



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 26.03.2025

### 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, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925714259

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 766 401	2 514 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 766 401</b>	<b>2 514 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 448 436	2 296 422
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 585 356</b>	<b>2 433 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 045</b>	<b>81 471</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 662	7 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 662</b>	<b>7 463</b>
Annen finanskostnad		490	679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>490</b>	<b>679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 172</b>	<b>6 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 217	88 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 043	20 412
Sum varige driftsmidler		10 043	20 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 043	20 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 083	5 553
Andre fordringer		47 689	9 030
Sum fordringer		58 772	14 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 244	850 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 244	850 839
Sum omløpsmidler		1 008 016	865 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 059</b>	<b>885 834</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		776 569	585 352
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>776 569</b>	<b>585 352</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>776 569</b>	<b>585 352</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		96 555	191 154
Annen kortsiktig gjeld		144 936	109 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 490</b>	<b>300 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>241 490</b>	<b>300 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 018 059</b>	<b>885 834</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367476

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 26.03.2025

#### 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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 925 714 259  
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 766 401	2 514 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 766 401</b>	<b>2 514 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 448 436	2 296 422
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 585 356</b>	<b>2 433 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 045</b>	<b>81 471</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 662	7 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 662</b>	<b>7 463</b>
Annen finanskostnad		490	679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>490</b>	<b>679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 172</b>	<b>6 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 217	88 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>



Organisasjonsnr: 925 714 259  
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		10 043	20 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 043	20 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 083	5 553
Andre fordringer		47 689	9 030
Sum fordringer		58 772	14 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 244	850 839
Sum omløpsmidler		1 008 016	865 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 059</b>	<b>885 834</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	776 569	585 352
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>776 569</b>	<b>585 352</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>776 569</b>	<b>585 352</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	96 555	191 154
Annen kortsiktig gjeld	144 936	109 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>241 490</b>	<b>300 483</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>241 490</b>	<b>300 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 018 059</b>	<b>885 834</b>



Organisasjonsnr: 925 714 259  
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

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. 2696

ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

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 26. mars kl. 12:00 og lukker 29. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2696>

### 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.

### Husk beboermøte den 24. mars kl. 19 i Tigerlosjen!

#### Vi minner om beboermøte i forkant av årsmøtet

OBOS anbefaler nå digitale årsmøter, fordi oppmøte og engasjement er mye større digitalt enn på fysiske møter. Flere av beboerne våre har imidlertid etterlyst et fysisk møte – og vi vil derfor invitere til et beboermøte i forkant av årsmøtet.

Beboermøte er IKKE et beslutningsforum, men kun en arena til å utveksle ideer og stille spørsmål. Både eiere og leietakere er velkommen på beboermøtet og kan spørre styret om ulike saker, samt slå av en prat med naboene over en kaffe.

NB! Det er imidlertid for seint å komme med formelle forslag som skal opp på selve Årsmøtet - fristen der var 13. februar. Men vi tar imot ideer og forslag til videre arbeid på møtet.

Tid: Mandag 24. mars, 2025 kl. 19.00 – 20.30

Sted: Tigerlosjen i Tigergården

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner



3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE



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  
Ingunn Westerheim velges

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Vidar Langaas og Gry Anita Haugsager velges

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsmøtet ble varslet den 1. februar og beboerne ble gitt frist til å komme med saker innen 13. februar. Innkalling og saksliste er sendt ut mer enn 8 dager før Årsmøtet, som er minstekravet i vedtektene.

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 191 217 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2696 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 2696 Ensjø Torg 3 Boligsameie.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Westerheim

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Ingvild Eng



**Valg av 2 styremedlem 1år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- André Jakobsen
- Kari-Anne Røisgård

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vidar Langaas
- Ylva Berger



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024-2025

13/03/2025

Styret har arbeidet godt siden årsmøtet i mars 2024. I perioden mellom årsmøtene har vi hatt åtte styremøter. Styret har lagt stor vekt på å orientere beboerne fortløpende om det som skjer i sameiet og vi har forsøkt å være i forkant i viktige saker der det er mulig.

