



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 009 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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 984009232

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 563 786	1 486 183
Sum inntekter		1 563 786	1 486 183
Kostnader			
Lønnskostnad		62 778	65 801
Annen driftskostnad		1 202 873	1 072 834
Sum kostnader		1 265 651	1 138 635
Driftsresultat		298 135	347 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 071	2 829
Sum finansinntekter		2 071	2 829
Annen finanskostnad		231 170	247 616
Sum finanskostnader		231 170	247 616
Netto finans		-229 100	-244 787
Resultat før skattekostnad		69 036	102 761
Årsresultat		69 036	102 761
Totalresultat		69 036	102 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 036	102 761
Sum overføringer og disponeringer		69 036	102 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		13 693	146 930
Andre fordringer		30 346	259 814
Sum fordringer		44 039	406 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 682	415 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 682	415 485
Sum omløpsmidler		695 722	822 229
SUM EIENDELER		695 722	822 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 474 025	2 543 060
Sum opptjent egenkapital		-2 474 025	-2 543 060
Sum egenkapital		-2 474 025	-2 543 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 075 697	3 194 484
Sum annen langsiktig gjeld		3 075 697	3 194 484
Sum langsiktig gjeld		3 075 697	3 194 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 145	1 325
Leverandørgjeld		39 401	169 340
Annen kortsiktig gjeld		53 504	140
Sum kortsiktig gjeld		94 049	170 805
Sum gjeld		3 169 746	3 365 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 722	822 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354185

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 009 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 563 786	1 486 183
Sum inntekter		1 563 786	1 486 183
Kostnader			
Lønnskostnad		62 778	65 801
Annen driftskostnad		1 202 873	1 072 834
Sum kostnader		1 265 651	1 138 635
Driftsresultat		298 135	347 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 071	2 829
Sum finansinntekter		2 071	2 829
Annen finanskostnad		231 170	247 616
Sum finanskostnader		231 170	247 616
Netto finans		-229 100	-244 787
Resultat før skattekostnad		69 036	102 761
Årsresultat		69 036	102 761
Totalresultat		69 036	102 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 036	102 761
Sum overføringer og disponeringer		69 036	102 761



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		13 693	146 930
Andre fordringer		30 346	259 814
Sum fordringer		44 039	406 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 682	415 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 682	415 485
Sum omløpsmidler		695 722	822 229
SUM EIENDELER		695 722	822 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 474 025	2 543 060
Sum opptjent egenkapital		-2 474 025	-2 543 060



Sum egenkapital	-2 474 025	-2 543 060
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 075 697	3 194 484
Sum annen langsiktig gjeld	3 075 697	3 194 484
Sum langsiktig gjeld	3 075 697	3 194 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 145	1 325
Leverandørgjeld	39 401	169 340
Annen kortsiktig gjeld	53 504	140
Sum kortsiktig gjeld	94 049	170 805
Sum gjeld	3 169 746	3 365 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	695 722	822 229



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

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. 2639

SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 1

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 MICHELSSENS GATE 1



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, styreleder.

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 Zahra Sabha signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Zahra Sabha 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 2639 Sameiet Christian Michelsens Gate 1.pdf
- 2. 2639 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 56 000.



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 Arne Iversen, styremedlem

Fatima Ali Madar, styremedlem

Zahra Sabha, styremedlem

Jørgen Killingmoe, varamedlem

Knut Larsen, 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 eller per e-post.

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 Sameiet Christian Michelsens gate 1

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 009 232, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227/ 14

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 brannetting. 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 manglende leieinntekter fra parkeringsleie i 2024 og 2025, men dette inntektsføres 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 iht. budsjett.

Det er brukt mer på vedlikehold enn budsjettert, og dette skyldes at det kom faktura fra Sameiet Carl Berners plass 2 i januar 2025. Fakturaen gjaldt andel for avfallsskuret til næringsseksjonene.

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 strømstøtte. 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.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1.

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

2026-02-17 20:15:33 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://eud.penneo.com>.

Vedlegg 1

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 Penneo's Gate 1.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 18

Penneo Dokumentnr: F34ZH-W7B1-4-HPUG+WWQYM-Q75ZF-6W7AF



SAMEIET CHRISTIAN MICHESENS GATE 1

ORG.NR. 984009232, KLIENTNR. 2639

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 520 896	1 485 738	1 523 000	1 555 916
Garasjer		0	0	0	42 000
Andre inntekter	3	42 890	445	120 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 563 786	1 486 183	1 643 000	1 597 916
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 758	-8 131	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 020	-57 670	-58 000	-55 020
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 396	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-75 208	-71 770	-76 000	-79 420
Konsulenthonorar		-14 810	-11 082	-2 000	-21 000
Drift og vedlikehold	7	-377 900	-216 097	-280 000	-221 000
Forsikringer		-50 922	-47 301	-51 300	-57 456
Kommunale avgifter	8	-268 491	-245 948	-278 540	-290 000
Energi/fyring	9	-128 286	-191 407	-240 000	-191 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 008	-136 754	-141 440	-160 000
Andre driftskostnader	10	-131 872	-143 077	-139 000	-90 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 265 651	-1 138 635	-1 283 280	-1 182 666
DRIFTSRESULTAT		298 135	347 548	359 720	415 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 071	2 829	0	0
Finanskostnader	12	-231 170	-247 616	-247 000	-212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 100	-244 787	-247 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		69 036	102 761	112 720	203 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		69 036	102 761		



SAMEIET CHRISTIAN MICHESENS GATE 1

ORG.NR. 984009232, KLIENTNR. 2639

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 693	146 930
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	211 671
Andre kortsiktige fordringer	13	27 616	48 143
Driftskonto OBOS-banken		651 682	415 485
SUM OMLØPSMIDLER		695 722	822 229
SUM EIENDELER		695 722	822 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 474 025	-2 543 060
SUM EGENKAPITAL		-2 474 025	-2 543 060
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 075 697	3 194 484
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 075 697	3 194 484
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 918	0
Leverandørgjeld		39 401	169 340
Påløpte renter		1 145	1 325
Annen kortsiktig gjeld	16	28 586	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 049	170 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 722	822 229
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 1

Steffen Tronstad

Fatima Ali Madar

Knut Arne Iversen

Zahra Sabha



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 316 916
Kabel-tv/Internett	132 840
Renovasjon Bolig	71 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 520 896

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	890
Parkering/Garasje	42 000
SUM ANDRE INNETEKTER	42 890

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 758
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 758

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	-55 020
SUM STYREHONORAR	-55 020

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 375
SUM REVISJONSHONORAR	-10 375

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 868
Drift/vedlikehold elektro	-11 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 966
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 204
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-377 900

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-193 539
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-74 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-268 491

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 464
Andre fyringskostnader	-67 452
Fyringsolje	-10 370
SUM ENERGI / FYRING	-128 286

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-79 457
Vakthold	-21 450
Renhold ved firmaer	-27 278
Andre driftskostnader	-565
Andre kontorkostnader	-470
Bank- og kortgebyr	-2 646
Øreavrundning	1
Tap på fordringer	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 872



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 514
Andre renteinntekter	557
SUM FINANSINNTEKTER	2 071

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-231 100
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-231 170

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	27 616
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 616

NOTE 14

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket 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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.	
Opprinnelig 2021	-3 660 000
Nedbetalt tidligere	465 516
Nedbetalt i år	118 787
	-3 075 697
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 075 697

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-28 586
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 586



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 2639 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

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
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 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