



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 819 813	2 766 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 819 813</b>	<b>2 766 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 790 512	2 448 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 927 432</b>	<b>2 585 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-107 619</b>	<b>181 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 527	10 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 527</b>	<b>10 662</b>
Annen finanskostnad		582	490
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582</b>	<b>490</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 945</b>	<b>10 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 674	191 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		-2 604	10 043
Sum varige driftsmidler		-2 604	10 043
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-2 604	10 043
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 274	11 083
Andre fordringer		54 698	47 689
Sum fordringer		66 972	58 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 623	949 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 623	949 244
Sum omløpsmidler		770 594	1 008 016
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		677 895	776 569
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>677 895</b>	<b>776 569</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>677 895</b>	<b>776 569</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		22 384	96 555
Annen kortsiktig gjeld		67 711	144 936
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360577

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 925 714 259  
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 819 813	2 766 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 819 813</b>	<b>2 766 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 790 512	2 448 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 927 432</b>	<b>2 585 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-107 619</b>	<b>181 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 527	10 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 527</b>	<b>10 662</b>
Annen finanskostnad		582	490
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582</b>	<b>490</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 945</b>	<b>10 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 674	191 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>



Organisasjonsnr: 925 714 259  
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		-2 604	10 043
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-2 604	10 043
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 274	11 083
Andre fordringer		54 698	47 689
Sum fordringer		66 972	58 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 623	949 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 623	949 244
Sum omløpsmidler		770 594	1 008 016
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</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	677 895	776 569
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>677 895</b>	<b>776 569</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>677 895</b>	<b>776 569</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	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	22 384	96 555
Annen kortsiktig gjeld	67 711	144 936
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>767 991</b>	<b>1 018 059</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

**Note**

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 11:00 og lukker 26. mars kl. 11:00.

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.

### Innkalling til Årsmøte i Ensjø Torg 3

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Det følger av vedtektene kapittel 9 at ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret har på forhånd varslet seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ingen saker kom inn.

### Hva slags saker behandles på årsmøte?

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Mer informasjon om årsmøte finner du i vedtektene kap. 9.

### 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Ingunn Westerheim som møteleder.

### Forslag til vedtak

Ingunn Westerheim er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår følgende personer til å skrive under protokollen:

- Jevgenija Mossige Grønning og
- Aicha Selhi

### Forslag til vedtak

Jevgenija Mossige Grønning og Aicha Selhi er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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 at årets resultat føres mot egenkapitalen.

### Styrets innstilling

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 nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler og samtidig ivareta verdien av våre investeringer. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 2696 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 2696 Ensjø Torg 3 Boligsameie.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 120.000 som er uendret siden sameiet ble etablert.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling



To av styrets ordinære medlemmer ønsker ikke gjenvalg, da de har bidratt i flere år og har andre prioriteringer. Vi takker Kari-Anne og André for innsatsen! Vi har fått to nye kandidater som stiller til valg som ordinære styremedlemmer i 2 år. Begge varamedlemmene fortsetter.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Paulsen
- Martin Bendik Sjølander

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vidar Langaas
- Ylva Østby Berger



## Styrets årsrapport

### Årsrapport Ensjø Torg 3 Boligsameie - Styrets arbeid 2025-2026

Styret har arbeidet godt siden årsmøtet i mars 2025. I perioden mellom årsmøtene har vi hatt 10 styremøter. Styret har i perioden bestått av fire medlemmer og to varamedlemmer. Ingunn Westerheim ble gjenvalgt som styreleder på årsmøtet i 2025.

### Sikkerhetstiltak og HMS

Alle beboerne har blitt regelmessig informert om brannvernrutiner både på oppslagstavle, ved innflytting og på Vibbo. Dette er et kontinuerlig arbeid, da vi fremdeles opplever falske brannalarmer som kunne blitt stoppet lokalt av beboer og fordi det stadig flytter inn nye beboere. Brannvesenet fakturerer sameiet for hver utrykning. Styret viderefakturerer den beboeren som forårsaker unødige utrykninger ved manglende avstilling av alarm.

Det har også vært flere episoder med falske brannalarmer som er forårsaket av feil på sensorer i garasjen. Feilen har blitt utbedret i samarbeid med garasjestyret, og ser nå ut til å være løst. Det har også vært en del feilmeldinger på branntavlene som har skyldtes feil eller forurensede sensorer. Feil har blitt utbedret og sensorer byttet fortløpende.

