



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 144 073
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.06.2020 - 31.12.2020

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		61 347	
Sum inntekter		61 347	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		34 094	
Sum kostnader		34 094	0
Driftsresultat		27 253	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		27 253	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 253	0
Årsresultat		27 253	0
Totalresultat		27 253	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 253	
Sum overføringer og disponeringer		27 253	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 197	
Sum fordringer		44 197	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 223	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 223	
Sum omløpsmidler		123 420	0
SUM EIENDELER		123 420	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 253	
Sum opptjent egenkapital		27 253	
Sum egenkapital		27 253	0
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		27 081	
Annen kortsiktig gjeld		69 087	
Sum kortsiktig gjeld		96 168	0
Sum gjeld		96 168	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 420	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 722806

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 144 073
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.06.2020 - 31.12.2020

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		61 347	
Sum inntekter		61 347	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		34 094	
Sum kostnader		34 094	0
Driftsresultat		27 253	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		27 253	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 253	0
Årsresultat		27 253	0
Totalresultat		27 253	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 253	
Sum overføringer og disponeringer		27 253	



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 197	
Sum fordringer		44 197	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 223	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 223	
Sum omløpsmidler		123 420	0
SUM EIENDELER		123 420	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 253	
Sum opptjent egenkapital		27 253	



Sum egenkapital	27 253	0
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	27 081	
Annen kortsiktig gjeld	69 087	
Sum kortsiktig gjeld	96 168	0
Sum gjeld	96 168	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	123 420	0



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 4 Boligsameie. Avstemningen åpner 7.juni kl. 09:00 og lukker 10.juni kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2655>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Husordensregler
6. Røyking på takterrassen

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Merissa-Van Thi Le

Trond Alexander Alfer

Jo Eldøen

Per Eirik Espeland

Sivert Hovgaard Grøndahl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Katrine Ziesler er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 2655 Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte 5.11.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merissa-Van Thi Le	Rolf Hofmos Gate 6
Styremedlem	Trond Alexander Alfer	Rolf Hofmos Gate 8
Styremedlem	Jo Eldøen	Rolf Hofmos Gate 6
Styremedlem	Per Eirik Espeland	Sigurd Hoels Vei 63
Styremedlem	Sivert Hovgaard Grøndahl	Rolf Hofmos Gate 6
Varamedlem	Maria A Garcia Mikkelsen	Rolf Hofmos Gate 8
Varamedlem	Magnus Søyland	Rolf Hofmos Gate 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinnen og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 4 Boligsameie

Sameiet består av 71 boligseksjoner i eiendommen gnr. 133, bnr. 50 i Oslo kommune.

Ensjø Torg 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926144073, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Rolf Hofmos gate 6, 8 og 10.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ensjø Torg 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- 3 x Ferdigbefaringer av bygg O, L og Topp15.
- 3 x Overtakelser av sameiets bygninger.
- Etterbefaring for oppfølging av arbeid som ikke var ferdig ifbm med overtakelse.
- Håndtering av defekt leveranse av heis i bygg O ved innflytting.
- Forhandling og oppfølging med utbygger for å utbedre skader ifbm innflytting samt regresskrav for serviceavtaler for perioden sameiet ikke har overtatt alle bygningene. Dette arbeidet har vært tidskrevende og utgjør en stor kostnadsbesparelse for sameiet da utbygger har gått med på å utbedre skader ved innflytting samt tilbakebetale andel av flere fakturaer.
- Forhandling med utbygger om å tilrettelegge/bygge en styrebod uten kostnad for sameiet.
- Forhandling med utbygger om å få flere beskyttelsesskinner for å forebygge skader.
- Dialog med utbygger for å beholde container ut første uken i mai. Dette utgjør en god direkte kostnadsbesparelse da containeren tømmes hyppig.
- Oppfølging med utbygger for å fremskynde reklamasjoner til seksjonseiere tilknyttet feil med inngangsdører til leilighetene,
- Anbudsrunde med flere renholdselskap; befaringer, forhandlinger og kontraktsignering. Generell oppfølging av leverandør i oppstartsfase.
- Anbudsrunde med flere kameraovervåkningsselskap; befaringer, forhandlinger og kontraktsignering. Generell oppfølging av leverandør i oppstartsfase.
- Anbudsrunde med flere vaktmestertjenester; befaringer, forhandlinger og kontraktsignering. Generell oppfølging av leverandør i oppstartsfase.
- Anbudsrunde med innvendig/utvendig solskjermingsleverandør; befaringer, forhandlinger og informasjonsutsendelse til samtlige.
- Håndtering og oppføring i forbindelse med 2 innbrudd.
- Håndtering rundt 20 reklamasjonssaker i sameiet, 13 er nå avsluttet.
- Ukentlig dialog med utbygger for oppfølging av ferdigstilling osv.
- Gjennomgang av samtlige servicekontrakter fra Skanska. Oppfølging ifbm med manglende kontrakter.
- Avklaring og håndtering av RiksTV misforståelser ved innflytting som pågikk par måneder.
- Utarbeidelse av husordensregler og trykk klart til innflytting for bygg L og Topp15.
- Utarbeidelse av levegginformasjon.
- Oppsetting av vibbo.
- Behandling av søknader fra seksjonseiere.
- Håndtering av nøkkelbestillinger.
- Håndtering av naboklager.
- Økonomihåndtering: Gjennomgang av sameiets økonomi: kontroll og godkjenning av fakturaer.
- Sameiet har nesten to kvartals sparte kostnader for renhold og vaktmester ettersom styret har fremforhandlet at utbygger skulle bistå med slike tjenester i en overgangsfase.
- Kursing av styret.
- Utarbeidet HMS internkontrollplan.
- Samarbeid med Ensjø Torg Utomhussameiet, Garasjesameiet, Ensjø Torg 1, Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 3.
- Styret vurderer installasjon for fugleskremming. Befaring foretatt og tilbud innhentet.
- Oppfølging av COVID-tiltak i sameiet blant annet hyppig desinfisering av berøringsoverflater.
- Månedlige styremøter
- Beboerhenvendelser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 61.347,-. De første leilighetene overtok tidlig i desember 2020. Driftsperioden var kort og den økonomiske aktiviteten såpass liten at det ikke ble laget et eget budsjett for 2020.

Innbetalt A konto beløp for oppvarming og varmt tappevann skal avregnes mot faktisk målt forbruk og er derfor ikke inntektsført, men føres i balansen note 5.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 34.094,-. Av overnevnte årsaker ble er det ikke gjort avsetninger i 2020.

Kostnader til fjernvarme skal avregnes mot innbetalt a konto for oppvarming og varmt tappevann og er derfor på tilsvarende måte ikke kostnadsført, men ført i balansen note 5.

Resultat

Årets resultat på kr 27.253,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 27.253,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Alle leilighetene var ikke overtatt før i løpet av mars og 2021 vil tilsvare ca. 90% av et normalår

A konto beløp og kostnader for oppvarming og varmt tappevann er ikke medtatt i budsjettet siden dette skal avregnes og føres i et eget energiregnskap i balansen.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Styret jobber målbevisst med forhandling av signerte kontrakter samt anbudsrunder ved nye leverandører for å sikre sameiet en best mulig pris for å holde kostandene nede.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ensjø Torg 4 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ensjø Torg 4 Boligsameie



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Ensjø Torg 4 Boligsameie

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 03.06.20 -
31.12.20

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	61 347	0	1 915 000
Andre inntekter				303 000
SUM DRIFTSINNEKTER		61 347	0	2 218 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	-140 000
Revisjonshonorar		0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-3 263	0	-106 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	3	-17 312	0	-348 000
Forsikringer		-13 376	0	-113 000
Kommunale avgifter		0	0	-518 000
Energi/fyring		0	0	-68 000
TV/bredbånd		0	0	-289 000
Andre driftskostnader	4	-144	0	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 094	0	-1 865 000
DRIFTSRESULTAT		27 253	0	353 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		27 253	0	353 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		27 253		



Ensjø Torg 4 Boligsameie

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		15 337
Energiavregning		28 860
Driftskonto OBOS-banken		79 223
SUM OMLØPSMIDLER		123 420
<hr/>		
SUM EIENDELER		123 420
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		27 253
SUM EGENKAPITAL		27 253
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 487
Leverandørgjeld		27 081
Annen kortsiktig gjeld	6	51 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 168
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 420
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 21.5.2021

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Merissa-van Thi Le /s/ Trond Alexander Alfer /s/ Jo Eldøen /s/

Per Eirik Espeland /s/ Sivert Hovgaard Grøndahl /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	52 453
TV/bredbånd	8 894
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	61 347

NOTE: 3

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 312

NOTE: 4

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-133
Bankgebyr	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144



Ensjø Torg 4 Boligsameie

NOTE: 5

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-15 737
SUM INNTEKTER	-15 737

KOSTNADER

Fjernvarme	44 597
SUM KOSTNADER	44 597

SUM ENERGIAVREGNING	28 860
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 6

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-51 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 600



Sak 5

Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedlagte husordensregler vedtas for sameiet.

Vedlegg

1. Husordensregler - E.T 4_ver. 2.0.pdf



Versjon 2.0 – 2021

Husordensregler for Ensjø Torg 4 boligsameie

Vedtatt: 19.01.2021 – Styremøte
Gyldig: Frem til sameiets første ordinære årsmøte 2021

17 av 31



Innholdsfortegnelse

§ 1	FORMÅL	- 2 -
§ 2	FORKORTELSER OG DEFINISJONER	- 2 -
§ 3	SEKSJONSEIERS PLIKTER	- 2 -
§ 4	UTLEIE	- 2 -
§ 5	RO OG ORDEN	- 3 -
§ 6	BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE	- 3 -
§ 7	FELLESAREALER INNE	- 5 -
§ 8	FELLESAREALER UTE - HAGEN	- 5 -
§ 9	FELLES TAKTERRASSE	- 6 -
§ 10	AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING	- 6 -
§ 11	KJØRING OG PARKERING	- 7 -
§ 12	GENERELT OM SIKKERHET	- 7 -
§ 13	BRANNALARM	- 8 -
§ 14	DYREHOLD	- 9 -
§ 15	OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE	- 9 -



§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er ro og orden i sameiet samt sikre et trygt og godt bomiljø ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre.

Husordensreglene gjelder alle leilighetsseksjoner og beboere i Ensjø Torg 4 i Rolf Hofmos Gate 6, 8 og 10, 0655 Oslo.

§ 2 FORKORTELSER OG DEFINISJONER

Følgende forkortelser vil bli bruk i husordensreglene:

- a) Husordensregler vil forkortes til ordensregler.
- b) Med seksjonseier menes juridisk eier(e) leilighetsseksjonen er tinglyst på.
- c) Med sameiets formelle kommunikasjonskanal menes Vibbo.

§ 3 SEKSJONSEIERS PLIKTER

- 3.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med samt etterleve sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.
- 3.2 Seksjonseier er ansvarlig for etterlevelse av sameiets ordensregler for egne husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere og andre som gis adgang til leilighetsseksjonen og sameiets fellesareal.
- 3.3 Seksjonseier plikter å gjøre egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere kjent med instruks for
 - Brannsikkerhet,
 - Sjøppelhåndtering,
 - Forvaltnings-, Drift- og Vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) som er utarbeidet av Skanska for hver leilighetsseksjon i sameiet.
- 3.4 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesanlegget som påføres av seksjonseier, egne husstandsmedlemmer eller besøkende, eller andre som seksjonseier gir adgang til fellesarealer.
- 3.5 Overtredelse av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret, jf. § 15.