Styret har i perioden bestått av fire medlemmer og to varamedlemmer. I midten av oktober 2024 fratradte styreleder Jean-Christophe Parlange pga flytting, og nestleder Ingunn Westerheim tok midlertidig over styrelederrollen. Formelt ble hun valgt som styreleder frem til og med årsmøtet i 2025, i ekstraordinært årsmøte som fant sted fra 15.–18. november 2024. Fra samme tidspunkt har styret bestått av tre medlemmer.

### Serviceavtaler, leverandører og innkjøp

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

- Bjerke Ventilasjon (vedlikehold ventilasjon)
- Brann- og redningsetaten (automatisk utrykning)
- Curotech (FDV-dokumentasjon – boligperm)
- Driftshjelp (vaktmester)
- Envatec (vedlikehold Teknisk Rom i garasje – sammen med ET2 og ET4)
- Global Connect og RiksTV (internett og TV)
- Hadeland lås (lås, beslag og dørautomatikk) & StepLock (nøkkelfri atkomst)
- Heiskontrollen AS (årlig heiskontroll)
- Jet Bramo (røykluker)
- Minel Kreativ Elektro
- OBOS (forretningsførsel)
- Oslo Låsservice (produksjon av systemnøkler)
- Otis (ettersyn og heisalarm)
- Relisec (kameraovervåking i boder)
- ReneRom (renhold)
- Schneider (nødlis og brann) – fra 1.3.2025 tok Odin Brann over
- Sprinklerteknikk AS (sprinkelanlegget)
- Techem (avlesning varmtvann og varme)
- Tryg (forsikring)

### Sikkerhetstiltak, vedlikehold og HMS

Styret har jobbet aktivt med sikkerhet og HMS. I tråd med våre HMS-rutiner har vi utarbeidet informasjon til beboerne og en sjekklister som er distribuert både på papir og digitalt. Alle beboerne har blitt regelmessig informert om brannvern-rutiner både på oppslagstavle, ved innflytting og ved påminnelser på Vibbo. Styret vil fortsette dette arbeidet, da vi fremdeles opplever falske brannalarmer som kunne blitt stoppet lokalt av beboer og fordi det stadig kommer nye beboere. Brannvesenet fakturerer sameiet for hver utrykning. Vi viderefakturerer den beboeren som forårsaker unødig utrykning ved manglende avstilling.

I samarbeid med Ensjø Torg 2 og 4 har vi videreført arbeidet med feilmeldinger på branntavlene. Dette arbeidet vil fortsatt bli prioritert i 2025 i samarbeid med ny leverandør Odin Brann.

I samarbeid med Ensjø Torg 2 og 4 har vi også gjennomført årlig kontroll av sprinkleranlegget.



Årsmøtet i mars 2024 besluttet å innføre nøkkelfri atkomst til hovedinngangene ved bruk av applikasjonen StepLock. Det ble også fremforhandlet tilbud på digital lås på dører til leiligheter for seksjonseiere som ønsket det. Dette krevde mye ressurser av styret med innføring av app, utlevering av brikker samt opplæring i nytt system.

Vi har ikke hatt utgifter eller investeringer til vedlikehold utenom vanlige serviceavtaler. Sameiet fremstår nå som godt vedlikeholdt.

#### Oppfølging av forsikringssaker og uforutsette hendelser

Oppfølging av forsikringssaker og uforutsette hendelser har blitt høyt prioritert. Det var mye oppfølgingsarbeid etter den store vannlekkasjen i januar 2024, men alle utgifter har blitt dekket av forsikringsselskapet. Vi hadde også et lynnedslag i heisen som ble reparert og dekket av forsikringen.

#### Kommunikasjon

Styret benytter aktivt Vibbo som kommunikasjonskanal og har jevnlig informert beboere om styrets arbeid, HMS, heisstans, husordensregler og andre relevante saker. Det er publisert 29 Vibbo-nyheter fra styret i perioden. Da en betydelig andel av leilighetene våre har beboere som kun kommuniserer på engelsk, har de viktigste nyhetene i perioden blitt oversatt til engelsk.

Det har vært et økende antall naboklager fra beboere i perioden, og vi har brukt mye tid på å følge opp disse. Styret har forsøkt å ha direkte kontakt med de enkelte beboerne for å sikre god gjensidig forståelse av fellesregler og som en del av et forebyggende arbeid mot klager og konflikter.

Husordensreglene som ble vedtatt på årsmøtet 2021 er uendret. Styret oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo og e-post til styret for å melde fra om uønskede hendelser. Vi besvarer ikke henvendelser i andre kanaler som sosiale medier osv. Vi har i perioden besvart mer enn 250 e-poster og Vibbo-meldinger.

Pr dags dato er 23 av sameiets 70 eierseksjoner utleieboliger, og dette gir en del merarbeid for styret mht. oppdatering av beboerlister, kommunikasjon, bestilling av postkasseskilt, nøkler osv.

Det har også vært et betydelig antall leiligheter som har blitt solgt i perioden. Noe som også skaper en del henvendelser til styret.

#### Økonomi, forsikring og juridiske saker

Styreonoraret for perioden skal kompensere for arbeidet med oppfølging av leverandører, styrets representasjon i utomhussameiet, forsikringsskader, fakturaer, budsjettarbeid samt informasjon og besvarelser av alle typer henvendelser fra beboerne. Det er også foretatt kontroller på dagtid (f.eks. sprinkelanlegg og tekniske anlegg) hvor styrets medlemmer har deltatt.

Styret har også i denne perioden arbeidet med å redusere kostnader der det er mulig, og har reforhandlet flere av våre serviceavtaler. Rett før årsmøtet i 2025 byttet vi strømlleverandør fra Gudbrandsdal Energi til Entelios (OBOS-avtale) for strømutfgifter i sameiets fellesområder. Noen oppgaver gjør vi selv istedenfor å kjøpe tjenester. Vi går ut med et overskudd i forhold til budsjett for 2024, og sameiet må sies å ha en solid økonomi. Det må likevel forventes økte utgifter til vedlikehold og reparasjoner nå når garantitiden på bygningen etter hvert utløper.

#### Samarbeid med andre sameier

Styret har i 2024 samarbeidet i enda større grad med styrene i Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 4 om ulike saker, blant annet om avfallshåndtering, serviceavtaler og brannsikring/branntavler. Det er etablert et fast forum på chat for styrelederne i de tre sameiene og det er avtalt halvårslige møter mellom styrene. Aktiviteter i



utomhussameiet har vært fulgt opp av tidligere styreleder Jean-Christophe Parlange. Ensjø Torg 3 har p.t. ingen egen representant i garasjestyret.

#### Styrets visjon og mål

Styret skal bidra til å skape et trivelig, trygt og sikkert bomiljø. Det gjør vi blant annet gjennom kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmasse og gode HMS-prosedyrer. Vi sørger for en meget nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler og samtidig forsøker vi å ivareta verdien av våre investeringer.

Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.



## ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 714 259, KUNDENR. 2696

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 752 206	2 513 480	2 735 000	2 831 000
Andre inntekter	3	14 195	1 333	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 766 401</b>	<b>2 514 813</b>	<b>2 735 000</b>	<b>2 831 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-13 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-120 830	-114 908	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-6 553	-4 137	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-359 190	-268 431	-375 000	-371 000
Forsikringer		-134 693	-118 129	-135 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-864 216	-744 997	-859 000	-972 000
Andre anlegg	10	-145 056	-154 599	-145 000	-145 000
Kostnader sameie	15	-28 107	1 080	-18 000	-18 000
Energi/fyring	11	-168 705	-263 516	-300 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 276	-292 110	-310 000	-306 000
Andre driftskostnader	12	-315 811	-323 552	-343 500	-325 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 585 356</b>	<b>-2 433 342</b>	<b>-2 754 500</b>	<b>-2 787 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>181 045</b>	<b>81 471</b>	<b>-19 500</b>	<b>44 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	10 662	7 463	0	30 000
Finanskostnader	14	-490	-679	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 172</b>	<b>6 784</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>191 217</b>	<b>88 255</b>	<b>-19 500</b>	<b>74 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		191 217	88 255		



## ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 714 259, KUNDENR. 2696

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	10 043	20 412
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 043</b>	<b>20 412</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 083	5 553
Forskuddsbetalte kostnader		47 689	9 030
Driftskonto OBOS-banken		787 854	695 078
Sparekonto OBOS-banken		161 390	155 761
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 008 016</b>	<b>865 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 059</b>	<b>885 835</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		776 569	585 352
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>776 569</b>	<b>585 352</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 094	48 998
Leverandørgjeld		96 555	191 154
Energiavregning	16	44 895	60 331
Annen kortsiktig gjeld	17	10 947	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>241 490</b>	<b>300 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 018 059</b>	<b>885 835</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	38 533	56 924

Oslo, 25.02.2025

Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie

Ingunn Westerheim/s/

André Church Jakobsen/s/

Kari-Anne Røisgård/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 093 436
Felleskostnader likt	335 160
Bredbånd	184 800
TV	138 810
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 752 206</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert faktura fra Schneider, kostnad ført i 23	14 135
Opprydding kundereskontro	60
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 195</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 041, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 553
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 553</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 791
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 942
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 095
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-72
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-359 190</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-518 312
Renovasjonsavgift	-345 905
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-864 216</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-145 056
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-145 056</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-145 056</b>
-------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-75 131
Fjernvarme	-93 574
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-168 705</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-674
Vaktmestertjenester	-44 686
Vakthold	-62 636
Renhold ved firmaer	-169 980
Andre fremmede tjenester	-22 605
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 041
Andre kontorkostnader	-828
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 331
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-315 811</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter bank	9 479
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	873
Andre renteinntekter	310
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 662</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-73
Andre rentekostnader	-417
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-490</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet eier 330/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 616 057.

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet har tidligere også hatt eierandel 70/235 av Ensjø Torg Utomhussameie. men dette er avsluttet og egenkapital tilbakeført i 2024.

Andel egenkapital i Ensjø Torg Garasjesameie	10 403
<b>SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG</b>	<b>10 403</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-841 518
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-841 518</b>

**KOSTNADER**

Techem	48 054
Fjernvarme	756 060
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>804 114</b>

Uoppgjorte avregninger	-7 491
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-44 895</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.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-10 947
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 947</b>



## Resultatanalyse 2024 Ensjø Torg 3 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 752 206	2 735 000	-17 206	-1 %
Andre inntekter	14 195	0	-14 195	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 766 401</b>	<b>2 735 000</b>	<b>-31 401</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-16 920	-17 000	-80	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 000	-6 000	3 000	-50 %
Forretningsførerhonorar	-120 830	-121 000	-170	0 %
Konsulenthonorar	-6 553	-5 000	1 553	-31 %
Drift og vedlikehold	-359 190	-375 000	-15 810	4 %
Forsikringer	-134 693	-135 000	-307	0 %
Kommunale avgifter	-864 216	-859 000	5 216	-1 %
Andre anlegg	-145 056	-145 000	56	0 %
Kostnader sameie	-28 107	-18 000	10 107	-56 %
Energi/fyring	-168 705	-300 000	-131 295	44 %
TV-anlegg/bredbånd	-296 276	-310 000	-13 724	4 %
Andre driftskostnader	-315 811	-343 500	-27 689	8 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 585 356</b>	<b>-2 754 500</b>	<b>-169 144</b>	<b>6 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>181 045</b>	<b>-19 500</b>	<b>-200 545</b>	<b>1 028 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	10 662	0	-10 662	100 %
Finanskostnader	-490	0	490	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>10 172</b>	<b>0</b>	<b>-10 172</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>191 217</b>	<b>-19 500</b>	<b>-210 717</b>	<b>1 081 %</b>



Til årsmøtet i Ensjø Torg 3 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 3 Boligsameie 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
2025 Ensjø Torg 3 Boligsameie.pdf



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 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, 4. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 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 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.03.25

Selskapsnummer: 2696 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ingunn Westerheim velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vidar Langaas og Gry Anita Haugsager velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ingunn Westerheim

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Ingvild Eng

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- André Jakobsen  
 Kari-Anne Røisgård

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Vidar Langaas  
 Ylva Berger



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.