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

Det har vært en del uønsket aktivitet i form av bruk, kjøp og salg av narkotika på uteområdene. Dette skaper utrygghet for mange og bidrar også til forsøpling av fellesområder. Det har også vært flere episoder med tyveri i garasjen og bodene det siste året. Styret har derfor inngått en felles avtale om vektertjenester fra Sikkerhetsgruppen med styrene i Utomhus, Ensjø Torg 1, 2, 4 og 6 f.o.m. 2026. Sikkerhetsgruppen vil gå faste runder utendørs og innendørs i alle sameiene, og kan også tilkalles ved behov. Vi har også siden 2020 hatt intelligent kameraovervåking fra Relisec i bodområdene. Denne tjenesten har styret vurdert å avslutte etter at vi startet med vektertjenester, men vi har i stedet valgt å beholde kameraene, men fjernet bemannet overvåking på natten.

### Gulvvarme

Styret valgte etter råd fra eksperter å senke temperaturen i gulvene i høst, da den var høyere enn anbefalt, noe som kan føre til skade på parkettgulvene. Dette har medført at vi i høst og vinter har fått tilbakemeldinger fra flere beboere om mangelfull oppvarming av hele eller deler av leiligheten. Det viser seg at anlegget ikke ble dimensjonert korrekt da det ble bygget, og dermed ikke synes å ha god nok kapasitet til å fordele vann til oppvarming. Dette blir særlig merkbart når det er kaldt ute og alle skrur opp temperaturen inne. Temperaturen på anlegget ble i januar 2026 justert opp igjen. Dette er en pågående reklamasjonssak mot Skanska som styret vil jobbe med i 2026.

### Oppfølging av forsikringssaker og uforutsette hendelser

Det har også i 2025 vært noe oppfølgingsarbeid etter den store vannlekkasjen i januar 2024, men ingen kostnader har påløpt i forbindelse med dette. Nylig har styret oppdaget skader på gulvet utenfor heisen i U2 i N-bygget som trolig kan knyttes til vannskaden. Saken følges opp i 2026.

I 2025 oppdaget vi at mange av lysstoffrørene i bod-områdene var gått og måtte byttes. Ettersom produksjon og import av gammeldagse lysstoffrør nå er forbudt, måtte lysarmaturene byttes til LED-lys. Styret besluttet derfor å bytte alle lysarmaturene sommeren 2025, noe som førte til en uventet ekstrakostnad. Pga. lengre levetid og lavere strømforbruk er LED-lys likevel en god investering på sikt.



I januar 2025 ble styret varslet av Otis om pålagt utbedring av heisene som måtte gjennomføres innen årets utgang. Det innebar blant annet bytte av støtdempere og nødstrømsbatteri samt oppgradering av alarmsystemet fra 2G til 4G. Dette var kostnader som ikke var budsjettert for i 2025.

## 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 over 50 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 noen naboklager fra beboere i perioden, og vi har brukt en del tid på å følge opp disse. Men styret opplever nå at det kommer færre klager på støy og generende oppførsel enn tidligere.

Husordensreglene som ble vedtatt på årsmøtet 2021 er uendret. Styret oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo-meldinger 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 25 av sameiets 70 eierseksjoner utleieboliger, og dette gir en del merarbeid for styret mht. oppdatering av beboerlister, kommunikasjon, bestilling av postkasseskilt, nøkler, app-tilgang osv. Det har også vært et betydelig antall leiligheter som har blitt solgt i perioden. Noe som også skaper en del henvendelser til styret. Styret har sendt mer enn 700 e-poster i perioden.

## Økonomi, forsikring og juridiske saker

Styrehonoraret for perioden skal kompensere for arbeidet med oppfølging av leverandører, styrets representasjon i Utomhus-sameiet, 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 serviceavtaler og inngått fellesavtaler med de andre sameiene på Ensjø Torg. Noen oppgaver gjør vi selv istedenfor å kjøpe tjenester, og vi vurderer å innkalle til dugnad for f.eks. å male fellesområdene på grunn av slitasje.

Vi går ut med et underskudd i forhold til budsjett for 2025, noe som skyldes uventede utgifter til utskifting av lysarmaturer og oppgradering av heisteknologi.

Sameiet må sies å ha en solid økonomi, men vi må likevel forvente økte utgifter til vedlikehold og reparasjoner nå når garantitiden på bygningen har utløpt. Det er derfor nødvendig å sette av mer midler til vedlikehold de neste årene.

## Samarbeid med andre sameier

Styret har også i 2025 samarbeidet med de andre styrene på Ensjø Torg. Det er etablert et fast forum på chat for styrelederne i de tre sameiene og det avholdes halvårslige møter. Ylva Berger sitter i styret i Utomhus og har deltatt på mange av sameiets styremøter hvor vi utveksler viktig informasjon. Ensjø Torg 3 har i perioden ikke hatt en 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 ivareta verdien av våre investeringer. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.