§ 4 UTLEIE

- 4.1 Ved utleie av leilighetsseksjon korttid eller langtidsutleie skal sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter vedlegges leiekontrakten.
- 4.2 Seksjonseier plikter å sette seg inn i eierseksjonslovens § 24, 7. avsnitt, om kortidsutleie (AirBnB).
- 4.3 Seksjonseier plikter å holde styret informert om hvilken leilighetsseksjon som leies ut samt oppgi navn og kontaktinformasjon på leietaker(e) uavhengig av om det er korttid eller langtidsutleie. Denne informasjonen skal sendes skriftlig til styret.
- 4.4 Seksjonseier er ansvarlig for innbetaling av felleskostnader samt eventuelle skader på fellesanlegg/fellessarealet påført av leietaker(e), jf. § 3.4.



§ 5 RO OG ORDEN

5.1 Det skal være nattero mellom klokken 23:00 – 07:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles av høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

5.2 Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal tilstøtende leilighetsseksjoner / naboer varsles i god tid, minst én uke i forveien. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke alminnelig nabohensyn.

Det anbefales at styret varsles minst én uke i forveien ved slike anledninger.

5.3 Ved innflytting eller arbeid som modernisering eller reparasjon i leilighetsseksjonen og kjellerbod som medfører banking, boring, sliping, saging osv. skal naboer i tilstøtende leilighet varsles dersom arbeidet pågår over 3 sammenhengende dager. Slikt arbeid er dog kun tillatt i følgende tidsrom:

- Mandag til fredag mellom klokken 08:00 – 19:00.
- Lørdag og søndag/helligdager mellom klokken 10:00 – 18:00.

Seksjonseier er ansvarlig for opprydding etter slikt arbeid dersom fellesarealer blir skittent / påvirket som følge av arbeidet i leilighetsseksjonen.

Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til dispensasjon dersom styret finner det nødvendig.

5.4 Seksjonseiere og beboere oppfordres til å begrense all aktivitet som kan virke sjenerende og forstyrende overfor naboer.

§ 6 BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE

6.1 Seksjonseier og beboere plikter å sørge for:

- At boligen følger vedlikeholdsplanen utarbeidet for den enkelte leilighetsseksjonen fra Skanska. Denne finner man på boligperm.no.
- At installeringer i leilighetsseksjonen ikke skader sameiets fellesanlegg som for eksempel vannbåren gulvvarme, rør og lignende.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade på leiligheten og fellesanlegget.
- At vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At alle avtrekksventiler (på kjøkken, bad og toalett) holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å vise tilstrekkelig varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
- At tepper, dørmatter, laken og lignende ikke bankes eller ristes for støv eller annet over balkongen, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene.
- At tepper, dørmatter, tekstiler og lignende ikke skal henges til lufting eller tørking ut gjennom vinduer.
- Vedlikehold av egen balkong / terrasse som snø- og isfjerning fra denne.
- At balkongen / terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
- At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
- At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket / levegg.



- m) At naboer i etasjene under hensyntas ved vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold og lignende aktiviteter.
 - n) Å begrense røyking på terrassen / balkongen og at eventuell røyking ikke skjer til sjenanse for øvrige naboer.
 - o) Å begrense skade ved å kontakte nødvendige håndverkere som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
 - p) Å melde alle skader inn til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) gjennom sameiets forsikring og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.
- 6.2 Det er ikke tillatt å montere parabol på vinduer, balkong / terrasse eller på bygningsfasaden.
- 6.3 Seksjonseier skal søke styret ved endringer og / eller montering av gjenstander på bygningsfasaden på privat og / eller felles uteareal. Styret vil vurdere om søknaden må behandles på årsmøtet. Søknaden skal innvilges eller godkjennes av styret før arbeidet kan iverksettes. Dette gjelder eksempelvis:
- (a) Installering / Oppsetting av markiser
 - (b) Solskjerm / innsynsskjerm for terrassene
 - (c) Levegg
 - (d) Flaggstang
- Styret har anledning til å vedta generell utforming som seksjonseier kan iverksette uten søknad til styret. Slike bestemmelser vil bli gjort tilgjengelig på sameiets formelle kommunikasjonskanal.
- 6.4 Det er ikke tillatt å endre fasaden eller montere gjenstander på fasaden til Levahn Mek. Se egen informasjon om dette på sameiets formelle kommunikasjonskanal.
- 6.5 Seksjonseier plikter å søke styret dersom det er behov for til/oppkobling til sameiets fellesanlegg som vannrør og lignende utover det som allerede er tilkoblet ved overtakelse av leilighet fra Skanska. Slikt arbeid skal ikke utføres før godkjennelse er gitt av styret.
- 6.6 Endringer og / eller montering utvendig i leilighetsseksjonen eller på privat og eller felles uteareal uten styrets godkjennelse kan bli pålagt fjernet på seksjonseiers egen regning.
- 6.7 Av hensyn til brannfare er det kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkong og terrasse. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerboden.



