



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 362 804  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 29.11.2019 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 134 699	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 134 699</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 457	
Annen driftskostnad		963 069	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 026 576</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 108 123</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 467	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 467</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		548	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>919</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 109 042</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 109 042	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 109 042</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 033	
Sum varige driftsmidler		71 033	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 033	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 085	
Sum fordringer		43 085	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 559 718	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 559 718	
Sum omløpsmidler		1 602 803	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 673 836</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 109 042	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 109 042</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 170	
Annen kortsiktig gjeld		530 624	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 794</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>564 794</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 673 836</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 569112

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 362 804  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 29.11.2019 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**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, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 134 699	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 134 699</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 457	
Annen driftskostnad		963 069	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 026 576</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 108 123</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 467	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 467</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		548	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>919</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 109 042</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 109 042	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 109 042</b>	



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		71 033	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		71 033	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		43 085	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 559 718	
Sum omløpsmidler		1 602 803	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 673 836</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 109 042	
Sum opptjent egenkapital	1 109 042	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 109 042</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	34 170	
Annen kortsiktig gjeld	530 624	
Sum kortsiktig gjeld	564 794	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>564 794</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 673 836</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder



Ytelser Lønn Pensj.forpl. Andre godtgj.

**Note**  
6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**  
7

**Ytelser til revisjon**

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	

**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



## Til seksjonseierne i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.21 kl. 15:00

### Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

### Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

---

## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie avholdes  
Digitalt på Vibbo.no i perioden 20.04.2021 – 28.04.2021

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

(Side 17)

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Undersøke mulighet for gjesteparkering (Side 17)
- B) En boks for gjenglemte ting og pakker som havner i feil postkasse/dør (Side 17)
- C) Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås (Side 18)

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

(Side 18)

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 17.03.2021

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

*Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/*

*Sverre Lundevall /s/ Marte Valde /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

---

SIDE 2



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Thomassen	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021
Styremedlem	Geoffrey St John Canright	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021
Styremedlem	Ingrid H. Johannessen	Rolf Hofmos Gate 20	2020 – 2021
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2020 – 2021
Styremedlem	Marte Valde	Rolf Hofmos Gate 22	2020 – 2021
Varamedlem	Vilde Glosemeyer Havrevold	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924362804, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 12 - 32

Gårds- og bruksnummer :

133 52

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 2 Eierseksjonssameie 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

Nå har vi snart bodd her halvannet år. Ettersom årsmøtet 2020 ble veldig amputert på grunn av Covid-restriksjoner, følger det her en liten oppsummering av noen av sakene som styret i Ensjø Torg 2 (ET2) har jobbet med siden overtakelsen i 2019.

Styrets sammensetning:

Espen Thomassen – Styreleder

Ingrid Johannessen – styremedlem

Geoffrey Canright – styremedlem

Sverre Lundevall – styremedlem (fra juni 2020)

Marte Valde – styremedlem (fra juni 2020)

Vilde Havrevoll – styremedlem (til juni 2020), vara (fra juni 2020)

Den første perioden har vært preget av mange gjøremål for styret. Vår prioritering har hele tiden vært å løse de viktige sakene først, før vi bruker tid og krefter på «mindre viktige» ting. Øverst på prioriteringslista har vi hatt opprettelse av nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler samt kvalitetssikring av FDV. Det har vært viktig for styret å opprette god kontakt og samarbeide med styret i S1 (første trinn av Ensjø Torg) ettersom de er eier av «Lokket» som er en viktig del av utearealene vi benytter oss av. I tillegg har vi brukt en del tid på å sikre at bygget er levert i henhold til gjeldende krav.

Styret gjennomfører jevnlig møter ca en gang i måneden.

## Arbeid i forhold til Skanska

### Service- og vedlikeholdsavtaler

Styret har brukt mye tid på å få oversikt og etablere nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler for sameiet. Dette inkluderer eksempelvis vaktmestertjenester, vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, brannanlegg og nødlis, for å nevne noe. Vi har hatt utfordringer med å få en komplett liste over nødvendige avtaler fra Skanska slik at disse avtalene kan inngås. Dette nærmer seg nå å være komplett.

### FDV (Forvaltning Drift og Vedlikehold)

Styret avdekket tidlig en del alvorlige mangler i sameiets FDV-dokumentasjon (tilsvarende beboers boligperm). Vi har gjentatte ganger måttet etterspørre en fullstendig gjennomgang av dokumentasjonsgrunnlaget med påfølgende påpekte mangler. Skanska har etter ca 1 år tatt våre gjentatte oppfordringer til etterretning og har iverksatt en fullstendig gjennomgang av dokumentasjonen som utføres av en tredjepart. Styret vil vurdere å engasjere en annen tredjepart for å gjennomføre en ny vurdering etter den neste oppdateringen fra Skanska ettersom FDV er grunnlaget for all videre drift.

## Forløpende reklamasjoner

Ulike feil som har dukket opp underveis er meldt inn som reklamasjoner til Skanska, og utførelse er fulgt opp. Per februar 2021, er det meldt inn 40 saker.

De fleste har sikkert lagt merke til vedvarende feilmeldinger på branntavlene, som også har vært en del av disse reklamasjonssakene. Mange av disse feilene har vært knyttet til utbyggingen av de resterende byggetrinnene. Forhåpentligvis vil dette derfor bedre seg med ferdigstilling av Ensjø Torg 4.



## ENSIJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

---

### Befaring ved overtakelse / Ettårs-befaring

Under overtakelsen i 2019 ble det foretatt en befaring av fellesarealer og utearealer. På disse befaringsene ble det notert ned funn og skader som skal utbedres av Skanska. Disse sakene følges også opp av styret.

I forkant av ettårs-befaringen engasjerte styret OPAK (rådgiver innenfor bygg og anlegg) for å gå gjennom bygningens fellesarealer sammen med styret. Dette for å gi oss en trygghet med tanke på de sakene vi ønsket å påpeke under ettårs-befaringen. Her fikk vi også en del faglig støtte rundt andre bekymringer styret har hatt med tanke på oppfylling av krav.

### Forsikringsaker

Skjeggkre ble meldt inn som en mulig sak for eventuell sanering. Se egen melding på Vibbo sendt 15.02.2021 for mer informasjon knyttet til denne saken.

Innbrudd i boder i garasjen ble meldt inn til forsikringsselskapet, og utbedring ble bestilt. Selv med gjentatte purringer på både forsikringsselskap og deres underleverandører tok dette beklageligvis altfor lang tid som igjen bidro til nye innbrudd i disse bodene.

### Møte med andre stakeholdere

Styreleder har gjennomført samarbeidsmøter med både barnehagen (del av Ensjø Torg 2) og styreledere i de øvrige sameiene på feltet (ET 1, 3, 4 og garasjesameiet) for samkjøring og å etablere kontakt.

### Tekniske installasjoner

#### Ventilasjonsanlegg

Styret har vært i dialog med Bjerke (leverandør av ventilasjonsanleggene) som følge av stansene i anleggene. Ulike justeringer av innstillinger på anlegget som skal hindre fremtidige stanser er gjennomført.

#### Fjernvarme

Fjernvarmen hadde sommeren 2020 feil innstillinger som førte til at gulvvarmen forsvant ved høye utendørstemperaturer. Feilsøking ble utført av styret, og endrede innstillinger mot Fortum ble bestilt.

#### Solskjerming

Regelverk knyttet til fasadeendringer ble vurdert og tilbud om installasjon av screens / markiser ble sendt ut til beboere. For eksisterende markiser installerte sameiet vindfølere av sikkerhetsmessige hensyn.

### Utearealer

Det er opprettet en egen gruppe som skal jobbe for hyggelige utearealer. Sameiet er eier av området med trimapparater, området mellom de to blokkene samt de to takterrassene. Dersom du ønsker å bidra / engasjere deg i denne gruppa, ta kontakt med styremedlem Sverre Lundevall.

Sameiet har gått til innkjøp av møbler på de to takterrassene. I tillegg har ugresset på «Lokket» blitt erstattet av gress. Dette ble gjort da det ble vurdert av styrene i ET2 og S1 å gjøre «Lokket» mer anvendelig.



Støttestag for bedret innfesting av rekkverk på takterrassene er implementert etter styrets anmodning til Skanska.

#### Årshjul og andre rutiner

Styret har etablert et årshjul for å ha kontroll på ulike nødvendige sjekkpunkter knyttet til drift og vedlikehold av byggene. Det er også etablert HMS-rutiner som gjennomgås med jevne mellomrom.

#### Styrets planer videre

Styrets hovedprioriteringer fremover vil være å lande de siste detaljene knyttet til serviceavtaler samt sikre tilstrekkelig kvalitet på FDV-dokumentasjonen.

Videre ønsker styret å fokusere på å utvikle Vibbo slik at denne portalen blir mer informativ og brukervennlig for beboere.

Midler for utvikling av utearealene er satt av i budsjettet som disponeres av utearealgruppen.

Styret ønsker å fortsette å utvikle samarbeidet med styrene i de øvrige sameiene på Ensjø Torg. I dette ligger også et eventuell samarbeide om vedlikeholdsavtaler.

#### Gjentagende problem med søppel utenfor avfallsbeholdere

Ved gjentatte anledninger er det lagt igjen søppel, og spesielt papp, på utsiden av søppelbeholderne på området. Dette fjernes ikke av renovasjonsetaten. I forbindelse med innflytting i de nye boligene på området har pappkontainerne ofte vært fulle. Skanska har derfor leid inn en container for å ta unna. Beboere fra flere sameier, inkludert vårt eget, har vært skyld i å sette fra seg papp utenfor beholderne. Styret forventer at våre beboere bidrar til å holde området rent ved å sørge for at sitt avfall blir kastet på en skikkelig måte. En viktig måte å bidra til dette på er å kaste store mengder papp ved Kampen miljøstasjon og, ikke minst, å skikkelig brette sammen den pappen man kaster



## 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 2.134.699.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.026.576.

### Resultat

Årets resultat på kr 1.109.042 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 1.038.009.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495.000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



---

## EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

---

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 95.000.

### **Lån**

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

TV/bredbånd ble økt med 6,9% fra 1.1.2021 for å følge pris fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameies 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning – Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 23. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

**ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 924 362 804, KUNDENR. 6976**

**RESULTATREGNSKAP**  
**FRA STIFTELSESDATO 29.11.2019-31.12.2020**

	Note	Regnskap 2019-2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 023	2 320 000	2 429 000
Andre inntekter	3	13 676	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 134 699</b>	<b>2 320 000</b>	<b>2 429 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	11	-6 457	0	0
Revisjonshonorar	6	-2 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 788	-81 000	-84 500
Konsulenthonorar		0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-311 490	-350 000	-495 000
Forsikringer		-103 780	-150 000	-95 000
Kommunale avgifter		0	-366 000	-366 000
Energi/fyring		-34 484	-630 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 935	-200 000	-213 000
Andre driftskostnader	8	-210 092	-190 000	-208 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 026 576</b>	<b>-2 039 000</b>	<b>-2 164 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 108 123</b>	<b>281 000</b>	<b>264 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	1 467	0	0
Finanskostnader	10	-548	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 109 042</b>	<b>281 000</b>	<b>264 950</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 109 042		



EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

	Note	2020
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Andre varige driftsmidler	11	71 033
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>71 033</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		8 296
Forskuddsbetalte kostnader		34 789
Driftskonto OBOS-banken		309 609
Sparekonto OBOS-banken		1 250 109
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 602 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 673 836</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital	14	1 109 042
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 109 042</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 001
Leverandørgjeld		34 170
Energiavregning	12	418 561
Annen kortsiktig gjeld	13	90 062
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>564 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 673 836</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar	15	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

*Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/*

*Sverre Lundevall /s/ Marte Valde /s/*



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk Bolig	1 446 113
Startkapital	225 232
TV/bredbånd	213 293
Felleskostnader lik Bolig	176 307
Felleskost brøk Næring	58 248
Felleskostnader lik Næring	1 830
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 121 023</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Innkrevd for nøkler	3 676
Gave fra utbygger	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 676</b>



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 050

**SUM PERSONALKOSTNADER -7 050**

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 2 500 og gjelder villighetserklæring.

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -29 543

Drift/vedlikehold elektro -3 774

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -84 375

Drift/vedlikehold heisanlegg -55 482

Drift/vedlikehold brannsikring -97 530

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -40 786

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -311 490**

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -65 725

Renhold ved firmaer -126 403

Snørydding -11 966

Andre fremmede tjenester -275

Andre kontorkostnader -2 685

Bankgebyr -3 040

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -210 092**



---

ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

---

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 096
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 467</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-548
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-548</b>

**NOTE: 11**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	77 490
Avskrevet i år	-6 457
	71 033
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>71 033</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 457</b>
--------------------------------	---------------

---

Avskrives lineært over 5 år

**NOTE: 12**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-565 009
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-565 009</b>

**KOSTNADER**

Overført Ensjo Torg Garasjesameie	146 448
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>146 448</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-418 561</b>
----------------------------	-----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



---

EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

---

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -90 062

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -90 062**

---

**NOTE: 14**

**EGENKAPITAL**

**Intern fordeling av egenkapital**

Andel næring 29 390

Andel bolig 1 079 652

---

**SUM EGENKAPITAL 1 109 042**

---

**NOTE: 15**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 317/5276 deler i Ensjø Torg Garasjesameie.

Det er ikke betalt felleskostnader til Garasjesameiet.

Sameiet hefter solidarisk for Ensjø Torg Garasjesameie sin gjeld.

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Ensjø Torg Garasjesameie.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 50.000

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Undersøke mulighet for gjesteparkering

Foreslått av Antonio Nhat Cao

Undersøke mulighet for gjesteparkering i nærheten evt. en ordning som gir rabattert parkering. Ikke lov å parkere mer enn 24 timer per gang.

#### Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke å gå videre med å utrede mulighetene for gjesteparkering. Det er ikke satt av tilgjengelige plasser til dette bruket i garasjeanlegget. Dermed er det etter styrets mening kun kjøp eller langtidsleie av parkering som er relevant. Det må kunne forventes en tilsvarende pris ved et eventuelt kjøp som prisene i områdets garasjeanlegg, 400.000 NOK. Styret ser også betydelig belastning knyttet til organisering av booking samt håndheving av overtredelser ved feil bruk.

### B) En boks for gjenglemte ting og pakker som havner i feil postkasse/dør

Foreslått av Antonio Nhat Ca

En gjennomskiktig boks i hovedinngangen for gjenglemte ting og en policy på at ting blir fjernet etter 2 uker. Boksen må være montert i veggen. Brukes typisk når noen har mistet gjenstander, når vi får blad som er større enn postboksen, brev til feil person som vi ikke finner navnet i postkassen og hjemmelevering på feil dør. Akkurat nå har vi ingen hylle eller boks til å plassere dette.

#### Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å installere gjenglemtbokser i oppgangene. Styret begrunner innstillingen med at dette vil kreve mye administrasjon. Styret ser det som sannsynlig at slike bokser vil bli benyttet som søppelkasser. Styret ønsker ikke ansvaret for at feilsendt post returneres til Posten.



**C) Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås**

Foreslått av Antonio Nhat Ca

Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås på. Raskere adgang og bedre sikkerhet. Dersom noen mister nøkkel trenger vi ikke å bytte ut hele nøkkelsystemet. Bør også vurdere for bod. Styret har kontroll på hvilken brikke som er aktivert/deaktivert og utlevering av nye brikker. Brikke må ikke være batteridrevet. Forslag til vedtak

Inngangsdør til bygg I og J benytter kodebrikke-lås

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å utrede utskifting av låsesystem ved blokkenes inngangspartier samt boder.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Valg av styreleder for 1 år**

Forslag:

Espen Thomassen

**B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år**

Forslag:

Geoffrey St John Canright

Jeg har lært mye i forrige perioden, og ville være glad for å få fortsette å bidra til et velfungerende styre

Ingrid H. Johannessen

Det har vært både lærerikt, givende og hyggelig å være med i styret så langt. Jeg bidrar derfor gjerne i dette arbeidet ett år til.

Kristina Kristensen

Jeg kunne tenke meg å være mer aktiv i hva som skjer i sameiet og være med å bidra til at vi får et godt nabomiljø.

Sverre Lundevall

Jeg vil gjerne bidra til trivsel og et hyggelig miljø, både mellom oss som bor her og på fellesarealene. Som pensjonist (70) har jeg god tid til å plukke opp sneiper, snusposer og munnbind som ligger her og der, og slå av en prat.



## **ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post (ensotorg2@styrerrommet.no) eller via Vibbo. Ytterligere kontaktinformasjon til styrets medlemmer finner du på Vibbo.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kontaktes kun av styret, og eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres via styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes via styret.

Ønske om endring av navn på ringeklokke sendes til styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7199583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.