## Serviceavtaler og leverandører

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

- AddSecure (automatisk brannalarmoverføring) – sammen med ET2 og ET4
- Asec (lås, beslag og dørautomatikk & StepLock nøkkelfri atkomst)
- Bjerke Ventilasjon
- Brann- og redningsetaten (automatisk utrykning)
- Cacus Brannsikkerhet / Odin Brann (nødllys, branntavler, brannsikkerhet)
- Curotech (FDV-dokumentasjon – boligperm)
- Driftshjelp (vaktmester)
- Envatec (vedlikehold teknisk rom i garasje – sammen med ET2 og ET4)
- Global Connect (internett)
- Heiskontrollen AS (årlig heiskontroll)
- Jet Bramo (røykluker)
- OBOS (forretningsførsel)
- Oslo Låsservice (produksjon av systemnøkler)
- Otis (ettersyn og heisalarm)
- Relisec (kameraovervåking i boder)
- ReneRom (renhold)
- RiksTV (sagt opp f.o.m. 1.1.2026)
- Sikkerhetsgruppen (vektertjenester – sammen med utomhus, ET1, 2, 4 og 6))
- Sprinklerteknikk AS (sprinkelanlegget) – sammen med ET2 og ET4
- Techem (avlesning av forbruk varmtvann og varme)
- Tryg (forsikring)



## ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925714259, KLIENTNR. 2696

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 819 614	2 752 206	2 831 000	2 998 000
Andre inntekter	3	199	14 195	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 819 813</b>	<b>2 766 401</b>	<b>2 831 000</b>	<b>2 998 000</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	-9 875	-9 000	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-126 615	-120 830	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-14 669	-6 553	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-570 871	-359 190	-371 000	-490 000
Forsikringer		-173 691	-134 693	-160 000	-221 148
Kommunale avgifter	8	-939 379	-864 216	-972 000	-964 000
Andre anlegg	9	-166 170	-145 056	-145 000	-160 000
Kostnader sameie	15	-16 488	-28 107	-18 000	-23 000
Energi/fyring	10	-161 769	-168 705	-215 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 527	-296 276	-306 000	-196 000
Andre driftskostnader	11	-312 459	-315 811	-325 000	-375 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 927 432</b>	<b>-2 585 356</b>	<b>-2 787 000</b>	<b>-2 870 863</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-107 619</b>	<b>181 045</b>	<b>44 000</b>	<b>127 137</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 527	10 662	30 000	8 000
Finanskostnader	13	-582	-490	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 945</b>	<b>10 172</b>	<b>30 000</b>	<b>8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>	<b>74 000</b>	<b>135 137</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	191 217		
Fra opptjent egenkapital:		-98 674	0		



## ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925714259, KLIENTNR. 2696

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	-2 604	10 043
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>-2 604</b>	<b>10 043</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 274	11 083
Forskuddsbetalte kostnader		54 698	47 689
Driftskonto OBOS-banken		536 603	787 854
Sparekonto OBOS-banken		167 020	161 390
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>770 594</b>	<b>1 008 016</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		677 895	776 569
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>677 895</b>	<b>776 569</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 904	89 094
Leverandørgjeld		22 384	96 555
Energiavregning	14	3 807	44 895
Annen kortsiktig gjeld		0	10 947
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	51 202	38 533

Oslo, 13.02.2026

Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie

Ingunn Westerheim/s/

André Church Jakobsen/s/

Kari-Anne Røisgård/s/

Ingvild Eng/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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	2 177 173
Felleskost likt	348 566
Bredbånd	195 224
TV	98 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 819 614</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Skilt	199
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>199</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 2024/2025	-120 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-120 000</b>



### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 875</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 699
Drift/vedlikehold elektro	-79 635
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 753
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 177
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 522
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 663
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-570 871</b>

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-576 179
Renovasjonsgebyr	-363 200
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-939 379</b>

### NOTE 9

#### ANDRE ANLEGG

##### KOSTNADER

Diverse kostnader	-166 170
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-166 170</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-166 170</b>

### NOTE 10

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 752
Fjernvarme	-77 017
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-161 769</b>

### NOTE 11

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 150
Vaktmestertjenester	-41 325
Vakthold	-83 515
Renhold ved firmaer	-171 645
Andre driftskostnader	-1 699
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 561
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 303
Øreavrunding	-23
Velferdskostnader	-540
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-312 459</b>



## NOTE 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 630
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
Andre renteinntekter	884
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 527</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-582
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-582</b>

## NOTE 14

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-763 884
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-763 884</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	49 607
Fjernvarme	710 470
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>760 077</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-3 807</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 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 818 606.

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	-2 604
<b>SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG</b>	<b>-2 604</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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne



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

Oslo, 20. Februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

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 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jevgenija Mossige Grønning og Aicha Selhi er valgt.</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 føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Hanne Paulsen

Martin Bendik Sjølander

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Vidar Langaas

Ylva Østby Berger



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim