



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 19.07.2024 - 31.12.2024

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: 27.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 648 611	
Sum inntekter		1 648 611	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 010 433	
Sum kostnader		1 010 433	0
Driftsresultat		638 178	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 042	
Sum finansinntekter		1 042	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 042	0
Resultat før skattekostnad		639 220	0
Årsresultat		639 220	0
Totalresultat		639 220	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 220	
Sum overføringer og disponeringer		639 220	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		127 621	
Sum fordringer		127 621	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum omløpsmidler		781 678	0
SUM EIENDELER		781 678	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		639 220	
Sum opptjent egenkapital		639 220	
Sum egenkapital		639 220	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		67 619	
Annen kortsiktig gjeld		74 839	
Sum kortsiktig gjeld		142 458	0
Sum gjeld		142 458	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		781 678	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599448

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 19.07.2024 - 31.12.2024

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: 27.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 648 611	
Sum inntekter		1 648 611	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 010 433	
Sum kostnader		1 010 433	0
Driftsresultat		638 178	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 042	
Sum finansinntekter		1 042	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 042	0
Resultat før skattekostnad		639 220	0
Årsresultat		639 220	0
Totalresultat		639 220	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 220	
Sum overføringer og disponeringer		639 220	



Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		127 621	
Sum fordringer		127 621	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum omløpsmidler		781 678	0
SUM EIENDELER		781 678	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		639 220	
Sum opptjent egenkapital		639 220	



Sum egenkapital	639 220	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	67 619	
Annen kortsiktig gjeld	74 839	
Sum kortsiktig gjeld	142 458	0
Sum gjeld	142 458	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	781 678	0



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april 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 avgj 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
6. Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie
7. Valg av tillitsvalgte

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

Årsmøtet velger styreleder Eckart Holtz.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen: Yul Shah Malde, Raymond Engelstad Jamaris.

Styrets innstilling

Begge personene er kompetente til å være protokollvitne

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Yul Shah Malde og Raymond Engelstad Jamaris.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4136 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for arbeid gjennomført frem til årsmøtet 2025 foreslås satt til kr 250 000.

Styret mener at godtgjørelsen bør stå i forhold til utfordringene, tidsbruk og kompetansen til styret. Det foreslåtte 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 overtakelse og frem til årsmøtet 2025 settes til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets godtgjørelse til kr 250 000.

Sak 6

Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til husordensregler:



Styret har laget forslag til husordensregler for sameiet. Forslaget ble tidligere i år publisert på Vibbo og er gjeldende iht. sameiets vedtekter pkt. 3-3 (1) andre setning: "Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret."

Styret finner grunn til å foreslå en presisering i de publiserte husordensreglene på Vibbo, pkt. 4.1 første ledd, siste setning til: "Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse".

Styret mener at det er riktig å forby husdyr på felles takterrasse. Bakgrunnen for dette er;

1. at det vanskelig vil la seg gjøre å følge opp om dyret gjør fra seg, og
2. det er viktig å ta hensyn til at ikke alle er komfortable med dyr. Sameiet ønsker at felles takterrasse skal kunne brukes av alle beboere.

Foreslått endring fremgår av vedlagte utkast til husordensregler under saken om Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

Det har kommet inn forslag til endring i husordensreglene fra eier, Siddharth Sareen, vedr. husdyr på takterrassen:

"Ref. Husordensregler 4.1. Balkong og felles takterrasse (... Dyr er ikke tillatt på takterrassen.)

De bør være tillatt så lenge som hensyn vises til andre beboere.

Endring foreslås i sist setning av Husordensregler pkt 4.1. Balkong og felles takterrasse, til: Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
- Mot Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.
2. Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som følger vedlagt med følgende endring i siste setning av pkt. 4.1 Balkong og felles takterrasse, til: "Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Vedlegg

2. Husordensregler Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - forslag til årsmøtet 2025.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Elisabeth Vollen

Elisabeth Vollen velges som styrets leder. Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) er budsjettert til kr 250 000. Av dette skal 50 %, og minimum kr 125 000, tilfalle styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet settes tilsvarende.

