

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Organisasjonsnummer: 985798869

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:00, Styrerrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

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

Forslag til vedtak:

Hans Olav Stjernholm 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 Alexandar 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. Enkelte beboere som ikke har akseptert elektronsik kommunikasjon har ikke fått innkallingen i tide.

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 55 000 kroner - kostnader til styremiddag. Gjenværende midler fordeles likt på styreleder, styremedlemmer og varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kroner.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for to år og varamedlem for ett år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller til saken.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Woldstad

Følgende stilte til valg:

Jan Woldstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Haugen

Følgende stilte til valg:

Sigrid Haugen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jenny Ann Flø

Følgende stilte til valg:

Jenny Ann Flø

Valgkomitemedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Olav Stjernholm

Følgende stilte til valg:

Hans Olav Stjernholm

Signaturer:

Møteleder:

Hans Olav Stjernholm /s/

Protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:

Sigrid Haugen /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5171

SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

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:

15. mai 2025 kl. 19:00, Styrerommet.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hans Olav Stjernholm 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 Alexandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Jenny Ann Flø og Sigrid Haugen 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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000 kroner - kostnader til styremiddag. Gjenværende midler fordeles likt på styreleder, styremedlemmer og varamedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for to år og varamedlem for ett år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller til saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Woldstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sigrid Haugen

Valg av 1 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Jenny Ann Flø

Valg av 1 valgkomiteemedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem 2:

- Hans Olav Stjernholm

Styrets årsrapport

Styrets årsmelding.

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av perioden og har jobbet godt sammen. Vi deler på arbeidet og hele styret, inklusive vara, bidrar.

Styret har arrangert fire dugnader (vår 2024 og høst 2024, vår 2025 og ekstraordinær dugnad vår 2025) med medium til god oppslutning. Det ble trivelig og godt måltid i etterkant, laget av Agnes, på de tre ordinære dugnadene.

Dugnadene ble arrangert med felles bortkjøring av avfall (45 kubikkmeter våren 2025 – ny rekord!).

Styret har arrangert den tradisjonsrike julegrantenningen sammen med Christies gate 34, med gløgg, pepperkaker og gange rundt juletreet.

Styret har også arrangert bakgårdsfest i juni.

Mikkel Skagestad Stjernholm er ansatt til å vaske trappene hver 14. dag og Daniel Noor utfører enkelt forefallende arbeid som lypæreskifting og plenklipp. Stopp Taggingen er engasjert for å fjerne tagging. Sigrid Haugen styrer floraen i bakgården og Frode Holand klipper hekk.

Sameiet har gjennomført årlig brannkontroll med Romerike svakstrøm på det sentrale brannvarslingssystemet.

I tråd med årsmøtevedtak har vi flyttet trampolinen og fjernet det gamle lekehuset. Det er gjort undersøkelser av alternativer for drivus, men ettersom primus motor, Martin Solbakken Harm, har flyttet fra gården (og fått barn – gratulerer!) må andre overta som ny primus motor for prosjektet.

Det er for flere år siden avdekket betydelige skader på murveggen på gavlen. Multiconsult har tidligere utarbeidet en vurdering av behov for utbedring og de ble av styret hyret inn for å utforme kravspesifikasjon, innhente anbud og føre kontroll med utført arbeid. Buer Bygningsvern ble valgt som utførende entreprenør og har utført jobben. Formålet med jobben var å fjerne maling/murpuss som inneholdt plast og sperret inne fuktighet, noe som forårsaket oppsmuldring. Maling er pusset av gulv, murpuss og maling er fjernet fra vegger og erstattet av slemming som puster og gir bedre murhelse. I tillegg er det pusset og malt på utsiden av veggene. Det er også gjennomført sikringstiltak ved fjerning av løs murpuss på fasaden av bygget ut mot gaten, etter anbefaling av Multiconsult.

Styret har fulgt opp fjorårets årsmøtevedtak om å inngå en kollektiv avtale for internett gjennom å velge billigste leverandør og inngå en treårig avtale med Global Connect. Dette har om lag halvert kostnadene for gjennomsnittsbeboeren i sameiet.

Styret har skiftet utsteder av lån for å spare noe penger.

Etter styrets vurdering står gården overfor et betydelig oppgraderingsbehov. Fasaden mot gaten må tas i løpet av de to neste år. I den anledning bør det vurderes å skifte vinduer og ventilasjonsløsning vurdere. Også røropplegget må tas, og det må installeres nytt skap til hovedstrømledning av sikkerhetshensyn.

Per dags dato er 13 av gårdens 30 leiligheter helt utleid.

Det er solgt en leilighet i gården siste år og en avertert for salg.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulent honorar og TV/bredbånd..

Resultat

Årets resultat på kr 119 299,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 404 950.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.
Dugnadsgebyret økes fra 150 kr til 190 kr pr. seksjon pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 383 725	1 358 832	1 359 000	1 564 299
Andre inntekter		0	-40 950	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 383 725	1 317 882	1 359 000	1 564 299
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-51 138	-80 260	-72 750	-73 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-9 516	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-54 174	-11 625	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-67 838	-44 816	-62 000	-599 200
Forsikringer		-197 473	-184 161	-203 000	-244 000
Kommunale avgifter	8	-384 132	-329 846	-387 100	-436 000
Energi/fyring		-127 601	-142 092	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 228	-18 346	-20 000	-89 640
Andre driftskostnader	9	-16 138	-8 300	-29 500	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 074 910	-964 666	-1 051 350	-1 763 840
DRIFTSRESULTAT		308 815	353 216	307 650	-199 541
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 828	27 782	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-222 414	-211 939	-229 800	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 586	-184 157	-226 800	-214 000
ÅRSRESULTAT		119 229	169 058	80 850	-413 541
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		119 229	169 058		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83	97
Forskuddsbetalte kostnader		7 470	0
Andre kortsiktige fordringer	12	21 778	0
Driftskonto OBOS-banken		177 665	243 380
Driftskonto OBOS-banken II		97	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	750
Sparekonto OBOS-banken		54 280	52 387
Sparekonto OBOS-banken II		252 602	243 402
SUM OMLØPSMIDLER		513 976	540 017
SUM EIENDELER		513 976	540 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 507 244	-2 626 474
SUM EGENKAPITAL		-2 507 244	-2 626 474
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 912 194	3 069 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 912 194	3 069 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 284	22 538
Leverandørgjeld		86 881	32 819
Skyldige offentlige avgifter	15	584	2 206
Påløpte renter		1 137	19 987
Påløpte avdrag		0	12 182
Annen kortsiktig gjeld	16	4 140	7 327
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 026	97 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 976	540 017
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Sameiet Christiesgate 36

Heikki Eidsvoll Holmås

Agnieszka Etienne

Martin Solbakken Harm

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	1 304 837
Dugnad	49 995
Internett	14 691
TV	14 202
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 383 725

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 500
Påløpte feriepenger	-4 140
Arbeidsgiveravgift	-12 498
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 138

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 580
Multiconsult	-43 594
SUM KONSULENTHONORAR	-54 174

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 066
Kostnader dugnader	-2 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 838

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-238 895
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-384 132

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 345
Lyspærer og sikringer	-2 554
Renhold ved firmaer	-4 500
Andre fremmede tjenester	-378
Andre kontorkostnader	-453
Bank- og kortgebyr	-2 821
Velferds kostnader	-3 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 138

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 417
SUM FINANSINNTEKTER	32 828

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-222 038
Renter på leverandørgjeld	-376
SUM FINANSKOSTNADER	-222 414

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	21 778
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 778

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-4 312 884

Nedbetalt tidligere

1 243 452

Nedbetalt i år

157 238

-2 912 194

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 912 194

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-584

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-584

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar

-4 140

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 140

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5171 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIESGATE 36

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.