



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 005 082
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 934005082

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 158	1 648 611
Sum inntekter		3 509 158	1 648 611
Kostnader			
Lønnskostnad		380 335	
Annen driftskostnad		3 180 950	1 010 433
Sum kostnader		3 561 285	1 010 433
Driftsresultat		-52 126	638 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 018	1 042
Sum finansinntekter		15 018	1 042
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 018	1 042
Resultat før skattekostnad		-37 108	639 220
Årsresultat		-37 108	639 220
Totalresultat		-37 108	639 220
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 108	639 220
Sum overføringer og disponeringer		-37 108	639 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		106	127 621
Sum fordringer		106	127 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 482	654 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 482	654 057
Sum omløpsmidler		851 588	781 678
SUM EIENDELER		851 588	781 678

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 112	639 220
Sum opptjent egenkapital		602 112	639 220
Sum egenkapital		602 112	639 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 265	67 619
Skyldige offentlige avgifter		8 562	
Annen kortsiktig gjeld		133 649	74 839
Sum kortsiktig gjeld		249 475	142 458
Sum gjeld		249 475	142 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 588	781 678



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370415

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 934 005 082
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 158	1 648 611
Sum inntekter		3 509 158	1 648 611
Kostnader			
Lønnskostnad		380 335	
Annen driftskostnad		3 180 950	1 010 433
Sum kostnader		3 561 285	1 010 433
Driftsresultat		-52 126	638 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 018	1 042
Sum finansinntekter		15 018	1 042
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 018	1 042
Resultat før skattekostnad		-37 108	639 220
Årsresultat		-37 108	639 220
Totalresultat		-37 108	639 220
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 108	639 220
Sum overføringer og disponeringer		-37 108	639 220



Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		106	127 621
Sum fordringer		106	127 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 482	654 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 482	654 057
Sum omløpsmidler		851 588	781 678
SUM EIENDELER		851 588	781 678
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 112	639 220
Sum opptjent egenkapital		602 112	639 220



Sum egenkapital	602 112	639 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	107 265	67 619
Skyldige offentlige avgifter	8 562	
Annen kortsiktig gjeld	133 649	74 839
Sum kortsiktig gjeld	249 475	142 458
Sum gjeld	249 475	142 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	851 588	781 678



Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4136

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4136>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE



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
Elisabeth Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen: Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård.

Styrets innstilling
Begge personene er kompetente til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak
Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås 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) Godkjenning av årets resultat.

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

I praksis stammer sameiets opptjente egenkapital seg fra den ekstra innbetalte startkapitalen for sameiet - ment for situasjoner som dette i sameiets startfase.

Styrets innstilling

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning fra styret til årsmøtet 2026.pdf
2. 4136 Årsregnskap 2025.pdf
3. 4136 Ensjo Torg 6 ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for arbeid gjennomført mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås satt til kr 250 000.

Godtgjørelse til styret for årsmøteperioden 2026-2027 foreslås satt til 250 000. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

Begrunnelse:

Det sittende styret ble i 2025 valgt for to år. Det var en forutsetning for valget at styrehonoraret skulle være som i forslaget over (for årsmøteperioden 2026-2027), men denne forutsetning fremkom ikke av protokollen fra forrige årsmøte. For å unngå noen misforståelser gjelder denne forutsetningen fortsatt og forslaget legges derfor også frem som et forslag til vedtak. Styrets leder er jurist og med spesiell kompetanse på



eierseksjonssameier hvilket er en kompetanse av stor verdi for sameiet. Hvis forslaget ikke vedtas, vil styrets leder trekke sitt kandidatur og et nytt årsmøte må avholdes.

Styret mener at godtgjørelsen bør stå i forhold til utfordringene, tidsbruk og kompetansen til styret. Det foreslåtte samlede honoraret på kr 250 000 er på nivå med sammenlignbare sameier på Ensjø. De første fem årene må vi være aktive for å følge opp alt vi oppdager av feil og mangler, mens vi enda er i reklamasjonsperioden. I styrets årsberetning kan du lese mer om styrets arbeid gjennom året.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner.

Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner. Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.



Årsrapport 2025-2026 for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte

I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Elisabeth Vollen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mariann Espestøyl valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Eckart Holtz valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Huiming Paulsen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mats Johannessen valgt for perioden 2025 - 2027

Varamedlem Fredrik Eriksson valgt for perioden 2025 - 2027

Samtlige av styrets medlemmer ønsker å sitte ut sin periode. Dette betyr at nåværende styre forblir uendret frem til årsmøtet 2027.

Sameiet har hatt ett varamedlem i perioden siden forrige ordinære årsmøte i 2025, Fredrik Eriksson. Fredrik har i denne perioden vært sameiets representant inn i Utomhussameiet og har bidratt med å fremme sameiets interesser inn i samarbeidet med sameiene Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4. Fredrik ønsker imidlertid nå å fratre vervet. Styret og sameiet takker han for god innsats i året som har gått.

Styret vurderer at det ikke er behov for å innhente en ny vara til styret ettersom styret har tilstrekkelig med faste medlemmer til å fungere på tross av potensielle løpende fraværssituasjoner.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på [Vibbo.no](mailto:ensjotorg6@styrerommet.no).

Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligsameiet

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie består av 94 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 005 082. Gnr. 237 bnr. 22 i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Revisor er Tell Norge AS (tidligere midlertidige PWC Assurance AS).



Styrets beretning for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie til Årsmøtet 25. mars 2026

Styrearbeid

Generelt

Styret har avholdt 14 protokollførte styremøter siden ordinært årsmøte 2025 og har hatt omfattende digital kommunikasjon for å håndtere alle løpende saker og nødvendige oppfølginger i sameiet.

I høst ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å formelt velge «ny» revisor da PWC, sameiets tidligere revisor, gjennomgikk omstrukturering av selskapet. Sameiets nyvalgte revisor er Tell Norge AS (tidligere midlertidige PWC Assurance AS).

Styret fikk også gjennomført et hyggelig og uformelt treff mellom styret og alle beboere i beboerrommet i januar 2026. Det var ikke så mange som dukket opp, men styret synes det var veldig hyggelig med alle som møtte. Styret har som ambisjon å arrangere flere slike treff ilt året hvor vi alle får anledning til å hilse på naboene våre og ta opp stort og smått med styret om det skulle være noe. Styret er takknemlig for alle gode ideer og engasjement fra beboerne.

Serviceavtaler

Som nytt sameie har utbygger inngått de viktigste serviceavtalene før sameiet overtok bygget. I de første årene er det imidlertid flere serviceavtaler som må reforhandles eller justeres, og nye som må inngås etter hvert som behovene oppstår. Styret jobber kontinuerlig med å inngå eller justere serviceavtaler der det er hensiktsmessig.

I 2025/26 har styret jobbet med å justere og inngå gode serviceavtaler for:

- Stell av tak- og uteareal (gartneravtale)
- Service- og vedlikehold av dører og låser
- Vask av fellesarealer
 - Behovet for vask av fellesarealene vurderes løpende gjennom året. Matteleie ved inngangsdørene og i heisene bidrar til å redusere tilsmussing og begrense smuss i oppgangene.
- Vask av søppelsjakter
- Service branntavler og -varslingsanlegg
- Elektro-tjenester
- Revisor
- Almennelig serviceavtale for heis
 - Det har vært enkelte mindre feil og avvik ved heisene. Disse har blitt fulgt opp og håndtert fortløpende av sameiets servicepartner.
- Heis – uavhengig lovpålagt heiskontroll hvert 2. år.
 - Uavhengig kontroll ble gjennomført i januar/februar 2026. Kontrollen avdekket enkelte mindre avvik, som er meldt som reklamasjon og følges opp av underentreprenør og servicepartner.

I tillegg samarbeider vi med de andre sameiene på Ensjø Torg om vektertjeneste for å redusere utfordringer som er flagget knyttet til tyveri, tagging, samt salg og bruk av narkotika.