§ 7 FELLESAREALER INNE

- 7.1 Seksjonseiere og beboere skal bidra til å holde fellesområdet ryddig og rent. Seksjonseiere og beboere plikter å benytte disse områdene på en aktsom måte.
- 7.2 Det er forbudt å røyke inne i bygningens fellesarealer.
- 7.3 Det er forbudt å hensette eller midlertidig oppbevare søppel og/eller søppelposer utenfor entredør til leilighetsseksjonene eller på fellesområdet.
- 7.4 Alle trapper og ganger skal holdes fri for private gjenstander som for eksempel sko / skostativ, hyller / skap, blomsterkrukker, sykler, sparkesykler og lignende tilhørende seksjonseier og beboere med unntak som følger av punkt 7.5.
- 7.5 Barnevogner og hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres / parkeres på anviste plasser i sameiet.

Parkering skal ikke være til hinder for fri passasje for øvrige beboere.

Styret forbeholder seg retten til å varsle om flytting innen en gitt frist én gang før eventuell fjerning blir gjort på seksjonseiers regning uten ytterligere varsel.

Informasjon om anviste plasser og gebyr ved fjerning gis gjennom sameiets formelle informasjonskanal.

- 7.6 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesareal forårsaket av leilighetsseksjonens øvrige hustandsmedlemmer, beboere eller besøkende.

§ 8 FELLESAREALER UTE - HAGEN

- 8.1 Seksjonseier og beboere plikter å bruke fellesområdet på en aktsom måte. I den kalde årstiden oppfordres beboere å bruke kost / snøskuff ved hovedinngangsdørene for å unngå å dra med seg for mye snø og stein/grus inn i oppgangene.

Oppdages det feil eller mangler skal dette meldes skriftlig til styret.
- 8.2 Ved bruk av felles uteområde for sammenkomster / arrangementer som innebærer mat plikter seksjonseier og beboere å fjerne matrester umiddelbart for å unngå skadedyr.
- 8.3 Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler.
- 8.4 Røyking og eller snus eller andre tobakkprodukter skal begrenses på fellesområdet og ikke være til sjenanse. Rester/søppel etter slikt skal ikke etterlates på fellesområdet.
- 8.5 Seksjonseier og beboere kan ta med egen grill til bruk på fellesområdet. Tennvæske og kull skal ikke stå uten tilsyn av voksen. Ved bruk av grill og åpen flamme skal tilstrekkelig varsomhet utøves. Ved grilling skal ikke grøntområdet eller fellesanlegg på området bli skadet. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill på fellesområdet.
- 8.6 Det er båndtvang av dyr på sameiets fellesområde. For øvrig gjelder § 14 om dyrehold.



§ 9 FELLES TAKTERRASSE

- 9.1 Seksjonseier og beboer plikter å bruke takterrassen på en aktsom måte og slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- 9.2 Det er røykeforbud på takterrassen.
- 9.3 Det er forbud mot hundelufting på takterrassen.
- 9.4 Det er ikke tillatt å medbringe egen grill til å grille på takterrassen. Grilling skal kun skje ved bruk av sameiets fellesgrill. Det skal ryddes opp etter bruk.
- 9.5 Ved bruk av felles uteområde for sammenkomster / arrangementer som innebærer mat plikter seksjonseier og beboere å fjerne matrester umiddelbart for å unngå skadedyr.

Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler.

§ 10 AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING

- 10.1 Søppelbrønnene på felt B1 er kun til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene plast (blå poser), matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlig bæreposer (vrengte poser).

Papp og papir sorteres og kastes i egen søppelbrønn.

- 10.2 Søppel og avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes utenfor søppelbrønnene.
- 10.3 Alt av øvrig avfall, som glass/metall, batterier/elektrisk og farlig avfall, skal av den enkelte seksjonseier og beboere, enten bringes til en miljøstasjon i nærmiljøet eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Nærmeste gjenbruksstasjon er Kampen gjenbruksstasjon, Sons gate 2, 0654 OSLO:
<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/kampen-minigjenbruksstasjon/#gref>

Mer informasjon om avfall og gjenvinning i Oslo Kommune kan leses her:
<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>

- 10.4 Seksjonseier og beboere plikter å melde ifra til styret ved oppdagelse av skadedyr i egen leilighet og eller på fellesområdet inne og ute.



§ 11 KJØRING OG PARKERING

- 11.1 Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå i gangfart og begrenses til tyngre varetransport og annen nødvendig ferdsel.

Vis hensyn til lekende barn og gående personer.

- 11.2 Det er tillatt å kjøre inn på fellesområdet for på- og avlastning av varer. Fellesområdet skal ikke brukes til privat parkering.
- 11.3 Brannoppstillingsplasser skal respekteres og ikke brukes til parkering eller oppbevaring av private gjenstander. Brudd på dette kan medføre borttauing uten varsel for eiers egen regning og risiko.
- 11.4 Seksjonseier og beboere plikter å til enhver tid gjøre seg kjent med utenomhussameiets gjeldende regler for fellesområdet.
- 11.5 Spørsmål vedrørende parkering i garasjekjeller skal rettes til garasjesameiet.

§ 12 GENERELT OM SIKKERHET

12.1 Trapper og oppganger

Av hensyn til sikker evakuering ved en nødsituasjon skal private gjenstander ikke henges på sameiets fellesområde inne med unntak av det som følger av § 7.5, jf. § 7.4.

12.2 Ytterdører

- 12.2.1 Ytterdørene til oppgangene skal ikke holdes åpne med kost eller andre gjenstander da dørautomatikken ikke tåler det og kan bli ødelagt. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for slike skader forårsaket av egne hustommedlemmer, beboere eller besøkende.

- 12.2.2 Seksjonseier og beboere plikter å bidra til å holde felles ytterdører til sameiet låst av hensyn til generell sikkerhet.

Det oppfordres til generell aktsomhet for hvem man slipper inn etter seg for å unngå at uvedkommende får tilgang til sameiet.

12.3 Nøkler

- 12.3.1 Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid ha oversikt over hvor nøkler, brikker og eventuelle portåpnere befinner seg.

- 12.3.2 Seksjonseier plikter å melde ifra til styret umiddelbart ved tap av nøkler, brikker og portåpnere til fellesdører til sameiet.

- 12.3.3 Bestilling av ekstra nøkler til leilighetsseksjonene kan kun gjøres av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Informasjon om dette finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

12.4 Heis

For å redusere risiko for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:



- (a) Heisdør skal ikke blokkeres. Ved inn- og utlasting av varer skal man bruke nøkkel eller flytteknapp i heisene for å holde dørene åpne.
- (b) Børst godt av sko, barnevognhjul osv. for snø og grus før heisen brukes da steiner kan sette seg i dørskinnene og medføre heisstans.

Mer informasjon om bruk av heis finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

12.5 Grilling

12.5.1 Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene, se § 6.7.

12.5.2 Ved bruk av grill på sameiets uteområde følger reglene i § 8.5. Seksjonseier og beboere plikter å rydde etter bruk.

