	94 450
Annen kortsiktig gjeld	37 182	51 566
Sum kortsiktig gjeld	206 565	186 149
Sum gjeld	4 387 328	4 508 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 565 187	1 483 674



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2650

SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3



Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 3

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

Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 18:00, OBOS - Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valgkomite
7. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS 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.

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 frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

En av seksjonseierne velges blant de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

På grunn av forsinkelser hos Obos, ble ikke årsregnskapet for 2024 levert i tide. Dette møtet vil derfor ikke behandle årsregnskapet eller revisjonsberetningen, og det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte senere for å behandle årsregnskapet.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 6

Valgkomite

Forslag fremmet av:
Knut Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerne valgkomiteen

Forslag til vedtak
Vedtaket om valgkomite fjernes, da det ikke er fornuftig og nyttig med en slik komite i ett så lite sameie.



Sak 7

Valg av styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjorårets årsmøte ble det vedtatt valgkomitè for dette årsmøtet. I skrivende stund er valgkomitèen forsinket med dets arbeid. Komitèens arbeid blir gjort kjent gjennom korrigert innkalling som sendes på nytt til alle eiere, eller meddeles senest på årsmøtet den 4. mars.

Forslag til vedtak

Komitèens forslag meddeles senest på årsmøtet.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Steffen Tronstad

Styremedlem

Jeanette Haugen Lønning

Styremedlem

Knut Larsen

Styremedlem

Fatima Ali Madar

Varamedlem

Jørgen Killingmoe

Valgkomiteen

Det ble opprettet valgkomite i 2024 og i 2025 består komiteen av Marit Kalvø og Arild Skjei.

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 SE Christian Michelsens Gate 3

Sameiet består av 26 seksjoner.

SE Christian Michelsens Gate 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638647, 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.

SE Christian Michelsens Gate 3 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 2024 til årets årsmøte, har styret jobbet med følgende saker;

- Det er avholdt 4 styremøter i perioden.
- HMS/ internkontroll ble gjennomgått i april 2023, herunder brannvern, elektrisk anlegg og rutine til vaktmester. I 2024 har vi lukket enkelte avvik knyttet til elektro og branntetting. Dersom det er enkelte leiligheter som mangler brannklassifisert inngangsdør, vil dette bli gjennomført i 2025.
- Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte blant eierne.
- Behandlet budsjettet for 2025.
- 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 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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. Det mindre avviket skyldes parkeringsplasser som ikke var utleid, tomme leieforhold.

Driftskostnadene er iht. til budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

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 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

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 2025 lagt til grunn en økning for renovasjon, og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt vært stabilt det siste året.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar 2024.

Lån

SE Christian Michelsens Gate 3 har lån i OBOS-banken.

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

Flytende rente er for tiden 7,59 %.

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 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET CHRISTIAN MICHESENS GATE 3 ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska 2024	Regnska 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 466 910	1 442 170	1 541 000	1 658 000
Ladeinntekter EL-bil		94 520	106 530	100 000	100 000
Andre inntekter		0	5 683	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 561 430	1 554 383	1 641 000	1 758 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 841	-7 050	-7 050	-6 464
Styrehonorar	4	-48 520	-50 000	-50 000	-45 850
Revisjonshonorar	5	-8 362	-23 870	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-71 770	-68 253	-71 400	-75 000
Konsulenthonorar		0	-3 512	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-174 100	-373 307	-241 000	-256 000
Forsikringer		-59 431	-54 717	0	-65 000
Kommunale avgifter	7	-257 444	-194 198	-233 300	-290 000
Parkeringsplasser	8	33 600	0	-46 200	-46 000
Energi/fyring	9	-183 321	-186 977	-230 000	-205 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 138	-178 780	-186 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-118 304	-110 267	-115 600	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 081 631	-1 250 931	-1 192 050	-1 327 314
DRIFTSRESULTAT		479 799	303 462	448 950	430 686
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 841	41 457	30 000	50 000
Finanskostnader	12	-323 614	-294 626	-328 000	-324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-276 773	-253 169	-298 000	-274 000
ÅRSRESULTAT		203 026	50 293	150 950	156 686
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		203 026	50 293		



**SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 3
ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	512
Forskuddsbetalte kostnader		258 848	189 658
Driftskonto OBOS-banken		417 150	448 570
Sparekonto OBOS-banken		6 265	6 047
Sparekonto OBOS-banken II		882 889	838 887
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 187	1 483 674
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 565 187	1 483 674
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 822 141	-3 025 167
SUM EGENKAPITAL		-2 822 141	-3 025 167
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 180 763	4 322 692
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 180 763	4 322 692
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 782	28 166
Leverandørgjeld		167 649	94 450
Påløpte renter		1 734	28 269
Påløpte avdrag		0	11 864
Garasjeregnskap	15	1 000	0
Annen kortsiktig gjeld	16	23 400	23 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 565	186 149
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 565 187	1 483 674
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 3

Steffen Tronstad

Jeanette Haugen Lønning

Knut Larsen

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 215 408
Kabel-TV	182 702
Parkeringsleie	85 400
Strøm motorvarmere	17 000
Leie pakering overført	-33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 466 910

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 841
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 841

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 48 520.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 362.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 838
Drift/vedlikehold elektro	-6 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 500
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 293
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 175
Kostnader dugnader	-1 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 100

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 825
Renovasjonsavgift	-101 619
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-257 444

NOTE: 8**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Driftskostnader	33 600
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	33 600

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 733
Olje	-17 228
Andre fyringskostnader	-124 360
SUM ENERGI / FYRING	-183 321

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 872
Vaktmestertjenester	-52 789
Vakthold	-20 513
Renhold ved firmaer	-30 254
Andre fremmede tjenester	-2 895
Andre kontorkostnader	-2 199
Bank- og kortgebyr	-2 782
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 304

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 221
Renter bank	35 620
SUM FINANSINNTEKTER	46 841

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

Renter og gebyr på lån	-323 257
Renter på leverandørgjeld	-357
SUM FINANSKOSTNADER	-323 614

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 19 år.	
Opprinnelig 2021	-4 790 000
Nedbetalt tidligere	467 308
Nedbetalt i år	141 929
	-4 180 763
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 180 763

NOTE: 15**GARASJEREGNSKAP**

Leie	-1 000
Diverse	2 000
SUM GARASJEREGNSKAP	1 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-23 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 400

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 17:30:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P1Z6N-3XTU2-E46M2-P13MH-PGAFCC-3CME8

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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>. Alternativt kan du bruke valideringsverktøyet for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.03.25

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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