

Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene v/Lars Holt Pettersen
Maridalsveien 154A, 0461 OSLO
E-post: lhp@eie.no

Deres ref.: 15251094 . Vår ref.: 5171-1-26

Dato: 09.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Christiesgate 36 Sameie
Organisasjonsnr: 985798869
Seksjonseier: Holtlien, Helle
Medeier: Skiaker, Magnus
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Christies Gate 36 C, 0557 OSLO
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 225
Bnr. 53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82299356.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt vann er inkludert i felleskostnader. Egen erklæring i forbindelse med dyrehold skal undertegnes og leveres styret. Erklæringen er vedlagt boligselskapets husordensregler. Kun gateparkering. Selskapet har fra juni 2016 innført utleiegebyr på kr 500,-. Gebyret kreves inn av eier av leiligheten ved utleie. Dette i henhold til vedtektsendring 16.03.16. Nøkler og skilt bestilles av styret. - Felleskostnadene økes med 5 % fra 1.1.25. - Dugnadsgebyret økes til 190 kr fra 1.1.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207522929
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	2 869 799,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 019,00,-

Herav:

Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	249,00	
Felleskostnader	190,00	
	3 580,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 002,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 778,-
Annen formue:	13 055,-
Gjeld:	88 753,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207522929
Restsaldo:	87 460,62
Kapitalkostnader:	946,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 460,62,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Heikki Eidsvoll Holmås, e-post: christiesg36@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5171

Christiesgate 36 Sameie

Velkommen til årsmøte i Christiesgate 36 Sameie

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:

2. mai 2024 kl. 18:00, Styrerommet i kjelleren.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av internett-leverandør
8. Drivhus i bakgården
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Christiesgate 36 Sameie

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

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning 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 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

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

Sak 7

Bytte av internett-leverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i dag GlobalConnect som internett-leverandør og de har blitt ganske dyre. For 1 GB betaler vi godt over 500 kr. Styret har mottatt et tilbud fra NextGenTel hvor alle før 1 GB og prisen er nesten halvparten.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi går for NextGenTel sitt tilbud. Bindingstiden er 3 år.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at sameiet går for NextGenTel sitt tilbud. Bindingstiden er 3 år.

Sak 8

Drivhus i bakgården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har sett litt på løsninger for å sette opp et drivhus med budsjett på 100 000 kr i bakgården der hvor trampolinen står i dag.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi kvitter oss med trampolinen og setter opp et drivhus og heller går til innkjøp av en mindre trampoline, f.eks. en som er gravd ned i bakken.

Forslag til vedtak

Styret kvitter seg med trampolinen og setter opp et drivhus.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder velges på årsmøte .

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem velges på årsmøte. .

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem velges på årsmøte. .
 - Varamedlemme veles på årsmøte. .
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Olav Stjernholm	Christies Gate 36 A
Styremedlem	Sigrid Haugen	Christies Gate 36 A
Styremedlem	Martin Harm Lode	Christies Gate 36 A
Varamedlem	Jenny Ann Flø	Christies Gate 36 C

Valgkomiteen

Heikki Eidsvoll Holmås	Christies Gate 36 A
------------------------	---------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Christiesgate 36 Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Christiesgate 36 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985798869, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 53

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

Christiesgate 36 Sameie 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

Styret har avholdt dugnader som vanlig og hatt 3 styremøter. I tillegg har styret jobbet med å få inn tilbud på vedlikeholdsarbeid på gavlveggen, kjeller-muren og ytre fasade + nye vinduer. Hittil har ingen av tilbudene vært bra nok og prosessen har stoppet litt opp pga. det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ på kr 2 626 474 egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 169 058 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 442 959.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 62 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christiesgate 36 Sameie.

Lån

Christiesgate 36 Sameie har et 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIESGATE 36.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 2023, 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 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.

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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET CHRISTIESGATE 36
ORG.NR. 985 798 869, KUNDENR. 5171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 358 832	1 358 832	1 359 000	1 359 000
Andre inntekter	3	-40 950	-28 314	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 317 882	1 330 518	1 359 000	1 359 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 260	-87 646	-72 750	-72 750
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 516	-6 876	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-11 625	-8 759	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-44 816	-90 492	-62 000	-62 000
Forsikringer		-184 161	-164 041	-181 000	-203 000
Kommunale avgifter	9	-329 846	-280 255	-331 800	-387 100
Energi/fyring		-142 092	-189 391	-220 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-18 346	-18 602	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	10	-8 300	-11 713	-49 500	-29 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-964 666	-990 172	-1 091 050	-1 051 350
DRIFTSRESULTAT		353 216	340 346	267 950	307 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 782	20 803	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-211 939	-148 556	-500	-229 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184 157	-127 753	2 500	-226 800
ÅRSRESULTAT		169 058	212 593	270 450	80 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		169 058	212 593		

SAMEIET CHRISTIESGATE 36
ORG.NR. 985 798 869, KUNDENR. 5171

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		97	105
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 529
Driftskonto OBOS-banken		243 380	235 312
Skattetrekkskonto OBOS-banken		750	607
Sparekonto OBOS-banken		52 387	51 008
Sparekonto OBOS-banken II		243 402	236 828
SUM OMLØPSMIDLER		540 017	525 389
SUM EIENDELER		540 017	525 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 626 474	-2 795 532
SUM EGENKAPITAL		-2 626 474	-2 795 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 069 432	3 223 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 069 432	3 223 989
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 538	12 707
Leverandørgjeld		32 819	56 425
Skyldige offentlige avgifter	15	2 206	3 742
Påløpte renter		19 987	1 024
Påløpte avdrag		12 182	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 327	23 034
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 058	96 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 017	525 389
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Sameiet Christiesgate 36

Hans Olav Stjernholm /s/

Sigrid Haugen /s/

Martin Harm Lode /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 278 192
Dugnad	63 000
TV	17 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 358 832

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon Dugnad	-40 950
SUM ANDRE INNTEKTER	-40 950

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-56 234
Påløpte feriepengar	-7 327
Arbeidsgiveravgift	-16 012
Yrkesskadeforsikring	-688

SUM PERSONALKOSTNADER -80 260

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR -11 625**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 975
Drift/vedlikehold VVS	-17 276
Kostnader dugnader	-1 565

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -44 816**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 146
Feieavgift	-3 698
Renovasjonsavgift	-129 003

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -329 846**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-594
Andre fremmede tjenester	-390
Andre kontorkostnader	-1 830
Bank- og kortgebyr	-2 837
Velferdskostnader	-2 650

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -8 300

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	969
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 953
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	311
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 549
SUM FINANSINNTEKTER	27 782

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 651
Renter på leverandørgjeld	-2 288
SUM FINANSKOSTNADER	-211 939

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****OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 312 884
Nedbetalt tidligere	1 088 895
Nedbetalt i år	154 557
	-3 069 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 069 432

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 456
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 206

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 327
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 327

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82299356. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

2011 - 2011	Reparasjon av tak	
2010 - 2010	Isolasjon av portrom	
2009 - 2009	Fasade og tak	a) taktekking (skifte av eksisterende stein) b) maling av balkonger, fasade i indre gård og gavlvegg mot Valdresgata c) oppussing av alle oppgangene
2008 - 2008	Ventilasjon	Rensing av anlegget.
2008 - 2008	Avfuktning	Nytt avfuktningsystem
2008 - 2008	VVS	Skiftet 7 stoppekran og sirkulasjonspumpe til varmtvann.
2004 - 2004	Brannvarslingsanlegg & porttelefon	Det er montert nytt brannvarslingsanlegg og montert nye porttelefoner høsten 2004.
2001 - 2002	Fasaden	Fasaden mot Christiesgate pusset opp.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 5171 Selskapsnavn: Christiesgate 36 Sameie

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Christiesgate 36 Sameie

Organisasjonsnummer: 985798869

Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Styrerrommet i kjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Sigrid Haugen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

✓ Vedtatt.

7. Bytte av internett-leverandør

Vi har i dag GlobalConnect som internett-leverandør og de har blitt ganske dyre. For 1 GB betaler vi godt over 500 kr. Styret har mottatt et tilbud fra NextGenTel hvor alle før 1 GB og prisen er nesten halvparten.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi går for NextGenTel sitt tilbud. Bindingstiden er 3 år.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at sameiet går for NextGenTel sitt tilbud. Bindingstiden er 3 år.

✓ Vedtatt.

8. Drivhus i bakgården

Vi har sett litt på løsninger for å sette opp et drivhus med budsjett på 100 000 kr i bakgården der hvor trampolinen står i dag.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi kvitter oss med trampolinen og setter opp et drivhus og heller går til innkjøp av en mindre trampoline, f.eks. en som er gravd ned i bakken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret kvitter seg med trampolinen og setter opp et drivhus.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får fullmakt til å vurdere plassering av trampoline og drivhus. Styret vil få fullmakt til kjøp av drivhus til inntil kr 100 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Heikki Eidsvoll Holmås

Følgende stilte til valg:

Heikki Eidsvoll Holmås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Agnieszka Etienne

Følgende stilte til valg:

Agnieszka Etienne

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Woldstad

Følgende stilte til valg:

Jan Woldstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Haugen

Hans Olav Stjernholm

Følgende stilte til valg:

Sigrid Haugen

Hans Olav Stjernholm

Signaturer:

Møteleder / Protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

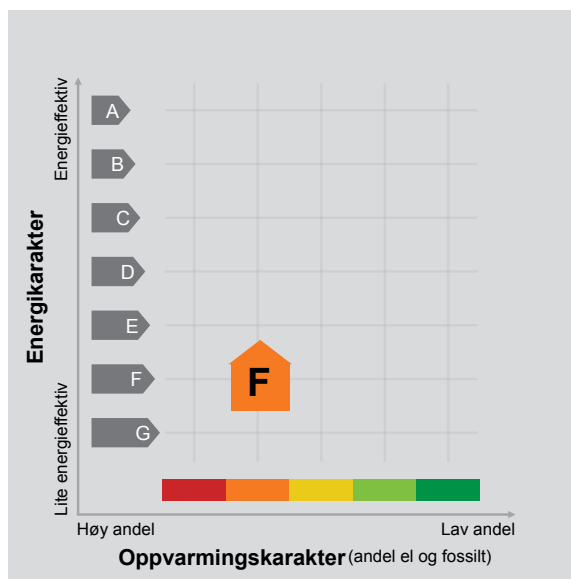
Protokollvitne:

Sigrid Haugen /s/

ENERGIATTEST



Adresse	Christies gate 36C
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554699
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-109603
Dato	23.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 908 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 510 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

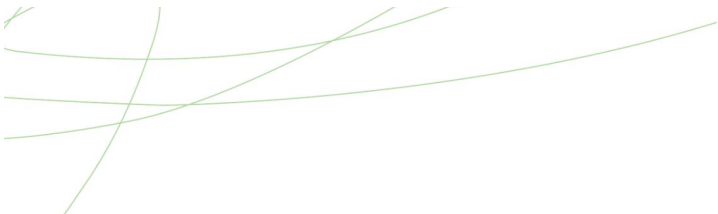
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved

- Redusér innetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1907
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.05.1994

Endret på sameiermøte 2016

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og ved samtykke av beboerne over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad til styret er innvilget. Dette gjelder også nyanskaffelser av dyr.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere eller sekker som lukkes etter bruk, i tråd med kommunens regler for kildesortering. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Renhold

Renhold gjennomføres av innleid renholdsselskap. Øvrig renhold gjennomføres i forbindelse med dugnad. Ved oppussing må den enkelte sameier stå for daglig renhold. Ved behov kan styret rekvirere vask for den aktuelle sameiers regning.

Fellesrom

I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Det er forbudt å lufte gjennom inngangsdør til leiligheten.

RØYKING ER FORBUDT PÅ ALLE INNENDØRS FELLESAREALER.

Vaskeri, tørke- og bankeplass

Fellesrom benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser. Loft og kjeller skal ikke benyttes til klestørk. Det er ikke anledning til å benytte fellesareal på loft og utenfor anviste plasser i kjeller til oppbevaring eller hensetting. Vaktmester kan gi ekstraordinær tillatelse til midlertidig oppbevaring. Lufting og banking skjer fra kl 08.00 til kl 19.00 på bankeplassen. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på 1. og 17.mai.

Låsing av inngangsdør/port.

Port, oppgangsdører, loft- og kjellerdører skal alltid være låst.

Motorkjøretøyer

Motorvogn (inklusive motorsykler og mopeder) må ikke plasseres på gårdsplass eller i portrom. Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsen på sameiets eiendom har styret rett til å bestille/ordne borttauing av motorvogn for eierens regning.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand,

fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil generalforsamlingen i sameiet bestemmer noe annet, gjelder disse generelle husordensreglene.

Dugnader

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst, alle sameiere/representanter for seksjonen skal møte på dugnad.

Informasjon til beboere

Sameiet har sin egen lukkede gruppe på facebook. Alle som leier eller eier i Christies gate 36 oppfordres til å tilknytte seg denne ved å sende e-post til tilchristiesg36@gmail.com og be om å bli tilknyttet gruppen.

DYREHOLD

ORDENSREGLER FOR DYREHOLD I SAMEIET:

1. DYRETS NAVN OG RASE SKAL MEDDELES STYRET FOR REGISTRERING.
2. DYRET MÅ IKKE LUFTES I BOLIGSAMEIET. MED DETTE MENES AT SAMEIETS EIENDOM OG UTEANLEGG IKKE SKAL VÆRE NOE DYRETOALETT.
3. DYRET SKAL FØRES I BÅND INNEN BOLIGSAMEIET.
4. EKSKREMENTER SOM VED UHELL SKULLE KOMME I GÅRDEN, MÅ FJERNES MED EN GANG.
5. VED TRE BEGRUNNEDE KLAGER FRA ANDRE BEBOERE, MÅ DYRET FJERNES FRA BOLIGSAMEIET.

OVENNEVNTE REGLER MÅ ENHVER DYREEIER SKRIFTLIG FORPLIKTE SEG TIL Å OVERHOLDE.

SLIPPEN RETURNERES STYRET I UTFYLT STAND.

UNDERTEGNEDE ERKLÆRER MED DETTE Å HA LEST OG GODTATT OVENSTÅENDE ORDENSREGLER FOR DYREHOLD I SAMEIET CHRISTIESGATE 36, OSLO. UNDERTEGNEDE ER INNFORSTÅTT MED AT GODTAGELSE OG OVERHOLDELSE AV OVENSTÅENDE REGLER ER EN FORUTSETNING FOR STYRETS INNVILGELSE AV SØKNAD OM DYREHOLD.

EIERS NAVN:

ADRESSE:

DYRETS RASE OG NAVN:

VEDTEKTER
for
Sameiet Christiesgate 36

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 225 bnr. 53 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 30 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Kun fysiske personer kan være sameiere med mindre annet følger av eierseksjonslovens § 22.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst fjorten dagers varsel. Utleie av leilighet kan bare skje med styrets samtykke, som må innhentes før leietakers innflytting. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie plikter innehaver av den enkelte seksjon å holde styret løpende oppdatert med kontaktinformasjon til den enkelte leietaker. Den enkelte innehaver plikter å utpeke en kontaktperson for styret i den utleide leiligheten. Den enkelte innehaver plikter å påse at sameiets husordensregler vedlegges leiekontrakten, og skal gjennomgå med alle nye

leietakere hvor leilighetens stoppekran er, samt informere om behovet for hyppig rensing av baderomssluk.

Det pålegges et gebyr for innehaver av den enkelte seksjon på 500 kr til Sameiet CG36 ved etableringa av nytt leieforhold eller ved skifte av beboere. Styret plikter å sørge for oppdatert navnelapp på postkasse og ringeapparat og i registeret.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Instrukser

Det er innført egen branninstruks for sameiet. Seksjonseier, bruker og besøkende plikter å etterkomme og følge vedtatte instruks.

Varslings- og slukningsutstyr som er plassert i de enkelte seksjoner og fellesareal, skal vedlikeholdes og ikke kobles ut eller fjernes fra seksjonen. Feil og mangler skal straks meldes styret.

§ 7

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle bygningsarbeider iverksatt innenfor en bruksenhet skal utføres iht. gjeldende lover og forskrifter. Tidsrammen skal være innen rimelig tid og skje innenfor normal arbeidstid. Styret kan gi anvisning og pålegg.

§ 8

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader regnes vedlikehold av alle deler av bygningsmassen som ikke omfattes av den enkelte innehavers vedlikeholdsplikt, inklusive bl.a. vedlikehold av fasade, felles ventilasjonsanlegg, vann og avløpsanlegg, elektrisk anlegg, ytre vedlikehold og oppgradering av vinduer, fellesområder, forsikring, nedbetaling av lån og kommunale avgifter. I tillegg kommer bl.a. kostnader ved kabelabonnement. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Beløpet skal dekke løpende utgifter samt avsetning av midler til vedlikeholdsfond omtalt i § 8 tredje ledd.

§ 9

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning regelmessig vedlikeholde og kontrollere egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe på egen eller andres seksjon. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, frittstående ventilasjonsanlegg samt inntak til felles ventilasjonsanlegg frem til og med tilknytningspunktet, indre vedlikehold av vinduer, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 10

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonslovens § 27.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Tjenestetiden er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og styremedlem kan revelges. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning
- valg av styremedlemmer og vararepresentanter.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 16

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sist endret på årsmøtet den 16. mars 2016