§ 13 BRANNALARM

- 13.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks og nullstillingstablået installert i hver etasje.
- 13.2 Samtlige leiligheter er utstyrt med brannalarmdetektorer, det samme gjelder sameiets fellesarealer. Brannalarmdetektorene skal under ingen omstendighet demonteres da dette svekker sikkerheten for samtlige i sameiet og gir feilmelding på brannsentralen.
- 13.3 Seksjonseier har ansvar for at brannalarmdetektorene vedlikeholdes i henhold til vedlikeholdsplanen for leilighetsseksjonen, jf. § 6.1 bokstav a).
- 13.4 Ved brann eller røykutvikling vil brannalarmen gå først lokalt i leiligheten og deretter i hele oppgangen.

Ved falsk alarm skal beboer nullstille alarmen ved å bruke nullstillingstablået som er installert i hver etasje. Instruksjon og QR kode er tilgjengelig ved nullstillingstablået.
- 13.5 Seksjonseier kan bli fakturert for kostnader tilknyttet
 - (a) brudd på § 13 og dets underparagrafer.
 - (b) falsk alarm og eller uttrykning.
 - (c) misbruk av brannvarslingssystemet.

Mer informasjon om brannalarm og nullstillingstablået finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.



§ 14 DYREHOLD

- 14.1 Det er tillatt med lovlige husdyr i sameiet, såfremt det ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal holdes i bånd og eller ikke slippes løs på fellesområdet.

Beboere plikter å fjerne avføring fra husdyret umiddelbart. Ved uhell som urinering og eller oppkast inne på fellesområdet skal beboer vaske opp umiddelbart.

- 14.2 Det er forbud mot lufting av dyr på sameiets ute og inne fellesområde.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret påfører person eller eiendom i sameiet.
- 14.4 Seksjonseier er den ansvarlige part overfor styret selv om det er leietaker eller øvrige beboere i leilighetsseksjonen som er eier av husdyret.
- 14.5 Styret kan om nødvendig pålegge seksjonseier at husdyr(et) flytter / fjernes ut av sameiet.

§ 15 OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

- 15.1 Klage på brudd av ordensreglene skal skje skriftlig til styret enten per epost ensjotorg4@styrommet.no eller brev til styrets postkasse i oppgang O.

Klagen skal inneholde navn og kontaktinformasjon på den som sender inn klagen, leilighetsseksjon og hvem/hva/hvilket forhold det klages på.

- 15.2 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan ved gjentakelse til tross for advarsel fra styret medføre sanksjoner som bøter, pålegg og i verste fall krav om salg av leilighetsseksjonen etter eierseksjonsloven § 38.

Styret kan ved gjentakelse av samme brudd på ordensreglene etter én advarsel sanksjonere med bøter og andre pålegg henhold til første ledd.

- 15.2 For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>



Sak 6

Røyking på takterrassen

Forslag fremmet av: Frank Mauritz Rossavik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt røykeforbud på takterrassen. Det er et sterkt inngripende tiltak, spesielt fordi de fleste ikke har egen balkong/terrasse. Situasjonen forverres ved at det også er røykeforbud i utomhusarealet, selv om dette siste er mindre viktig. Det er så vidt jeg vet heller ikke vanlig med så strenge restriksjoner i et sameie (tradisjonelt flere strenge regler i borettslag). Jeg er ellers helt med på å ta med eget askebeger, samt ta hensyn hvis noen plages.

Styrets innstilling

I denne saken stemmer man først om man ønsker å tillate røyking på takterrassen eller ikke. Dersom det er flertall for at røyking skal tillates vil det alternativet som får fleste stemmer av alternativ 1 eller 2 erstatte ordlyden i husordensreglenes punkt 9.2.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1: Røykeforbudet på takterrassen oppheves. Røykere må medbringe eget askebeger, sørge for at det ikke ligger igjen sneiper og ta hensyn dersom noen signaliserer at de plages av røyk.

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2: Det opprettes røykesone i ett av terrassens fire hjørner. Røykere må medbringe eget askebeger, sørge for at det ikke ligger igjen sneiper og ta hensyn dersom noen signaliserer at de plages av røyk.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.