Valg av 4 styremedlemmer 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer 2 :

- Eckart Holtz
- Huiming Chun Paulsen
- Mariann Espestøyl
- Mats Mangelrød Johannessen

Valg av 1 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer :

- Fredrik Eriksson



Årsrapport for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte

I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eckart Holtz	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Mariann Espestøyl	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Thomas Khanh Nguyen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Huiming Paulsen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Elisabeth Vollen	valgt for perioden	2024 - 2025
Varamedlem	Tor Erik Aakerlund	valgt for perioden	2024 - 2025
Varamedlem	Mats Johannessen	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styerommet.no

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.

Generelle opplysninger om boligselskapet.

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie består av 94 boligseksjoner.

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 PWC.



Styrets beretning for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameiet til Årsmøte 24. April 2025

Styret for Eierseksjonssameiet Ensjø Torg 6 ønsker med dette å gi en oppsummering av året som har gått, samt presentere arbeidet som har blitt utført siden sameiets etablering i fjor sommer.

1.

a) Etablering av sameiet

Styret for sameiet ble valgt på digitalt årsmøte juli 2024 rett før første del-overtakelse av Vario-bygget. Sameiet ble formelt etablert 19. juli 2024 ved seksjonering, og registrert i Enhetsregisteret (Brønnøysundreg.) 2. september 2024 med PWC som godkjent revisjonsselskap og Obos Eiendomsforvaltning AS som autorisert regnskapsførerselskap. Vi har siden den gang jobbet med å bygge opp de nødvendige strukturene for at sameiet skal fungere på en effektiv og ryddig måte.

Den første store oppgaven for det nyvalgte styret var overtakelse av Vario-bygget fra Skanska AS i to faser. Styret ble kjent med bygget og de tekniske anleggene og som omfattet registrering og oppfølging av en rekke reklamasjoner for selvet bygget og fellesarealene.

Vedtektene som regulerer sameiets drift ble utarbeidet av utbygger Skanska og ble godkjent ved kjøp av seksjon. Vedtektene ble formelt vedtatt ved konstituerende digitalt årsmøte 31.07.24 – 07.08.24.

b) Styrearbeid

Styret har avholdt 11 protokollførte styremøter og et arbeidsmøte, og har hatt omfattende digital kommunikasjon for å håndtere alle sakene i etableringsfasen av sameiet.

Avtaler med leverandører

Styret har enten inngått selv eller overtatt fra utbygger Skanska inngåtte serviceavtaler med viktige leverandører (elektriske anlegg, brannalarmanlegg, heis, ventilasjon, rør- og sprinkleranlegg, strømleverandør, internettleverandør, vask av oppganger etc.).

HMS og Brannvern: Vi har vedtatt HMS rutiner og gjennomført regulære protokollførte HMS-runder i hele bygget. Dette er et lovpålagt krav for å systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige. Bl.a. har vi etter våre HMS-runder påpekt at kjellerbodene ikke fylles eller innredes for høyt. Det ville forhindre at sprinkleranlegget sprer vann så bredt som mulig i tilfelle brann. Det skall være ca. 50 cm fritt under høyden av sprinkleranlegget. Brannsikkerhet er en av de viktigste oppgavene for styret. Brannalarmen er blitt utløst tre ganger i perioden med full evakuering av alle oppganger og utrykning fra Oslo Brannvesen. Dette var feilalarmer som kan unngås og koster sameiet for utrykning. Se publiserte brannregler på Vibbo. Styret har fulgt opp dette med påminnelser om branninstruksene på Vibbo.



Nøkkel-service: Det har vært i de første månedene en (tids-)krevende oppgave å sørge for riktige nøkkelbestillinger og regulere adgang til bygget for håndverkere og tjeneste tilbydere (HeltHjem etc.), noe som nå fungerer tilfredsstillende.

Søppelhåndtering: I de første månedene etter innflytting ble det plassert to søppelcontainere i Portalen for ekstrasøppel i forbindelse med innflytting, kostnadsdekket først av Skanska, deretter av oss i sameiet. Dette er avsluttet nå og alle oppfordres til ansvarlig søppelhåndtering som er beskrevet på Vibbo. Alt papir/pappsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Dersom papp og papirsøppel ikke brettes/sammenpresses godt nok, vil dette medføre en propp i nedkastet og papp/papirnedkastet fremstår som fullt selv om det ikke nødvendigvis er fullt. Frasetting av søppel ved siden av søppelnedkastene eller ellers på fellesområdene (kjeller, oppgang, eller i Portalen) skaper ekstrakostnader og mye arbeid for styret. Riktig søppelhåndtering er beskrevet i infobrev til eiere/beboere på Vibbo.

Beboer-/fellesrom: Styret synes det er gøy å se at så mange i sameiet får glede av rommet. Adgang til rommet har først vært åpent for alle eiere/beboere, men er nå regulert pga. hærverk som har vært kostbart å reparere for sameiet. Vi har fått på plass et bookingsystem via Vibbo, og det er stor interesse for å booke sameiets flotte beboerrom. Styret har innredet inngang, satt opp skap og rengjøringsutstyr, byttet lysregulering og utarbeidet spesifikke regler for bruk av rommet. Disse er slått opp i Beboerrommet. Intensjonen til styret er uansett at rommet er et felles gode som så mange som mulig i sameiet skal ha glede av. Rommet er ikke godkjent for kjøkkendrift av Plan- og Byggingsetaten og det setter begrensninger for innredningen. Styret har nylig etter forslag fra eier vedtatt innkjøp av kjøle-/kombiskap til rommet.

Betaling for fjernvarme og varmtvann til Lyse AS

Styret har vært opptatt av å tilrettelegge for at alle betaler for sitt eget reelle forbruk av varmtvann som leveres av Hafslund Celsio. Lyse AS står for direkte fakturering til alle eiere basert på målere i hver boenhet. Denne ordningen var planlagt tilrettelagt fra utbyggers side og avtale var allerede inngått med Lyse Energiservice AS fra før overtakelsen (antakeligvis som følge av at bygget og byggeprosessen skulle oppfylle en del miljøkrav som følge av BREEAM-sertifisering). Dessverre har Lyse vært betydelig forsinket i å produsere disse individuelle regningene. Det måtte bl.a. installeres flere sendere med antenner for å kunne korrekt avlese allerede installerte målere digitalt. Styret har hatt flere kontakter/videomøte med Lyse for å få progresjon på arbeidet. Nå når dette skrives er det kommet ut fakturaer til eiere som dekker hele perioden siden innflytting. Eierne oppfordres til å sjekke med Lyse og eventuelt dele opp betalingen rente- og gebyrfritt.

Parkering og ferdsel med bil

I Portalen er det ikke tillatt å kjøre gjennom, eller å parkere. Det er heller ikke tillatt å parkere på brannoppstillingsplassene på Utomhussameiets område. Utomhussameiet har kameraovervåkning ved inn- og utkjøring på området og man betaler et parkeringsgebyr basert på tiden på tillatt parkeringsplass. Styret i vårt sameie har ikke ansvar for håndtering av disse parkeringsreglene. På Vibbo er det publisert et eget tema om Utomhussameiet sammen med vedtekter og ordensregler. Alle eiere oppfordres til å sette seg inn i disse.

Innbrudd og tyverier

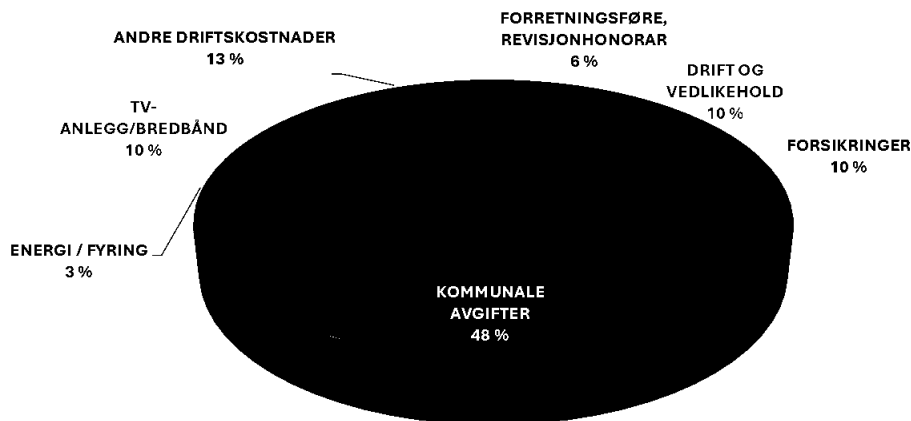
Sameiet har dessverre opplevd flere innbrudd og tyverier i kjellerboder og på sykkelrommet. I tillegg har ulovlig frasetting av avfall i Portalen vært en utfordring. Styret har som et resultat av innbrudd, tyverier og forsøpling besluttet å bla. installere videoovervåkning. Styret har anledning til dette i henhold til sameiets vedtekter. Videoovervåkning er nå i drift, tilgang til data er kun for politiet og sikkerhetselskap. Styret arbeider nå med nye løsninger for fysisk sikring av utsatte dører og vurderer kostnader mot sikkerhetsgevinst. Nærmere info kommer senere. Styret oppfordrer alle eiere og beboere om å være oppmerksomme på hvem de slipper inn i sameiets oppganger og forsøke å unngå at uvedkommende følger etter inn i sameiet. Styret oppfordrer også til forsiktighet og nøye kontroll med hvem som slippes inn via Defigo-systemet («ringeklokke»).

2. Økonomi

Sameiets økonomi har vært stabil i perioden som har gått og ble sikret ved innbetaling av to ganger felleskostnader for tilstrekkelig egenkapital. Styret har hatt fokus på å sette opp et realistisk budsjett for sameiets drift etter anbefaling fra forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning). Driftsbudsjettet blir sikret med erfaringer sameiet opparbeider seg over tid ved grundig gjennomgang av utgifter og generelle driftskostnader. Sameiet har etablert en felles driftskonto som dekker nødvendige vedlikeholds- og driftskostnader. Se vedlagt årsmøtere regnskap som viser en detaljert fremstilling av sameiets økonomi for 2024.

HVA GÅR VARE FELLESKOSTNADER TIL?

FELLESKOSTNADER INNBETALT: CA. 1,6 MILL.
DRIFTSKOSTNADER CA. 1 MILL.



3. Vedlikehold og utbedringer

I løpet av det første driftsåret har styret prioritert nødvendige vedlikeholdsarbeider for å sikre at bygget og fellesarealene er i god stand. Dette inkluderer:



- maling i fellesområder av skader fra innflytting, utbedring og maling av vegg i beboerrommet og re-innstallering av solskjerming i beboerrommet pga. hærverk
- forbedret belysning i enkelte ganger og i beboerrom.

Styret har undersøkt leverandører og priser for felles bytte av filtre i ventilasjonsanlegg som er i hver leilighet for å spare kostnader for den enkelte og har som intensjon om å inngå abonnementavtale om dette. Filtrene må byttes årlig (antatt første gang i september 2025) og vi kommer med mer informasjon om dette når tiden nærmer seg.

Status reklamasjoner

Sedum belegg på taket:

Sameiet har reklamert på sedum levert på tak (på utsiden av rekkverk). Sedumen var full av ugress og ville gitt sameiet økte vedlikeholdskostnader dersom denne ikke ble byttet ut. Noe av sedumbelegg er fjernet i november/desember 2024 og det resterende blir fjernet nå i april 2025. Deretter legges det nytt sedumbelegg.

Dører:

Sameiet har fulgt opp mange reklamasjoner på diverse dører i fellesarealer. Disse er per nå i orden.

Styret oppfordrer alle til å benytte de automatiske knappene på vegg for å åpne lukkede dører. Dette kan være med å forhindre at dørenes åpne- og lukkefunksjon svekkes eller ødelegges helt. Ved å bruke knappene for automatikk til å åpne/lukke dørene bidrar dette til å vedlikeholde den automatiske og viktige lukking av branndører ved brannalarm.

Styret minner også om knapp over dørene som benyttes for å slå på/av funksjon «åpen dør» og «lukket dør». Husk at uvedkommende ikke skal komme inn.

Utover dette har styret også fulgt opp en rekke mindre enkeltstående reklamasjoner og har løpende dialog med utbygger.

Styret setter pris på at du melder ifra til styret dersom du oppdager feil eller mangler i fellesarealene.

4. Kommunikasjon med beboerne

Vibbo:

Styret har lagt vekt på god og åpen kommunikasjon med sameiets beboere. Vi har etablert et godt info-system på Vibbo og styret har hatt fokus på å besvare henvendelser så raskt som var mulig for oss - med alle utfordringer i et nyetablert sameie. Det har vært over 230 besvarte meldinger i Vibbo og e-poster.

Det er viktig at alle eiere/beboere bruker Vibbo: der ligger all relevant informasjon om drift etc i sameiet og det er den viktigste kommunikasjonskanalen i sameiet. Vi har også en felles e-postadresse til styret (ensjotorg6@styrommet.no).

Det er ellers også fint å se at flere benytter seg av oppslagsfunksjonen på Vibbo. På denne måten kan eiere og beboere komme i kontakt med hverandre og utveksle erfaringer og god informasjon.



5. Fremtidige planer

I tiden som kommer, er det flere saker som vil være i fokus for styret.

Vi ser frem til å få videre diskusjoner og tilbakemeldinger fra beboerne om:

- opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å kunne dekke større kostnader på sikt,
- oppgradering av fellesområder som felles takterrasse eller endringer i beboerrommet,
- kostnadsvurderinger og eventuelle bytter av serviceavtaler etc.
- etablering av trivselsgruppe? En slik gruppe kan eksempelvis ta initiativ til sosiale tiltak og/eller forbedringer i sameiet.
- annet ?

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.

6. Takk til beboerne

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



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 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4130 Årsrapport og regnskap.pdf



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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

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

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

Driftsinntekter:

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 3 528 000

Driftskostnader:

Sameiets driftskostnader i 2024 er kr. 3 127 000

Kommentarer til regnskapet:

Felleskostnadene inkluderer oppstartskapital til sameiet med kr. 466 200
Oppstartskapitalen er tatt inn for å sikre at sameiet har god likviditet fra innflytting.

Resultat

Årets resultat er kr. 639 220 og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 639 220.



ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 934 005 082, KUNDENR. 4136

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 19.07.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 648 611	0	3 528 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 648 611	0	3 528 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar	3	-3 500	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 943	0	-140 000
Konsulenthonorar		0	0	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-105 074	0	-575 000
Forsikringer		-99 805	0	-250 000
Kommunale avgifter	5	-489 577	0	-1 150 000
Energi/fyring	6	-29 012	0	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 200	0	-327 000
Andre driftskostnader	7	-128 321	0	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 010 433	0	-3 227 000
DRIFTSRESULTAT		638 178	0	301 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	1 042	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 042	0	0
ÅRSRESULTAT		639 220	0	301 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		639 220		



ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 934 005 082, KUNDENR. 4136

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		127 621
Driftskonto OBOS-banken		654 057
SUM OMLØPSMIDLER		781 678
SUM EIENDELER		781 678
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		639 220
SUM EGENKAPITAL		639 220
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 839
Leverandørgjeld		67 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		781 678
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 03.04.2025

Styret i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Eckart Holtz

Thomas Khanh Nguyen

Huiming Chun Paulsen

Elisabeth Vollen

Mariann Espestøyl

**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 brøk	945 345
Felleskostnader likt	122 689
Bredbånd	111 187
Felleskostnader brøk næring	2 870
Felleskostnader likt næring	320
Startkapital	466 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 648 611

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 582
Drift/vedlikehold elektro	-4 950
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 074



NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49 353
Vann- og avløpsavgift	-322 062
Renovasjonsavgift	-118 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-489 577

NOTE: 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 223
Fjernvarme	-12 789
SUM ENERGI / FYRING	-29 012

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 130
Renhold ved firmaer	-48 981
Andre fremmede tjenester	-442
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-929
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Kontingenter	-32 464
Bank- og kortgebyr	-875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 321

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	1 042
SUM FINANSINNTEKTER	1 042



Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE Vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Eier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Leiligheten og fellesområdene skal brukes slik at det ikke er til sjenanse eller annen ulempe for andre eiere og beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 08:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt inntil 3 måneder i året, eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

4. Fellesarealer og oppganger

Beboere oppfordres til, i egen og alles interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Forlat fellesarealene i den tilstand du selv ønsker å finne de i.

Private gjenstander, som sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende, skal ikke henges i oppganger, korridorer, portrom, på plen eller i lekeområder. Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann.



Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene eller i bodområdene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Beboere må utvise forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Eier vil også holdes ansvarlig for enhver skade som leietaker påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt med røyking og bruk av ild noe sted på sameiets fellesarealer.

Beboerne skal påse at ytterdører og dører til bodområdene er låst til enhver tid.

Feil og mangler ved fellesarealer bes omgående meldes vaktmester eller til styret.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område, ei heller på utomhussameiets eiendom (se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler).

For utendørsaktiviteter i felleshagen, se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler.

4.1. Balkong og felles takterrasse

Det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkong og takterrasse. Dette faller på naboens balkong, t-banen eller forbipasserende. Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse.

Det er ikke tillatt å røyke, grille eller bruk av ild på felles takterrassen.

Det er strengt forbudt å klatre på rekkverket på felles takterrasse.

Vis hensyn til naboer og nabosameier når du bruker takterrassen.

4.2. Sameiets beboerrom

Sameiets beboerrom er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal ikke overstige 50 personer.

Beboerrommet kan bookes via Vibbo.

Regler for bruk av sameiets beboerrom:

1. Booking av rommet er tilgjengelig mellom 09:00 - 23:00.
2. Vis hensyn til alle eiere, beboere og naboer ved bruk.
3. Ved bookinger som kan medføre støy for naboer skal det sendes ut nabovarsel i forkant.
4. Alle brukere av rommet har ansvar for å rydde opp etter seg, og vaske (ved behov) etter all bruk. Rydd møbler og inventar tilbake på plass. Forlat rommet slik du selv ønsker å finne det.
5. Husk å slå av lyset når du forlater rommet.



Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

6. Det er ikke tillatt med matlaging i sameiets beboerrom.
7. Brannslukningsapparatet til rommet er ikke et lekeapparat.
8. Har du barn som oppholder seg på rommet uten voksne til stede, er du som omsorgsperson ansvarlig for at barna forlater rommet i god stand.
9. Meld fra til styret dersom noe skulle gå i stykker/ikke fungerer.

5. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på eiendommen, herunder i portalen, i ganger, trapper, ved siden av søppeldeponi eller andre steder på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, og papir skal legges i egen papirbeholder. Alt papir/pappsøppel må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Påse at alt søppel faller ned i avfallsbrønnen, og ikke setter seg fast i nedkastet.

Har du annet avfall skal dette leveres på egne returpunkter, eller til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette omfatter eksempelvis farlig avfall, glass, metall, elektrisk avfall ol. Det omfatter også avfall som er for stort for søppelnedkastene. Hageavfall, store gjenstander, store mengder papp og emballasje eksempelvis etter flytting, og byggeavfall skal også leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal skal søkes om, og kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder for eksempel tiltak slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc.

Videre kreves også styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Søknader rettes styret på: ensjotorg6@styrerrommet.no

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent



Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

brannslukningsapparat/brannslange per seksjon som vedlikeholdes etter gjeldende regelverk. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Bruk de automatiske døråpnerne montert på vegg ved åpning av lukkede dører i sameiet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes lukket/låst.

9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på privat balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, spesielt i nærheten av luftinntak til naboens ventilasjonsanlegg.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. sameiets vedtekter.

12. Endring av husordensreglene

Disse Husordensreglene er vedtatt av styret iht. sameiets vedtekter og gjelder frem til ordinært årsmøte 2025 i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

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>Årsmøtet velger styreleder Eckart Holtz.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Årsmøtet velger Yul Shah Malde og Raymond Engelstad Jamaris.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar styrets godtgjørelse til kr 250 000.

- For
 Mot

Sak 6 Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For husordensregler for ensjø torg 6 eierseksjonssameie
 Mot husordensregler for ensjø torg 6 eierseksjonssameie

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.
 Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som følger vedlagt med følgende endring i siste setning av pkt. 4.1 Balkong og felles takterrasse, til: "Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Elisabeth Vollen

Styremedlemmer 2 (kun 4 skal velges)

- Eckart Holtz
 Huiming Chun Paulsen
 Mariann Espestøyl
 Mats Mangelrød Johannessen

Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

- Fredrik Eriksson



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.