Fjernvarme/strøm

Sameiet bruker både strøm og fjernvarme som energikilder. Da Norgespris ble lansert, inngikk styret avtale om dette både med fjernvarmeselskapet og med strømselskapet. I tillegg til å gi sameiet stabile energikostnader, har dette gitt oss 11 560 kr lavere strømkostnader (for fellesarealer) og 254 630 kr lavere fjernvarmekostnader (samlet sett for alle) hittil. Hver enkelt eier må selv inngå avtale om norgespris for strøm om de ønsker det.

I vinter har styret mottatt flere henvendelser om kalde leiligheter og fjernvarme som ikke varmer så godt som forventet. Styret har brukt mye tid på å følge opp mot beboere, utbygger, rørlegger og fjernvarmeleverandør. Vi har sammen med fjernvarmeleverandør justert temperaturen på vannet som leveres til sameiet slik at det bedre skal passe med vårt anlegg. Vi har også sammen med rørlegger avdekket feil med en sensor i anlegget. Denne feilen er nå utbedret, og forhåpentligvis har dette, sammen med tiltakene med fjernvarmeleverandøren, løst utfordringene knyttet til kalde leiligheter.

Likevel vil vi minne alle om at fjernvarme varmer saktere enn et elektrisk varmeanlegg gjør. Leilighetene varmes også opp ved hjelp av både ventilasjonssystemet og gulvvarme. Hver leilighet har et individuelt ventilasjonssystem, og den enkelte må selv justere temperaturen på luften som sendes inn i sin leilighet, slik at ventilasjonsanlegget og oppvarmingen fra gulvvarmen spiller på lag og gir ønsket temperatur. Se bruksanvisning på boligperm.no ved behov.

HMS og Brannvern

Styret går regelmessige HMS-runder for å sikre godt bomiljø og sikre nødutganger. Det er gjentakende utfordringer med at vi finner private eiendeler som settes i fellesarealet utenfor leilighetene og bodene, som sko, barnevogner, traller og søppel.

Styret ønsker ikke å mase på beboere for dette, og oppfordrer alle til å følge sameiets vedtekter og husordensregler. Samtidig gjør styret oppmerksom på at sameiet i enkelte tilfeller vil kunne bli nødt til å fjerne nevnte gjenstander mot at ansvarlig eier faktureres et gebyr for fjerning/kast/oppbevaring.

Innbrudd og tyverier

For å bedre sikkerheten i sameiet fikk styret i løpet av 2025 montert opp overvåkningskameraer i portalen, sykkelrommet og i kjelleren som viser inngang til bodarealet. I tillegg ble det satt på heldekkende beslag på samtlige oppgangsdører, dører til sykkelrom, beboerrom og dørene til bodområdene for å hindre uønsket adgang.

Styret opplever at disse tiltakene har hatt en positiv effekt på risikoen for innbrudd og tyveri. Likevel har sameiet opplevd både forsøk på innbrudd til en oppgang og faktisk innbrudd i sykkelboden. Det er ikke blitt rapportert om innbrudd i noen boder i kjeller etter at tiltakene kom på plass.

Styret gjør løpende vurderinger av potensielle tiltak for å sikre sykkelboden ytterligere. Kostnader for etablering av nye tiltak må imidlertid hele tiden veies mot faktisk effekt på avverging av tyveri.



Dueproblematikk på takterrassen

Det er et yrende deliv på Ensjø Torg, og duene har dessverre oppdaget at vårt sameie er et attraktivt sted å oppholde seg. Spesielt takterrassen, med utsikt over torget og kort vei til mattilgang i området rundt Ensjø, ser ut til å være et populært oppholdssted.

Duene fører til tilgrising av både tak og fasade. Fugleskitt kan være skadelig for sameiets fasade dersom det ikke fjernes, og over tid vil dette føre til økt slitasje og i verste fall behov for kostbare reparasjoner eller utskifting av deler av fasaden tidligere enn forventet.

Problemet ser ut til å ha oppstått på nyåret, og styret har derfor satt i gang arbeid med å finne tiltak for å begrense dueaktiviteten før problemet blir mer omfattende. Det er innhentet flere tilbud både på vask og på forebyggende tiltak som kan bidra til å holde duene borte fra bygget.

Styret arbeider nå med å sammenligne og vurdere de mottatte tilbudene for å finne en god og langsiktig løsning for sameiet. Styret vil legge vekt på å finne tiltak som både er effektive og kostnadmessig forsvarlige for sameiet. Samtidig er det klart at nødvendige tiltak vil medføre en uforutsett kostnad for sameiet.

Styret vil samtidig minne om at mating av fugler kan bidra til økt dueaktivitet. Beboere oppfordres derfor til å unngå mating av fugler på balkonger, takterrasse og i nærområdet.

Reklamasjonssaker

Styret følger løpende opp forhold som er, eller kan være, reklamasjonssaker overfor utbygger. Oppfølgingen skjer gjennom styrets portal i Journey, hvor saker registreres og følges opp systematisk. En del saker løses fortløpende, mens andre krever mer omfattende oppfølging over tid.

En av sakene som fortsatt ikke er endelig avklart gjelder reklamasjon knyttet til enkelte av sameiets vinduer. Styret arbeider videre med saken og vil gi en oppdatert status når det foreligger ny informasjon.

Styret har generelt fokus på å følge opp feil og mangler så tidlig som mulig etter at de avdekkes. Tidlig oppfølging bidrar til at utbedringer kan gjennomføres raskt, at eventuelle følgeskader begrenses og at kostnadene bæres av ansvarlig part.

Styret takker samtidig beboere som melder fra om feil og mangler på fellesområder. Slike tilbakemeldinger er viktige for å sikre god oppfølging og for å bidra til å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av sameiets bygningsmasse.

Beboerrommet

Beboerrommet virker å være et attraktivt rom for beboerne, og det brukes til alt fra fritidsrom til store feiringer. Det er veldig bra at rommet gir glede og verdi til beboerne, og styret har som mål at rommet skal være attraktivt også fremover. I forrige styreperiode ble det gjort en del innkjøp til rommet. I denne perioden har styret prioriterer god vask og raskt vedlikehold ved større skader. Fremover ser styret på om vi kan forbedre adgangskontroll og booking slik at dette blir enklere for alle.

Å opprettholde beboerrommet som et attraktivt rom å benytte for beboerne koster penger. Hittil har styret prioritert at det ikke skal være egenandel for beboere å bruke rommet for å se an bruken og tilhørende kostnader. Fremover vil styret evaluere denne ordningen, og vurdere om det bør knyttes en egenandel til bruk av rommet.



Søknader om markiser og innglassing av balkong

Styret har mottatt flere søknader om montering av markiser i tillegg til en søknad om innglassing av balkong. Dette er tiltak som per i dag ikke eksisterer i sameiet.

Styret har derfor konsultert utbygger og arkitekten bak Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie (prosjekt Vario) for å avklare viktige forhold rundt hva bygget tåler, og generelt forhold rundt det praktiske og bygningstekniske, før slike søknader kan behandles.

Konklusjonen etter styrets innledende undersøkelser er at bygget ikke er prosjektert for slike tiltak per i dag, og på denne bakgrunn kan ikke styret godkjenne søknader om montering av markiser på byggets fasade. Ytterligere avklaringer vil kreve konkret prosjektering og det kan innebære betydelige kostnader. På bakgrunn av at installasjoner som dette vil kunne anses som en fasadeendring, vil det også være nødvendig med årsmøtets godkjenning ettersom styret ikke alene har kompetanse til å godkjenne slike søknader. Årsmøtet må i slike tilfeller ta stilling til prinsipielle spørsmål som kostnadsfordeling ved prosjektering og eventuell søknad til kommunen.

Etter styrets vurdering bør saken derfor fremmes av en seksjonseier som ønsker at årsmøtet skal ta stilling til saken. Seksjonseiere som har sendt inn søknader til styret om etablering av markise og/eller innglassing av balkong har mottatt dette foreløpige svaret fra styret med oppfordring om å sende inn sak til årsmøtet. Styret har ikke mottatt noen forslag til slik sak innen fristen for innmelding av saker til årsmøtet 2026.

Søppelhåndtering

Styret opplever at det settes søppel utfor søppelnedkastene sjeldnere enn før, men det er fremdeles en utfordring. Søppel som settes ved siden av søppelnedkastene eller ellers på fellesområdene (kjeller, oppgang, sykkelbod eller i Portalen) blir ikke tatt med av renholdsetaten. Dette er søppel som må ryddes opp av dine naboer og styret, og i verste fall medfører slikt søppel økte felleskostnader. Riktig søppelhåndtering er beskrevet i infobrev til eiere og beboere, samt under temaet «Avfall» på Vibbo.

Styret oppfordrer alle til å benytte Kampen gjenbruksstasjon for større søppelmengder i forbindelse med innflytting/utflytting samt generell rydding i leiligheter og boder.

Vårrengjøring og container

Søppelbrønnene har ikke blitt vasket siden innflytting. For å unngå sjenerende lukt vil søppelbrønnene vaskes nå på våren og én gang til etter sommeren/til høsten. Etter dette vil brønnene fremover vaskes én gang i året.

Sameiet vil tilrettelegge for at beboere i Ensjø Torg 6 kan få ryddet i boder og leiligheter ila våren 2026. Container for alminnelig brennbart avfall vil i den anledning settes utenfor portalen ila april mnd, nærmere bestemt i uke 17. OBS: Annet avfall som elektriske artikler og farlig avfall må den enkelte fortsatt selv ta ansvar for å kaste på gjenbruksstasjoner som Kampen minigjenbruksstasjon, Grefsen, Grønmo, Haraldrud, Ryen og/eller Smestad.

Nærmere info om tidspunkt og regler for kast i forbindelse med utsatt container kommer på Vibbo.



Parkering og ferdsel med bil og Utomhussameiet

Torget mellom sameiene er i utgangspunktet bilfritt, men det er lov med inn- og utkjøring. Vest Park AS er ansvarlig for parkeringssystemet, og har kamera og skiltgjenkjenning som sørger for automatisk registrering av biler som kjører inn og ut av torget.

Vi minner om at det kun er mulig å parkere gratis inne på torget i 15 minutter. Etter dette blir bileier ilagt et parkeringsgebyr per påbegynte halvtime. Ved behov for lengre opphold kan du søke utomhussameiet om fritak fra avgiftsbetaling.

OBS: For oppdatert regelverk angående parkering så vel som midlertidig stans, se skilting på området og/eller kontakt Utomhussameiet direkte på ensjotorgutomhus@styrerommet.no.

Samarbeid på tvers av sameiene på Ensjø Torg

Fellesmøter mellom sameiene ET1, ET2, ET3, ET4, ET6, Utomhussameiet og Garasjesameiet

Styret samarbeider godt med de andre sameiene på Ensjø Torg. I høst ble det avholdt et samarbeidsmøte og i mars 2026 vil sameiene igjen møtes i et fellesmøte. Det er som nevnt nylig inngått en felles vekteravtale på tvers av sameiene for å redusere risiko for tyveri, tagging, samt salg og bruk av narkotika. Avtalen følges opp av Utomhussameiet på boligsameienes vegne.

Utomhussameiet

Sameiet skal til enhver tid ha en representant inn i styret i Utomhussameiet (drifter felles utomhusområder eid av sameiene ET3, ET4 og ET6). Siste periode har dette for ET6 vært vararepresentant Fredrik Eriksson. En ny representant fra styret vil velges inn i Utomhusstyret for neste periode når Fredrik fratrer sitt styreverv også der ila våren 2026. Styret i Utomhussameiet avholder løpende egne styremøter og representant fra ET6 holder styret i ET6 oppdatert og orientert der dette er nødvendig.

Garasjesameiet

Sameiet skal til enhver tid ha en representant inn i styret i Garasjesameiet (drifter felles garasje med tilgjengelige garasjeplasser for sameiene ET1, ET2, ET3, ET4, Tigergården og ET6). Nåværende representant fra ET6 er Kjell Rune Verlo. Styret i Garasjesameiet avholder løpende egne styremøter og representant fra ET6 holder styret i ET6 oppdatert og orientert der dette er nødvendig.

Engasjerte beboere som kan være med i kosekomitéen i utomhus

Vårt sameie har fortsatt behov for en representant inn i en «eventkomité/kosekomité i Utomhussameiet (sammen med Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4). Initiativet legger et viktig og godt grunnlag for et godt bomiljø både her i sameiet og på Ensjø Torg generelt. Formålet er å skape noen hyggelige og gode møteplasser på tvers av sameiene og skape et trivelig og levende nærmiljø. Slik styret forstår det er initiativet på lavterskelnivå. Typiske arrangementer er julegrantenning i slutten av november/begynnelsen av desember og kanskje en vår eller sommerhappening, men dette er opp til eventkomitéen å definere. I 2025 ble det av representanter fra Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4 arrangert julegrantenning i bakgården med både julegrøt til de fremmøtte, sang og dans rundt juletreet akkompagnert med nydelig fiolinopptreden.

Ta kontakt dersom du er interessert i å stille som representant fra ET6, eller ønsker å vite mer om hva dette innebærer.



Boligperm.no

Styret oppfordrer alle eiere til å sette seg inn i FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for sin leilighet. Her Skal du finne all relevant informasjon om hvordan forvalte din bolig på best mulig måte.

Økonomi

Økning av felleskostnadene på 10 prosent

Styret vedtok i høst å øke felleskostnadene med 10 % fra og med 1. januar 2026.

Begrunnelsen for økningen var:

1. Felleskostnadene har vært uendret siden oppstart av sameiet i 2024. Dette innebærer at økningen tar hensyn til to driftsår med generell prisvekst i samfunnet, hvorav økte kommunale avgifter er en vesentlig del av dette.
2. Sameiet har inngått nye service- og rammeavtaler (elektro, brannvarsling, renovasjon, grøntanlegg og kameraovervåking for økt sikkerhet, etc). I samarbeid med de andre sameiene på Ensjø Torg inngås avtale om felles vakthold fra vaktsselskap.
3. Nytt utstyr til beboerrommet, samt kostnader til drift- og vedlikehold av rommet som tidligere ikke har vært budsjettert.

Målet for Styret er å holde felleskostnadene på et forsvarlig lavt nivå som sikrer drift og vedlikehold på kort og lengre sikt.

Opprettelse av vedlikeholdsfond/sparekonto

Styret hadde på sin plan ved forrige årsmøte å opprette et vedlikeholdsfond/sparekonto for å kunne sette av løpende midler til å dekke større kostnader på sikt. Som tidligere nevnt startet slitasjen på sameiet allerede ved overtakelse. Løpende god forvaltning og vedlikehold vil minske behovet for store og uforutsette kostnader i fremtiden, men noen større kostnader vil være uunngåelig og styret jobber for at slike kostnader ikke skal knekke sameiets økonomi når de eventuelt måtte oppstå. Samtidig er styret opptatt av å ikke kreve inn for mye og unødvendige store kostnader. I sameiets budsjett for 2026 ble det satt av til en mindre oppstartssparing for sameiets driftsår 2026 på til sammen 60 000 kroner som kreves inn etter sameiebrøken løpende over felleskostnadene ilt år. Denne innkrevningen kommer i tillegg til den vedtatte økningen på 10 prosent.

Informasjon om økte felleskostnader fra og med mai 2026

I fakturaen for felleskostnader faktureres alle seksjonseiere for bredbånd fra GlobalConnect i tillegg til de ordinære felleskostnadene. Fra oppstart og frem til nå har dette beløpet vært 290 kr per måned.

Styret har nylig blitt oppmerksom på at korrekt beløp skulle vært 300 kr per måned siden oppstart. I tillegg har GlobalConnect justert sine priser i tråd med KPI fra januar, slik at kostnaden nå er 311 kr per eier per måned. De faktiske kostnadene for bredbånd har derfor dessverre ikke blitt korrekt viderefakturert til seksjonseierne.



Styret har besluttet at det ikke vil bli foretatt etterfakturering for tidligere perioder. Fra og med mai 2026 vil alle eiere bli fakturert 311 kr per måned, som tilsvarer sameiets faktiske kostnader til bredbånd fra GlobalConnect.

Endringen vil fremgå av fakturaen for felleskostnader som sendes ut av OBOS.

Uforutsette kostnader som ikke var tatt høyde for ved økning av felleskostnadene ved årsskiftet

Etter at styret sist justerte felleskostnadene, har det oppstått enkelte kostnader som ikke var tatt høyde for i budsjettet.

Sameiet er fortsatt relativt nytt, og det er derfor naturlig at det i løpet av de første årene oppstår nye kostnader og driftsutfordringer som ikke fullt ut var kjent da budsjettet ble satt. Dette er en del av prosessen med å få bedre oversikt over hvilke behov og tiltak som kreves i det spesifikke sameiet.

Styret vurderer at sameiet per i dag har en sunn økonomi med handlingsrom til å håndtere slike uforutsette kostnader. Styret må over tid styre økonomien mot en bedre balanse i budsjettet enn i 2026, samtidig som det beholdes en buffer for eventuelle nye uforutsette utgifter. Det kan derfor bli nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere før årsskiftet. Dersom dette blir aktuelt, vil styret informere seksjonseierne i god tid.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Dette er de store avvikene i forhold til budsjettet for 2025:

- *Kostnader sameie:* Dette er det sameiet betaler i felleskostnader inn mot drift og vedlikehold av Utomhussameiet. Dette var ved en inkurie ikke budsjettert for i 2025
- *Styrehonorar og personalkostnader:* Vedtatt styrehonorar for 2024/2025 og 2025/2026 var 250 000 kroner. I tillegg er deler av honoraret utbetalt på månedlig basis i 2025/2026 etter avtale fra sist årsmøte. Årsregnskapet for 2025 inneholder alt styrehonorar og personalkostnader (arbeidsgiveravg) som er påløpt så langt i sameiet. Derfor avviker kostnadene og er høyere enn budsjettert for hva gjelder kun regnskapsåret 2025. I regnskapet for 2024 var det ingen utgifter til styrehonorar, og styrehonoraret som regnskapsføres i 2026 vil reflektere at deler av honoraret er utbetalt i 2025.
- *Energi/fyring:* Denne posten var budsjettert med mye høyere utgifter enn det sameiet faktisk hadde. Fjernvarme faktureres direkte til beboerne, derfor er dette postert som 0. Hva gjelder energi var 2025 et år med moderate til lave priser. I tillegg inngikk vi Norgespris fra og med oktober 2025.

Kommunikasjon med beboerne

Vibbo og e-post

Det er viktig at alle eiere og beboere benytter Vibbo. Her publiseres relevant informasjon om drift av sameiet, og plattformen er sameiets viktigste kommunikasjonskanal.

Sameiet har også en felles e-postadresse til styret (ensjotorg6@styrerommet.no). Alle søknader og formelle henvendelser skal sendes til denne e-postadressen.

Styret legger vekt på god og åpen kommunikasjon med beboerne. Informasjon på Vibbo oppdateres jevnlig (sjekk «temaer»), og styret har hatt fokus på å besvare henvendelser så raskt



som mulig. Det er siden forrige årsmøte besvart over 260 meldinger på Vibbo, i tillegg til henvendelser mottatt per e-post.

Det er også positivt å se at flere benytter oppslagsfunksjonen på Vibbo, hvor eiere og beboere kan komme i kontakt med hverandre og dele informasjon og erfaringer.

Forslag til saker fra beboere til behandling på ordinært årsmøte 2026

Styret mottok ingen saker fra beboere til behandling på ordinært årsmøte 2026.

Fremtidige planer

- Dueproblematikk
- Etablering av et renseanlegg for å bevare felles infra-rørstruktur i sameiet
- Forbedre bookingløsning til beboerrommet
- Forbedre fjernvarmekontroll
- Løpende kostnadsvurderinger og evalueringer av etablerte serviceavtaler + vurdering av nødvendighet og evt. bytte av leverandører.
- Etablering av trivselsgruppe i sameiet. En slik gruppe kan eksempelvis ta initiativ til sosiale tiltak og/eller forbedringer i sameiet. Ta kontakt med styret dersom du ønsker å bidra
- Oppgradering av fellesområder som felles takterrasse og/eller endringer i beboerrommet.

Styret vil også være opptatt av å følge med på eventuelle lovendringer som kan påvirke sameiets drift og sørge for at vi alltid er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Takk til beboerne

Styret ønsker å takke alle beboere for et godt samarbeid og engasjement i sameiets drift i året som har gått. Vi setter stor pris på de bidragene som beboerne gir til felles trivsel og forvaltning, og vi oppfordrer til fortsatt åpen dialog.



ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 934005082, KLIENTNR. 4136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 503 358	1 648 611	3 528 000	3 907 000
Andre inntekter	3	5 800	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 509 158	1 648 611	3 528 000	3 907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 002	0	-21 000	-35 000
Styrehonorar	5	-333 333	0	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-3 500	-10 000	-10 800
Forretningsførerhonorar		-144 055	-51 943	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar		-12 640	0	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-591 681	-105 074	-575 000	-694 200
Forsikringer		-265 809	-99 805	-250 000	-297 800
Kommunale avgifter	8	-1 181 330	-489 577	-1 150 000	-1 210 000
Kostnader sameie		-243 248	0	0	-215 000
Energi/fyring	9	-96 760	-29 012	-200 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 043	-103 200	-327 000	-356 000
Andre driftskostnader	10	-290 633	-128 321	-279 000	-536 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 561 285	-1 010 433	-3 227 000	-3 895 300
DRIFTSRESULTAT		-52 126	638 178	301 000	11 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 018	1 042	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 018	1 042	0	0
ÅRSRESULTAT		-37 108	639 220	301 000	11 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	639 220		
Fra opptjent egenkapital:		-37 108	0		





ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 934005082, KLIENTNR. 4136

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		106	127 621
Driftskonto OBOS-banken		845 858	654 057
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 624	0
SUM OMLØPSMIDLER		851 588	781 678
<hr/>			
SUM EIENDELER		851 588	781 678
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		602 112	639 220
SUM EGENKAPITAL		602 112	639 220
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 649	74 839
Leverandørgjeld		107 265	67 619
Skyldige offentlige avgifter	12	8 562	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 475	142 458
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 588	781 678
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026

Styret i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Elisabeth Vollen /s/

Mariann Espestøyl /s/

Eckart Ernst Christian Vikto

Mats Mangelrød Johannessen /s/

Huiming Chun Paulsen /s/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	2 797 200
Felleskostnader likt pr seksjon	360 960
Felleskostnader brøk næring	34 440
Felleskostnader likt pr seksjon	7 680
Bredbånd	327 120
Leie/felleskostnader tidl.år	-24 042
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 503 358

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Utleie	5 800
SUM ANDRE INNETEKTER	5 800

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 002
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 002

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.





NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-333 333
SUM STYREHONORAR	-333 333
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 400

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	-9 750

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-191 465
Drift/vedlikehold VVS	-56 618
Drift/vedlikehold elektro	-46 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 304
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 634
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 681

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-859 277
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 181 330

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-96 760
SUM ENERGI / FYRING	-96 760

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-42 100
Renhold ved firmaer	-219 024
Andre driftskostnader	-14 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
Andre kontorkostnader	-100
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 207
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 633





NOTE 11

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 084
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	406
Andre renteinntekter	688
SUM FINANSINNEKTER	15 018

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 624
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 938
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 562





Til årsmøtet i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 regnskapskikk 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 avvirket.

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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

23 av 27 4136 Ensjø Torg 6 ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.26

Selskapsnummer: 4136 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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>Elisabeth Vollen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner. Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim