



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2022 - 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: 04.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 869	1 249 077
Sum inntekter		1 411 869	1 249 077
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 338
Annen driftskostnad		884 787	1 163 167
Sum kostnader		941 837	1 218 505
Driftsresultat		470 032	30 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 989	568
Sum finansinntekter		8 989	568
Annen finanskostnad		208 352	173 374
Sum finanskostnader		208 352	173 374
Netto finans		-199 363	-172 806
Ordinært resultat før skattekostnad		270 669	-142 234
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 669	-142 234
Årsresultat		270 669	-142 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 670	-142 234
Sum overføringer og disponeringer		270 670	-142 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		181 333	203 464
Sum fordringer		181 333	203 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 526	1 224 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 526	1 224 517
Sum omløpsmidler		1 533 859	1 427 981
SUM EIENDELER		1 533 859	1 427 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 075 460	3 346 130
Sum opptjent egenkapital		-3 075 460	-3 346 130
Sum egenkapital		-3 075 460	-3 346 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 467 979	4 639 636
Sum annen langsiktig gjeld		4 467 979	4 639 636
Sum langsiktig gjeld		4 467 979	4 639 636
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 444	928
Leverandørgjeld		49 588	5 849
Annen kortsiktig gjeld		90 308	127 698
Sum kortsiktig gjeld		141 340	134 475
Sum gjeld		4 609 319	4 774 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 859	1 427 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507678

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: 01.01.2022 - 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: 04.04.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 869	1 249 077
Sum inntekter		1 411 869	1 249 077
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 338
Annen driftskostnad		884 787	1 163 167
Sum kostnader		941 837	1 218 505
Driftsresultat		470 032	30 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 989	568
Sum finansinntekter		8 989	568
Annen finanskostnad		208 352	173 374
Sum finanskostnader		208 352	173 374
Netto finans		-199 363	-172 806
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 669	-142 234
Årsresultat		270 669	-142 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 670	-142 234
Sum overføringer og disponeringer		270 670	-142 234



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		181 333	203 464
Sum fordringer		181 333	203 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 526	1 224 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 526	1 224 517
Sum omløpsmidler		1 533 859	1 427 981
SUM EIENDELER		1 533 859	1 427 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 075 460	3 346 130
Sum opptjent egenkapital		-3 075 460	-3 346 130



Sum egenkapital	-3 075 460	-3 346 130
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 467 979	4 639 636
Sum annen langsiktig gjeld	4 467 979	4 639 636
Sum langsiktig gjeld	4 467 979	4 639 636
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 444	928
Leverandørgjeld	49 588	5 849
Annen kortsiktig gjeld	90 308	127 698
Sum kortsiktig gjeld	141 340	134 475
Sum gjeld	4 609 319	4 774 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 533 859	1 427 981



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 2023

SE Christian Michelsens Gate 3

Digitalt årsmøte avholdes 1. april - 4. april 2023

Selskapsnummer: 2650





Velkommen til årsmøte i SE Christian Michelsens 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2650>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Erklæring om tomtegrense til Christian Michelsens gate 9
7. Forslag om balkonger, innmeldt av Ingegjerd Munthe.
8. Valg av ny revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Christian Michelsens 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steffen Tronstad

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Knut Larsen og Divyabhanu Singh Rathore velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Larsen og Divyabhanu Singh Rathore er valgt.

Sak 3

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 4

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 og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2650 - CM3 Årsrapport.pdf

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 kr. 50 000.

Sak 6

Erklæring om tomtegrense til Christian Michelsens gate 9

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Christian Michelsens gate 9 disponerer 6 parkeringsplasser på egen tomt. I nyere tid ble det oppdaget at disse plassene går noen centimetre over på vår tomt. Etter mye tid, fant vi ingen konkrete avtaler om bruksretten til vår tomt, og det ser ut til at parkeringsplassene trolig har vært brukt slik i mange år tidligere.

Det har vært god dialog med naboene i CM9 og vi har kommet til et forslag til avtale som tinglyses på begge tomter. Avtalen medfører at den regulerte tomtegrensen ikke endres nå, men at begge parter aksepterer at parkeringsplassene går litt over vår tomt.



Grensen som brukes i det daglige er delt med sperrestein fra ca. 2019 og medfører ingen endring av bruken.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedlagte utkast til erklæring kan signeres av to styremedlemmer i fellesskap og tinglyses på sameiets romt.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Vedlegg

2. Utkast til erklæring.pdf
3. 14-12-11-925-2022-10-11-nilsp.pdf

Sak 7

Forslag om balkonger, innmeldt av Ingegjerd Munthe.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mottatt på mail den 22. februar:

"Jeg tror jeg har sendt inn nedenfor stående forslag før, men gjentar det for sikkerhetsskyld:

Jeg foreslår at styret undersøker om det er interesse blant eierne å få bygget balkonger.

Ut mot parken er vel mest sannsynlig, selv om ettermiddagsolen kommer fra gatesiden. Det kan vi ta stilling til dersom interesse finnes. Det kan for eksempel bestemmes at styret undersøker interessen og, i tilfelle den er tilstede, hva kostnaden skulle bli.

Ingegjerd Munthe"

Styrets innstilling

Styret kan undersøke interessen for balkonger blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes med alminnelig flertall.



Sak 8

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende revisor, RSM Norge AS, uttrykker at de ønsker å avslutte avtalen med sameiet. Vi har innhentet tilbud på revisjon fra BDO og PWC. Begge kommer stort sett likt ut på pris, men noen kroner billigere med PWC.

BDO, fast pris revisjon: Kr. 6 425 (ink, mva).

PWC, fast pris revisjon: Kr. 7 125 (ink. mva).

Tilbudene har kommet fra Obos og styret har ikke undersøkt andre revisjonsfirmaer.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at sameiet engasjerer BDO som ny revisor fra regnskapsåret 1. januar 2023.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning i perioden har vært:

Leder Steffen Tronstad: 2022 - 2023 (på valg i 2023)

Styremedlem Knut Larsen: 2021-2023 (på valg i 2023)

Styremedlem Jonas Hauge Meløy: 2021 - 2023 (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem Divyabhanu Rathore: 2022 - 2024

Varamedlem Torstein Dengerud: 2022 - 2024 (ønsker å avslutte vervet)

Varamedlem Jørgen Killingmoe: 2021 - 2023 (stiller til gjenvalg)

Innstilling

Sameiene Carl Berner plass 2, Christian Michelsens gate 1 og Christian Michelsens gate 3 har ETT felles styre, dvs at alle styremedlemmer må jobbe for alle 3 sameiene. Man



kan ikke velges som kandidat dersom man kun ønsker å arbeide for Ett eller flere av sameiene.

Leder: Steffen fortsetter som styreleder, da han gjør en svært god jobb.

Styremedlem: Knut Larsen fortsetter da han er en god ressurs mtp det tekniske som må holdes styr på i sameiet.

Vara/styremedlem: Jørgen Killingmoe gjenvelges som vara, eller styremedlem da han har god kjennskap til alt i sameiet gjennom mange år i styre og som beboer.

Øvrige plasser har ikke styret noen innstilling til.

Til opplysning dersom Knut Arne Iversen blir valgt, vil han ikke ha stemmerett på saker som omhandler næringen, da han er inhabil i disse sakene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Haugen Lønning
Kort om meg - 16 år i bank og utdannet innen økonomi.
Sittet som styremedlem i sameie tidligere.
Sittet som økonomiansvarlig og nestleder i styret i barnehagen der jentene mine har gått.

Jeanette

- Knut Larsen
Ønsker gjenvalg for 2 år.
- Knut Arne Iversen
Knut Arne representerer næringen og har godkjennskap til sameiene.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fatima Ali Madar
Fatima A. Madar, eier H0301 og har bodd her siden 1991. Har sittet i styre i perioder før. Jeg sitter nå i styre på sameier Carl Berners Torg i to runder.



- Jørgen Killingmoe
Stiller til gjenvalg for 2 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Tronstad	Sverdrups Gate 15 B
Styremedlem	Knut Larsen	Myravegen 1
Styremedlem	Jonas Hauge Meløy	Traveien 3
Styremedlem	Divyabhanu Rathore	Christian Michelsens Gt 3A
Varamedlem	Torstein Dengerud	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2

Valgkomiteen

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 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, men en ekstern styreleder.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



Styrets arbeid i perioden

Perioden som har vært:

- Det er avholdt fire styremøter, og i tillegg har styremedlemmene hyppig kontakt via Messenger.
- Perioden har vært preget av å opprettholde ro og orden blant eiere og leietakere våren 2022. Dette roet seg betraktelig ned sommeren 2022.
- Styret har fulgt prisjusteringene i markedet og kjenner til at eierne i sameiene ikke ønsker for høye felleskostnader. For å møte disse behov, har vi inngått spareavtale med Obosbanken til ca. 3,5 % flytende pengemarkedsrente (Nibor) for Christian Michelsens gate 3 og Carl Berners plass 2. Vi forventer høyere finansinntekter i kommende år og at balansen styrkes over tid.
- For Christian Michelsens gate 3 har vi arbeidet med avtale om fordeling av tomtegrensen til Christian Michelsens gate 9, se egen sak om dette.
- Nåværende revisor har uttrykt at de ønsker å avslutte avtalen med sameiene. Vi har innhentet tilbud på ny revisor, se egen sak om dette.
- Styret har hatt et konstituerende møte med middag for avtroppende styremedlemmer.
- Det er utført generell vedlikehold for søppelskur, inngangsdører, belysning etc.
- Med grunnlag i vedlikeholdsrapporter fra Obos Prosjekt, jobber styret videre med å kartlegge nødvendig vedlikehold. I følge rapporten, er det hovedsakelig vinduene i sameiet som begynner å slites ut og vi følger situasjonen. Basert på tilbakemeldinger fra eiere og vaktmester, vil vi utbedre callinganlegg og muligens inngangsdører til trappeoppgangene i kommende periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Innkrevde felleskostnader er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold, og dette vil variere basert på utleide parkeringsplasser.

Det er ingen merkbare avvik på bunnlinjen når det gjelder kostnader. Det er noe høyere energikostnader som skyldes økte energipriser og det er brukt noe mindre på vedlikeholdskontoen enn budsjettet som gjør at regnskapet går i balanse.

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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 392 519.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023



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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til ordinært vedlikehold.

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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Michelsens Gate 3.

Lån

SE Christian Michelsens Gate 3 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 2023.

Budsjettet er basert på 11.85 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Christian Michelsens Gate 3

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Michelsens Gate 3 som viser et overskudd på NOK 270 670. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

13 av 28

2650 - CM3 Årsrapport.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/a is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: SX681-NSNP1-TG5J0-HFNEV-Y5K6H-BFK15



Revisors beretning 2022 for Sameiet Christian Michelsens Gate 3

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>.

Oslo, 20. mars 2023

RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SX681-NSNP1-TG5J0-HFNEN-Y5K6H-BFK1S



2650 - SE CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 345 048	1 217 886	1 401 000	1 541 000
Ladeinntekter EL-bil		65 048	29 444	40 000	50 000
Andre inntekter	3	1 773	1 746	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 411 869	1 249 076	1 441 000	1 591 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 838	-6 839	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-48 500	-48 500	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 806	0	-6 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-65 620	-63 770	-65 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-1 650	-45 757	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-171 654	-386 273	-212 000	-320 000
Forsikringer		-48 209	-45 752	-50 000	0
Kommunale avgifter	9	-152 566	-166 028	-155 000	-170 000
Energi/fyring	10	-192 124	-207 951	-140 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 064	-148 817	-148 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-91 094	-98 819	-85 000	-101 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-941 837	-1 218 505	-936 839	-1 106 500
DRIFTSRESULTAT		470 033	30 571	504 161	484 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 989	568	0	0
Finanskostnader	13	-208 352	-173 374	-166 000	-249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 363	-172 806	-166 000	-249 000
ÅRSRESULTAT		270 670	-142 234	338 161	235 500
Overføringer:					
Udekket tap			-142 234		
Reduksjon udekket tap		270 670			



2650 - SE CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		196	2 170
Forskuddsbetalte kostnader		181 137	201 294
Driftskonto OBOS-banken		544 943	424 412
Sparekonto OBOS-banken		5 888	800 105
Sparekonto OBOS-banken II		801 695	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 533 858	1 427 982
SUM EIENDELER		1 533 858	1 427 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 075 460	-3 346 130
SUM EGENKAPITAL		-3 075 460	-3 346 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 467 979	4 639 636
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 467 979	4 639 636
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 688	13 523
Leverandørgjeld		49 588	5 849
Påløpte renter		1 444	928
Påløpte kostnader		518	0
Annen kortsiktig gjeld	16	82 102	114 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 340	134 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 858	1 427 982
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023,

STYRET I SE CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3



Steffen Tronstad

Knut Larsen

Jonas Hauge Meløy

Divyabhanu Rathore

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**

Parkeringsleie	92 400
Strøm motorvarmere	72 000
Felleskostnader	1 086 624
Kabel-TV	154 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 405 048

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-14 000
Strøm motorvarmere	-46 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 345 048

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler, bombrikke, portåpner	1 160
------------------------------	-------



Parkering	613
SUM ANDRE INNTEKTER	1 773

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 144, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 806.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 650
SUM KONSULENTHONORAR	-1 650

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 891
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 238
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-71 610
Kostnader dugnader	-1 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 654

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-97 564
Renovasjonsavgift	-55 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 566

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 964
Olje/Biomasse	-18 570
Andre fyringskostnader	-104 589
SUM ENERGI / FYRING	-192 124

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 392
Driftsmateriell	-311
Vaktmestertjenester	-24 258
Vakthold	-22 081
Renhold ved firmaer	-24 395
Andre fremmede tjenester	-8 402
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 144
Andre kontorkostnader	-310
Telefon, annet	-2 682
Bank- og kortgebyr	-1 118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 094

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 054
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 478
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	457
SUM FINANSINTEKTER	8 989

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-208 352
SUM FINANSKOSTNADER	-208 352

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. 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 19 år.



12

SE Christian Michelsens Gate 3

Opprinnelig 2021	-4 790 000
Nedbetalt tidligere	150 364
Nedbetalt i år	171 657
	-4 467 979
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 467 979

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-23 400
Rest park. 2022 u/ladest. sameiet Christian Michelsens gate 1, betales i 2023	-46 200
Påløpte kostnader (kostnader 2022, betales i 2023)	-12 502
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-82 102



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440865. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon av tak Chr. Michelsensgt 1,3
2021	OBOS Prosjekt AS lev. vedlikeholdsrapport.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering

I Årsmøte den 3. mai 2007, gjentatt i Årsmøtet den 21. april 2008, ble det gjort vedtak om å utrede, deretter å foreta rehabilitering av våtrommene iht. kostnadsrapport utarbeidet av OBOS Prosjekt i april 2007. Prosjektet omfatter alle 80 våtrom i de tre ovennevnte sameiene. Rehabiliteringen skjer til en nøktern standard med utskifting av nedløps- og vannrør, baderomsmembran og flislegging av gulv og vegger, nye toalett og dusjer, men gjenbruk eller separat betaling hvis eierne ønsker nytt utstyr for øvrig. Arbeidet ble igangsatt i 2009, og nedbetalt i 2019.



ERKLÆRING

Denne erklæring avgis av gnr. 227, bnr. 16 i Oslo kommune («**CMG3**»), representert ved styret i Sameiet Christian Michelsens gate 3, org. nr. 984 638 647 og gnr. 227, bnr. 20 i Oslo kommune («**CMG9**») representert ved styret i Christian Michelsens gate 9 AS, org. nr. 998 936 659.

Det ble i 2020 oppdaget at 6 parkeringsplasser som tilhører og disponeres av CMG9 delvis går inn på eiendommen til CMG3 slik grensen er inntegnet i eiendomskartet. Det er ikke kjent om eiendomsgrensen er korrekt markert, eller om den kan være uriktig og markert i kartet basert på hjelpelinjer.

Uavhengig av hva som måtte være korrekt eiendomsgrense bekreftes at CMG9 har varig og vederlagsfri rett til bruk av de 6 parkeringsplassene som vist på vedlegg 1 til denne erklæring. Ansvar for vedlikehold og kostnader ved dette fordeles iht. den faktiske bruk, dvs. at CMG9 bærer kostnadene med vedlikehold (herunder oppmerking av parkeringsplasser, asfaltering mv.) knyttet til arealet for de nevnte parkeringsplasser.

CMG3 har besørget etablert sperresteiner som vist på bildet inntatt som vedlegg 2, bekostet med en ½-part på hver av CMG3 og CMG9. Begge parter har ansvar for at disse til enhver tid er plassert midt på det som historisk har vært oppfattet og praktisert som grensen mellom eiendommene, med 230 mm på hver side av «grensen». Kostnader til vedlikehold og utskifting av sperresteinene og pålimte reflekser deles med en ½-part på hver av CMG3 og CMG9.

Denne erklæring er ikke til hinder for at den part som måtte ønske det kan ta initiativ til å få avklart korrekt grense mellom eiendommene. Faktisk grense skal imidlertid ikke ha betydning for CMG9 sine rettigheter til de 6 parkeringsplasser som omhandlet av denne erklæring, og som skal gjelde uavhengig av hvor grensen faktisk går.

Denne erklæring skal tinglyses i grunnboken på både gnr. 227, bnr. 16 og gnr. 227, bnr. 20.

Oslo, _____

For gnr. 227, bnr. 16

For gnr. 227, bnr. 20

Steffen Tronstad og Knut Larsen

Yvonne Litsheim Sandvold og

Joachim Sandvold

for styret i Sameiet Christian Michelsens gate 3

for styret i Christian Michelsens gate 9 AS



Vedlegg 1



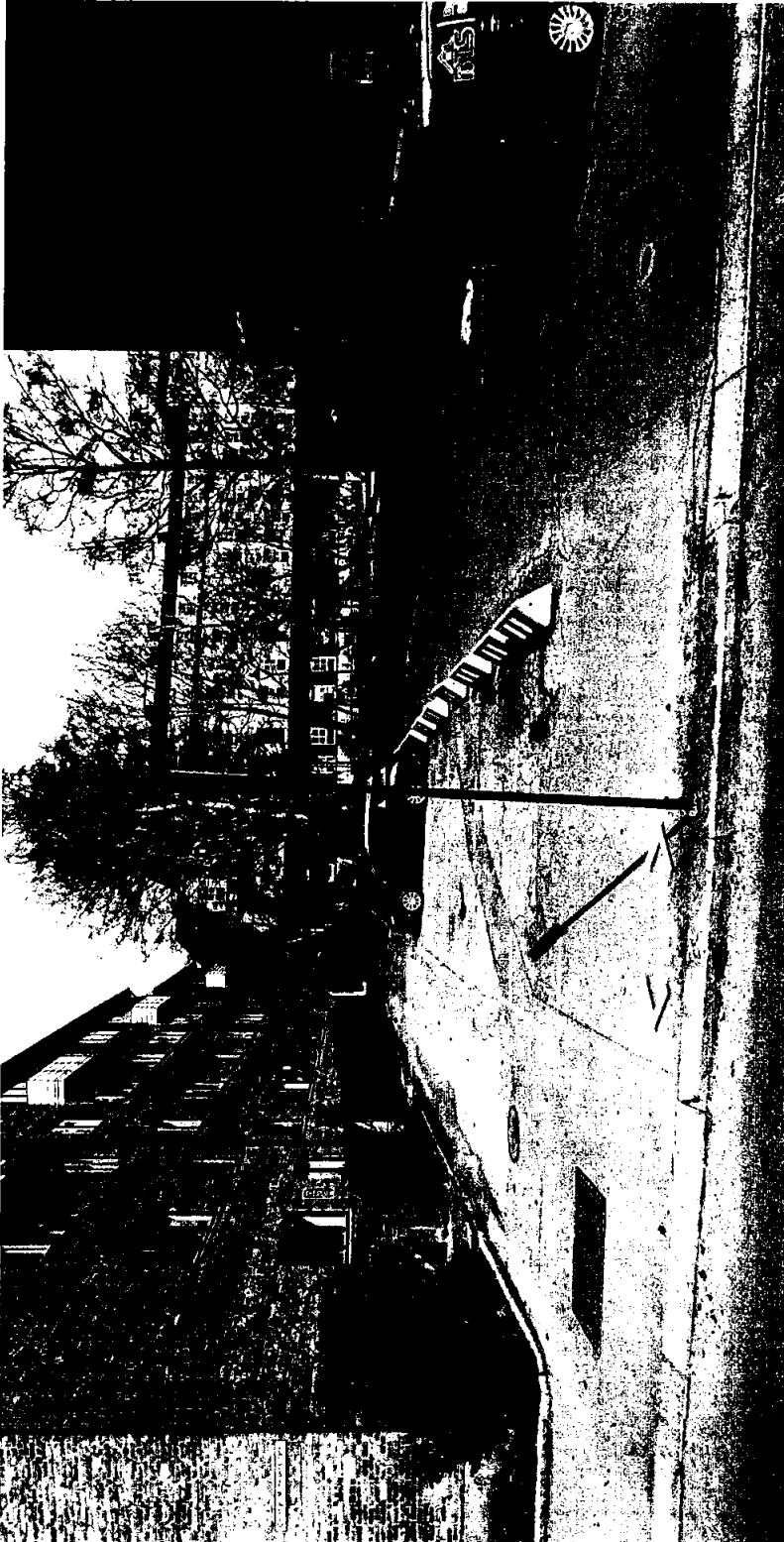
Vedlegg 3

23 av 28

14-12-11-925-2022-10-11-nilsp.pdf



Vedlegg 2





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.23

Selskapsnummer: 2650 **Selskapsnavn:** SE Christian Michelsens Gate 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Steffen Tronstad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Knut Larsen og Divyabhanu Singh Rathore er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

For

Mot

Sak 6 Erklæring om tomtegrense til Christian Michelsens gate 9

Styrets innstilling godkjennes med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

For

Mot

Sak 7 Forslag om balkonger, innmeldt av Ingegjerd Munthe.

Styrets innstilling godkjennes med alminnelig flertall.

For

Mot

Sak 8 Valg av ny revisor

Styrets innstilling godkjennes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Steffen Tronstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jeanette Haugen Lønning

Knut Larsen

Knut Arne Iversen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Fatima Ali Madar

Jørgen Killingmoe

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.