



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 509 198
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: LARSBRÅTEN BOLIGSAMVIRKE SA
Forretningsadresse: OBOS
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: 04.06.2025

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, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950509198

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		1 408 449	1 186 833
Sum inntekter		1 408 449	1 186 833
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		1 228 689	783 942
Sum kostnader		1 293 256	848 509
Driftsresultat		115 193	338 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 221	14 426
Sum finansinntekter		19 221	14 426
Annen finanskostnad		103 751	96 417
Sum finanskostnader		103 751	96 417
Netto finans		-84 530	-81 991
Resultat før skattekostnad		30 663	256 333
Årsresultat		30 663	256 333
Totalresultat		30 663	256 333
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 663	256 333
Sum overføringer og disponeringer		30 663	256 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		113 768	144 105
Sum varige driftsmidler		657 427	687 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		657 427	687 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			143
Andre fordringer		870	35 788
Sum fordringer		870	35 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 329	1 125 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 329	1 125 696
Sum omløpsmidler		1 134 199	1 161 626
SUM EIENDELER		1 791 626	1 849 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		127 106	157 768
Sum opptjent egenkapital		-127 106	-157 768
Sum egenkapital		-112 106	-142 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 322 183	1 393 556
Øvrig langsiktig gjeld		538 020	538 020
Sum annen langsiktig gjeld		1 860 203	1 931 576
Sum langsiktig gjeld		1 860 203	1 931 576
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		548	14 697
Leverandørgjeld		23 141	32 607
Annen kortsiktig gjeld		19 840	13 278
Sum kortsiktig gjeld		43 529	60 582
Sum gjeld		1 903 732	1 992 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 791 626	1 849 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547285

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 509 198
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA
Forretningsadresse: OBOS
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: 04.06.2025

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, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 408 449	1 186 833
Sum inntekter		1 408 449	1 186 833
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		1 228 689	783 942
Sum kostnader		1 293 256	848 509
Driftsresultat		115 193	338 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 221	14 426
Sum finansinntekter		19 221	14 426
Annen finanskostnad		103 751	96 417
Sum finanskostnader		103 751	96 417
Netto finans		-84 530	-81 991
Resultat før skattekostnad		30 663	256 333
Årsresultat		30 663	256 333
Totalresultat		30 663	256 333
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 663	256 333
Sum overføringer og disponeringer		30 663	256 333



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		113 768	144 105
Sum varige driftsmidler		657 427	687 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		657 427	687 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			143
Andre fordringer		870	35 788
Sum fordringer		870	35 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 329	1 125 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 329	1 125 696
Sum omløpsmidler		1 134 199	1 161 626
SUM EIENDELER		1 791 626	1 849 390
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000



Sum innskutt egenkapital	15 000	15 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	127 106	157 768
Sum opptjent egenkapital	-127 106	-157 768
Sum egenkapital	-112 106	-142 768
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 322 183	1 393 556
Øvrig langsiktig gjeld	538 020	538 020
Sum annen langsiktig gjeld	1 860 203	1 931 576
Sum langsiktig gjeld	1 860 203	1 931 576
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	548	14 697
Leverandørgjeld	23 141	32 607
Annen kortsiktig gjeld	19 840	13 278
Sum kortsiktig gjeld	43 529	60 582
Sum gjeld	1 903 732	1 992 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 791 626	1 849 390



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

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. 402
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA



Velkommen til årsmøte i SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Tveten gård, Stenersens Festsal..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av vedtekter for å formalisere dagens praksis
8. Godkjenning av mal til nytt tillegg til festekontrakten
9. Navneendring fra Sankthansfjellet Tomteselskap til Larsbråten Boligsamvirke
10. Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA



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

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0402 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-



Sak 7

Oppdatering av vedtekter for å formalisere dagens praksis

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sankthansfjellet Tomteselskap (selskapet) har siden 70-tallet vært organisert i en hybrideierform som ble etablert før eierseksjonsloven eksisterte. Denne organiseringen har over tid vist seg å være utfordrende av flere grunner:

1. Eierstrukturen er uoversiktlig og skaper usikkerhet for eiere, eiendomsmeglere, banker og andre involverte parter
2. Det er uklarhet knyttet til vedlikeholdsansvar for boligmassen
3. Styrets fullmakter og ansvarsområder fremstår som uklare
4. Dagens organisering er ikke i samsvar med moderne lovverk for boligfelleskap

I praksis har selskapet de siste 10+ årene vært drevet som et eierseksjonssameie. Styret har derfor, i samarbeid med advokatfirmaet CMS-Kluge, vurdert mulighetene for å formelt omdanne selskapet til et borettslag eller eierseksjonssameie. Dessverre fikk vi avslag fra departementet på å gjennomføre omdanningen uten at det skulle utløse skatt og avgifter, noe som gjorde at kostnadene ble alt for høye til at en slik prosess kunne gjennomføres.

Som beste alternativ foreslår styret derfor å revidere vedtektene slik at de formaliserer dagens praksis og blir så like et eierseksjonssameie som mulig. Dette vil i styrets oppfatning ikke endre hvordan selskapet drives i det daglige, men vil gi et klarere juridisk rammeverk for alle involverte parter.

De foreslåtte endringene vil:

- Klargjøre eierstrukturen både internt og for eksterne parter
- Tydeliggjøre ansvaret for ytre vedlikehold av boligmassen
- Etablere tydeligere prosesser ved eierskifte
- Gi bedre muligheter for opptak av felles lån ved behov for større vedlikeholdsarbeider
- Potensielt øke markedsverdien av boligene ved salg gjennom å skape større forutsigbarhet
- Sikre at festekontraktene blir evigvarende, noe som fjerner usikkerhet ved salg

Denne saken må ses i sammenheng med sak 2 om innføring av nytt tillegg til festekontrakten, da begge er nødvendige for å oppnå en helhetlig oppstramming av boligselskapets juridiske struktur.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringene i vedtektene som foreslått av styret.

Vedlegg

2. St. Hansfjellet Tomteselskap SA - dagens vedtekter.pdf
3. Sankthansfjellet Tomteselskap SA - forslag til nye vedtekter.pdf
4. Sammenlikningsversjon - opprinnelige vedtekter og sisteutkast-1.pdf



Sak 8

Godkjenning av mal til nytt tillegg til festekontrakten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en nødvendig del av oppstrammingen av boligselskapets juridiske struktur, må det innføres et tillegg til de eksisterende festekontraktene. Dette tillegget vil tydeliggjøre ansvarsforholdet mellom Sankthansfjellet Tomteselskap og den enkelte boligeier.

Tillegget til festekontrakten vil blant annet:

- Formalisere det ytre vedlikeholdsansvaret for boligmassen
- Sikre at festekontraktene blir evigvarende
- Klargjøre sammenhengen mellom festerett, boligeie og medlemskap i tomteselskapet
- Tydeliggjøre rettigheter og plikter for både selskapet og den enkelte boligeier

Årsmøtet skal stemme over om vi som selskap ønsker et slikt tillegg, og om vi godkjenner den foreslåtte malen. Dersom malen godkjennes, vil det etter årsmøtet bli utarbeidet individuelle kontrakter for hver enhet som den enkelte eier må signere.

Dette tiltaket, sammen med vedtektsendringene i sak 1, vil skape et klarere juridisk rammeverk som gjenspeiler hvordan selskapet faktisk har vært drevet de siste 10+ årene. Det vil ikke medføre praktiske endringer i driften av selskapet, men vil formalisere dagens praksis og fjerne uklarheter som har skapt utfordringer for både beboere, styret og eksterne parter.

Styrets innstilling

Merk: Behandling av sak 2 forutsetter at sak 1 om endring av vedtekter er godkjent.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner malen til nytt tillegg til festekontrakten.

Vedlegg

5. MAL Tillegg til festekontrakt - generell.pdf

Sak 9

Navneendring fra Sankthansfjellet Tomteselskap til Larsbråten Boligsamvirke

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre boligselskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke".

Navneendringen foreslås av to hovedgrunner:



- Det nye navnet vil reflektere den reelle selskapsformen vår som er et samvirkeforetak. Betegnelsen "Tomteselskap" gir et misvisende inntrykk av selskapets faktiske funksjon og virksomhet, som primært er å forvalte boligene og fellesområdene for beboerne.
- Det nåværende navnet skaper ofte forvirring med naboselskapet "Sankthansfjellet Borettslag". Dette har medført praktiske utfordringer med feilsendt post, misforståelser ved henvendelser fra eksterne aktører, og forvirring for potensielle boligkjøpere. Et tydeligere navneskille vil gjøre det enklere for alle parter å identifisere riktig boligselskap.

Navneendringen vil være en naturlig del av den pågående prosessen med å formalisere og tydeliggjøre boligselskapets struktur, som beskrevet i sak 7 og 8. Det nye navnet "Larsbråten Boligsamvirke" har en lokal forankring og vil samtidig gi en korrekt beskrivelse av selskapsformen.

Ved godkjenning av navneendringen vil styret sørge for nødvendige registreringer i Brønnøysundregistrene og informere relevante instanser om det nye navnet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endring av selskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke". Selskapets navn endres i vedtektene og i festekontraktsmalen hvis den ble godkjent. Styret gis videre fullmakter til å gjennomføre de nødvendige formaliteter for å registrere navneendringen.

Sak 10

Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.

Forslag fremmet av:

Per Olav Løvland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

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

- For Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.
- Mot Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.

b)

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

1. Hele arealet av det eksisterende skuret skal dedikeres til parkering for sykler. Dette innebærer at eventuell tidligere tiltenkt eller benyttet plass for motorsykler nå omdisponeres til sykkelparkering. Løsningen med A-stativer utvides til å gjelde hele skuret.

2. Det etableres eget oppmerket felt/skilt for MC-parkering på p-plassen nærmest skuret.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Isak Eriksen Bjørn

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Sande

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Per Olav Løvdal

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Erlend Andresen
- Magnus Liljeblad



Styrets årsrapport

Styret har siden sist årsmøte gjennomført 11 ordinære styremøter, og i tillegg har det vært avholdt 2 møter med advokatfirmaet CMS-Kluge. Vi har sendt ut 5 nyhetsbrev (Tomteselskapsposten) i tillegg til kortere beskjeder gjennom året.

Det har vært gjennomført dugnader både på høsten og våren, og som vanlig var det stort oppmøte og engasjement! Nytt av året var at vi holdt vårdugnaden på ettermiddagen på en vanlig arbeidsdag. Dette fungerte svært bra og frister til gjentakelse.

Mye av tiden og energien til styret har gått til utredningen av bytte av selskapsform. Det har tatt betydelig tid å sette seg inn i forholdene rundt selskapsformen og organiseringen vår, og det har vært et kræsjskurs i eiendomsrett for alle i styret. Det har vært omfattende korrespondanse, både på e-post og telefon, i arbeidet med å utrede dagens organisering, finne de relevante dokumentene og identifisere veien videre.

På grunn av usikkerheten rundt, og kostnadene knyttet til selskapsformprosjektet har styret valgt å utsette bytte av balkongdekke over garasjene og utbedring av betongveggene inne i garasjene.

Det har likevel vært tid til å gjennomføre flere mindre prosjekter:

- Kummene har blitt spylt og rensset
- Byttet ut de gamle lampene med nye LED-lamper lik de som er montert over garasjene
- Utbedret det lille takutspringet over nr. 40
- Det er blitt utført befaringsrapport fra Norsk Brannvern. Mangler er fulgt opp.
- Byttet internettleverandør fra Telia til Global Connect. Dette har gitt oss en moderne fiber-infrastruktur og en lavere månedspris. Det var noen oppstartsproblemer, særlig knyttet til TV der Global Connect og RiksTV ikke hadde gitt oss god nok informasjon. Etter en stund ble disse utfordringene løst, og siden da har det fungert bra.
- Satt i gang dugnad på maling av garasjeporter. Vi vil gjerne rette en stor takk til alle som har gjort en kjempeinnsats!
- Reparert utekraner



Til årsmøtet i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet Tomteselskap SA 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 selskapets 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 selskapet 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 internkontroll 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 selskapets 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. Betyggende 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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



Oslo, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 368 120	1 152 000	1 657 000	1 440 000
Ladeinntekter EL-bil		35 910	18 560	10 000	20 000
Andre inntekter	3	4 419	16 273	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 408 449	1 186 833	1 667 000	1 460 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Avskrivninger	13	-30 337	-30 337	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-20 575	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 635	-69 930	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-335 480	-48 860	-30 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-162 964	-80 977	-281 000	-182 000
Forsikringer		-207 034	-180 270	-198 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-123 150	-112 982	-122 000	-127 000
Energi/fyring		-77 129	-64 565	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 780	-135 770	-144 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-94 892	-70 013	-74 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 293 256	-848 509	-1 076 000	-1 233 000
DRIFTSRESULTAT		115 193	338 324	591 000	227 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 221	14 426	0	0
Finanskostnader	12	-103 751	-96 417	-109 000	-98 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 530	-81 991	-109 000	-98 000
ÅRSRESULTAT		30 663	256 333	482 000	129 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		30 663	256 333		



SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		543 659	543 659
Andre varige driftsmidler	13	113 768	144 105
SUM ANLEGGSMIDLER		657 427	687 764
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	143
Forskuddsbetalte kostnader		870	35 788
Driftskonto OBOS-banken		696 718	704 314
Sparekonto OBOS-banken		436 611	421 381
SUM OMLØPSMIDLER		1 134 199	1 161 626
SUM EIENDELER		1 791 626	1 849 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Udekket tap	14	-127 106	-157 768
SUM EGENKAPITAL		-112 106	-142 768
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 322 183	1 393 556
Annen langsiktig gjeld	16	538 020	538 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 860 203	1 931 576
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 840	13 208
Leverandørgjeld		23 141	32 607
Påløpte renter		548	9 124
Påløpte avdrag		0	5 573
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 529	60 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 791 626	1 849 390
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2025

Styret i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Isak Eriksen Bjørn

Magnus Liljeblad

Astrid Bjerke Lund

Erlend Andresen

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 152 120
Ytre vedlikehold	216 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 368 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo Kommune, tilskudd oppgradering sykkelparkering 2023	4 419
SUM ANDRE INNETEKTER	4 419

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

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

Juridisk bistand	-237 151
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 933
OBOS Prosjekt AS	-92 397
SUM KONSULENTHONORAR	-335 480

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 653
Drift/vedlikehold elektro	-36 146
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 766
Kostnader dugnader	-14 977
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 964

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-123 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-123 150

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-2 925
Datautstyr	-234
Snørydding	-42 190
Gressklipping	-29 687
Andre fremmede tjenester	-11 126
Trykksaker	-1 446
Andre kontorkostnader	-548
Telefon u/mva	-2 488
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 873
Velferdskostnader	-375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 892

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	19 221
SUM FINANSINNTEKTER	19 221

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-103 751
SUM FINANSKOSTNADER	-103 751

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2019	303 375
Avskrevet tidligere	-159 270
Avskrevet i år	-30 337
	113 768

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **113 768**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-30 337****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,49 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2021	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	206 444
Nedbetalt i år	71 373
	-1 322 183

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 322 183****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tomtelån innbetalt fra beboerne	-538 020
---------------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-538 020**



VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016,30.05.2023.

§ 1.

Selskapets navn er: Sankthansfjellet Tomteselskap SA.

Laget er et samvirkeforetak hvor antall andeler ikke kan overstige 30, jf.

vedtektenes § 4. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Formål

Selskapets formål skal være administrasjon av:

a) fellesanlegg, så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, fjernsyns- og radioantenner og beplantning på gnr 141, bnr 127 i Oslo, herunder alt utvendig vedlikehold.

b) vedlikehold og drift av anlegget, adkomstveier og ledningsnett i den utstrekning slike anlegg ikke overtas av kommunen til offentlig vedlikehold, fordelinger og inkasso av festeavgift og driftsutgifter på andelshaverne og det som derved er forbundet. Ytre vedlikehold av bygningsmassen skal utføres iht. og innenfor vedtatte planer og tidsfrister. Den enkelte andelshaver har ansvaret for å få dette gjennomført.

§ 4 Andeler og andelseiere

Andelskapitalen er kr 15 000,- fordelt på 30 andeler à kr 500,00 fullt innbetalt og lydende på navn. Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

Andelseierne skal ikke betale medlemskontingent.

§ 5 Styret

Laget ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (1 representant) det andre året osv.

Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Generalforsamlingen kan vedta at styret selv skal fordele de forskjellige styrefunksjoner på de enkelte medlemmer.

Selskapet tegnes av styrets formann.

Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura.

Selskapet skal ikke ha daglig leder.

§ 6. Overføring av andeler

Ingen andelshaver kan eie mer enn en andel. Andelenes omsettelighet er innskrenket således at en andelshaver kan bare være den som har inngått fremfestekontrakt med selskapet.

§ 7 Årsmøte

Årsmøte er foretakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2) Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- 3) Årsberetning fra styret.
- 4) Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- 5) Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- 6) Godtgjøring til styret og revisor.
- 7) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 8) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.



Beslutningen om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøte etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøte kan selv bestemme anvendelsen innenfor de rammer som følger av samvirkeoven §§ 26-29;

- a) Godskriving av selskapets egenkapital
- b) Etterbetaling til medlemmene etter omsetning med foretaket
- c) Avsetning til etterbetalingsfond
- d) Avsetning til medlemskapitalkonti

I generalforsamlingen har hver andel én stemme. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre ikke annet er fastsatt i loven. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ 8 Oppløsning

Ved oppløsning har lagets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnkudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnkuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet. Fordelingen skjer på grunnlag av deres omsetning/samhandling med selskapet de siste 5 år.

§ 9 Forholdet til lov om Samvirkeforetak

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om samvirkeforetak av 29.6.2007 nr 81.

§ 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold

I. Varmepumper

Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmpumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over selskapets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmpumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.

II. Pipeløp

Tomteselskapet anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke. All påbygging og fasadeendring skal godkjennes av styret.

III. Garasjeanlegget

Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.

IV. Forsikring og egenandel ved vannskade

Tomteselskapet har felles forsikring av yttervegger, tak og felles uteareal. Ved eventuell vannskade i en enhet skal dette meldes til forsikringselskapet via styrerommet.no. Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales egenandel av sameiet.

§ 11 Trefelling

Den beboer som ønsker å felle et tre på samvirkets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefelling. Styret har ansvar for at alle beboere får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbagemelding er ute skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for tomteselskapets beboer før trefelling utføres.



VEDTEKTER FOR SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP AS

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023, 04.06.2025.

§ 1 Overordnet

Samvirkeforetakets navn er Sankthansfjellet Tomteselskap SA, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. Medlemmene har ikke personlig ansvar for Samvirkeforetakets forpliktelser.

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Formål

Samvirkeforetakets formål skal være forvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold (herunder ev. reparasjoner) av:

- Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelkur, gjesteparkeringsplasser tilfluktsrom, felles plattform ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).

Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeeiendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. To personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Vedlegg 3

17 av 31 Sankthansfjellet Tomteselskap SA - forslag til nye vedtekter.pdf



Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeieendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeieendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15 000, fordelt på 30 andeler á kr 500 fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

§ 5 Styret

Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året.

Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Samvirkeforetaket tegnes av styrets formann. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6 Overføring av andeler

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeieendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Vedlegg: Vedtekter, vedtekter.pdf



Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.
- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre noe annet følger av stemmereglene i eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gis anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkelova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ 9 Oppløsning

Ved oppløsning har Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har

Vedlegg 3

19 av 31 ark i dokumentet: Tømteselskap SA - forslag til nye vedtekter.pdf



dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

Da alle fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11 Forholdet til lovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirke-lova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeieidommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støvsvake varmpumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støvsvake varmpumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.
- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantennene etc. godkjennes ikke.

Vedlegg 3

Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.

20 av Sankthansfiellet Tomteselskap SA - forslag til nye vedtekter.pdf



- Det medlem som ønsker å felle et tre på Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefelling. Styret har ansvar for at alle medlemmer får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for Samvirkeforetakets medlemmer før trefellingen utføres.



VEDTEKTER FOR SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023-, [DATO].

§ 1. Overordnet

Selskapets Samvirkeforetakets navn er: Sankthansfjellet Tomteselskap SA-, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

Laget Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall andeler/medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. Andelseierne/Medlemmene har ikke personlig ansvar for laget Samvirkeforetakets forpliktelser.

§ 2.

Selskapets Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

§ 2 Formål

Selskapets Samvirkeforetakets formål skal være administrasjon av:

- a) fellesanlegg, så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, fjernsyns- og radioantenner og beplantning på gnr 141, bnr 127 i Oslo, herunder alt utvendigforvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold.

vedlikehold og drift (herunder ev. reparasjoner) av anlegget, adkomstveier og ledningsnett i den utstrekning slike anlegg ikke overtas av kommunen til offentlig vedlikehold, fordelinger og inkasso av festeavgift og driftsutgifter på andelshaverne og det som derved er forbundet. Ytre vedlikehold av bygningsmassen skal utføres iht. og innenfor vedtatte planer og tidsfrister. Den enkelte andelshaver har ansvaret for å få dette gjennomført.:

§ 4 Andeler og andelseiere

- Andelskapitalen er Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelkur, gjesteparkeringsplasser, tilfluktsrom, felles plating ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).



Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeieendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. To personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeieendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeieendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15_000,-, fordelt på 30 andeler á kr 500,00 fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

Andelseierne skal ikke betale medlemskontingent.

§ 5 Styret

Laget Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1 representant, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året osv.

Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Generalforsamlingen kan vedta at styret selv skal fordele de forskjellige styrefunksjoner på de enkelte medlemmer. Selskapet tegnes av styrets formann.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til



ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Samvirkeforetaket tegnes av styrets formann. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Selskapet Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6. Overføring av andeler

Ingen andelshaver kan eie mer enn en andel. Andelenes omsettelighet er innskrenket således at en andelshaver kan bare være den som har inngått fremfestekontrakt med selskapet.

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeieendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er foretakets Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.



- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Beslutningen om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøte etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøte kan selv bestemme anvendelsen innenfor de rammer som følger av samvirkeoven §§ 26-29;

- a) Godskriving av selskapets egenkapital
- b) Etterbetaling til medlemmene etter omsetning med foretaket
- c) Avsetning til etterbetalingsfond
- d) Avsetning til medlemskapitalkonti

† generalforsamlingen har hver Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre ~~ikke noe~~ annet er fastsatt følger av stemmereglene i loven/eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gir anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkeova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ 89 Oppløsning

Ved oppløsning har ~~lægets~~ Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet. Fordelingen skjer på grunnlag av deres omsetning/samhandling med selskapet de siste 5 år, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle festere av Festeieendommene plikter å være medlem i Samvirkeforetaket, har medlemmene ikke adgang til å melde seg ut av Samvirkeforetaket, uten at tilhørende festerett samtidig selges. Behovet for at



alle festerne er medlem i Samvirkeforetaket, og motsatt; at alle medlemmene også er festere, er å anse som en tungtveiende, saklig grunn til å fastsette skranker for adgangen til å tre ut av Samvirkeforetaket, jf. samvirkeoven § 22.

Hvis en fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11§9 Forholdet til lov om Samvirkeforetaklovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om samvirkeforetak av 29.6.2007 nr 81, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirkelova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeieendommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes til forsikringselskapet via styrerrommet.no.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. § 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold **i. — Varmepumper**

Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmpumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over ~~selskapets~~Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmpumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.

ii. — Pipeløp

Tomteselskapet

- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke. *All påbygging og fasadeendring skal godkjennes av styret.*

iii. — Garasjeanlegget

- Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.



~~IV. — Forsikring og egenandel ved vannskade~~

~~Tomteselskapet har felles forsikring av yttervegger, tak og felles uteareal. Ved eventuell vannskade i en enhet skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no~~

~~Det medlem Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales egenandel av sameiet.~~

~~§ 11 Trefelling~~

- ~~Den beboer som ønsker å felle et tre på samvirkets~~Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle beboere ~~medlemmer~~ får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for tomteselskapets beboere ~~Samvirkeforetakets medlemmer~~ før trefellingen utføres.



TILLEGG TIL FESTECONTRAKT AV [DATO]

1. BAKGRUNN

Herværende dokument er et tillegg til festekontrakt av [DATO] («Festekontrakten») mellom Sankthansfjellet Tomteselskap SA («Bortfester» eller «Samvirkeforetaket») og fester av gnr. 141, bnr. [BNR.] i Oslo kommune («Fester»), om feste av nevnte eiendom («Festetomten»). Fester og Bortfester omtales samlet sammen «Partene».

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). De 30 Festeeiendommene, herunder Festetomten, festes bort fra Samvirkeforetaket til 30 ulike festere.

Fester av Festetomten har plikt til å være medlem av Samvirkeforetaket, og Samvirkeforetaket består kun av de 30 festerne av Festeeiendommene. Festerne/ medlemmenes rettigheter og plikter er dels regulert i festekontraktene for den enkelte festeeiendom, og dels i Samvirkeforetakets vedtekter.

Den opprinnelige festekontrakten av [DATO] er betegnet som fremfestekontrakt, og Samvirkeforetaket som fremfester, da Felleseiendommen og Festeeiendommene opprinnelig var eid av Oslo kommune. Samvirkeforetaket ervervet i 1985 eiendomsretten til Felleseiendommen og alle Festeeiendommene, og opptrer i dag som bortfester av alle Festeeiendommene.

Likelydende kontraktstillegg, med unntak for ev. særskilte rettigheter som ligger til enkelte av festetomtene, er inngått for samtlige av de 30 festeforholdene hvor Samvirkeforetaket er bortfester. Samvirkeforetakets vedtekter er samtidig oppdatert. Formålet med kontraktstilleggene og vedtektsrevisjonen er å klargjøre forpliktelsene for, og forholdet mellom, festerne/medlemmene og Samvirkeforetaket som enhet. I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av Festekontrakten.

2. NÆRMERE OM FESTERS OG SAMVIRKEFORETAKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1. Festers fysiske råderett til Festetomten og omkringliggende arealer

Fester råder i utgangspunktet over Festetomten, herunder oppført bebyggelse, som eier, jf. tomtefesteloven § 16, men med de begrensninger som fremgår av punkt 2 i dette kontraktstillegget.

Videre har Fester rett til å benytte Fellesanlegg på Felleseiendommen. Med Fellesanlegg menes blant annet:

- Grøntarealer
- Trapper og mellomgang
- Adkomstveier
- Sjøppelbrønner



- Sykkelskur
- Gjesteparkeringsplasser
- Tilfluktsrom
- Felles platting ved Larsbråtveien 68 (gnr. 141, bnr. 203)

I tillegg er garasjekonstruksjonen beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211, en del av Fellesanlegget. Hver av Festeieendommene er tilknyttet én bestemt parkeringsplass i garasjekonstruksjonen, og har eksklusiv bruksrett til denne, se pkt. 3 nedenfor.

Fiberanlegg (internett) og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnett forgrenes ut til den enkelte enhet, er også en del av Fellesanlegget.

Oppstillingen ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Fester har ansvar for vedlikehold av sin egen Festetomt/enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

Da Festetomten, herunder oppført bolig, inngår som en del av en sammenhengende rekkehusbebyggelse, skal deler av vedlikeholdet av bebyggelsen på Festetomten utføres av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold er nærmere regulert i pkt. 2.2. I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg som benyttes av Fester, og dette regulert nærmere i pkt. 2.3. Denne plikten er også fastsatt i delingserklæring av 11. juli 1973, se dokumentnummer 1973/13293/105 i grunnboken.

2.2. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold av bebyggelsen på Festetomten

Samvirkeforetaket har rett og plikt til å bekoste forsvarlig vedlikehold av utvendig del av bebyggelsen på Festetomten («Fellesbebyggelse»), herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner. Denne plikten skal også vedtektsfestes i Samvirkeforetakets vedtekter, hvor også det enkelte medlems plikt til å bidra økonomiske til felles vedlikehold er fastsatt.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på Fellesbebyggelsen forebygges, og slik at festerne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Samvirkeforetaket plikter også å holde Fellesbebyggelsen forsikret.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesbebyggelsen i samsvar med dette punkt 2.2, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.3. Samvirkeforetakets plikt til drift og vedlikehold av Fellesanlegg



Samvirkeforetaket har plikt til å drifte og vedlikeholde Fellesanlegg på Felleseiendommen, som brukerne av Festeieendommene, herunder Festetomten, har nytte av. Hva som menes med Fellesanlegg fremgår av punkt 2.1 ovenfor.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesanlegget i samsvar med dette punkt 2.3, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Fester kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.4. Øvrige begrensninger i Festers råderett

I tillegg til de begrensninger som er nevnt i pkt. 2.1 og 2.2 ovenfor, gjelder følgende for Festers rådighet over Festetomten, samt retten til å benytte Fellesanlegg:

- All påbygging og fasadeendring skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket.
- Fellesanlegg kan kun brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Festetomten og Fellesanlegg må ikke brukes slik at andre festere/medlemmer påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Tiltak som kan medføre risiko for skade eller ulempe som nevnt, skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket før ev. iverksettelse.
- Fester plikter å overholde ev. ordensregler for bruk av de 30 festetomtene og fellesanlegget som fastsettes av Samvirkeforetaket.

3. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS [OG BALKONG/-UTEAREAL]

Fester har en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte parkeringsplass med nummer [X], som ligger i garasjebygg som eies av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen vedlikeholdes av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen ligger helt eller delvis på enkelte av Festeieendommene.

I tillegg har fester en eksklusiv og evigvarende bruksrett til [AREAL/KONSTRUKSJON E.L.], som ligger på Felleseiendommen.

4. VIDEREFØRING AV FESTERS PLIKTER VED INNLØSNING

Ved eventuell fremtidig innløsning av Festetomten, skal Partenes rettigheter og forpliktelser etter Festekontrakten inkl. de tillegg som følger av denne tilleggsavtalen, videreføres. Dette skal skje ved tinglysing av erklæringer om disse rettighetene på hver av Festetomtens og Felleseiendommens grunnboksblad.

Nevnte tinglyste erklæringer kan slettes dersom Festeieendommene, herunder Festeieendommer som er blitt innløst, innlemmes i et eierseksjonssameie, borettslag eller annet boligsameie.

Partene er enige om at avsnittene ovenfor utgjør en del av innløsningsvilkårene ved ev. innløsning av Festetomten, jf. tomtfesteloven § 37 annet ledd. Dette er ikke til hinder for at det kan avtales eller fastsettes andre innløsningsvilkår i tillegg.



5. FESTETID

Fra og med 1. juli 2025, løper festet uten tidsavgrensing.

6. NY FESTEAVGIFT

Ny festeavgift fra og med 1. juli 2025 er kr 1 000 per år. Festeavgiften skal reguleres den 1. januar hvert år, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Første regulering skal finne sted 1. januar 2026, med indekstallet per juli 2025 som utgangspunkt.

7. PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Som sikkerhet for (i) Festers betaling av festeavgift, og (ii) Festers forpliktelser som medlem av Samvirkeforetaket, herunder innbetaling av innskudd og medlemskontingent (andel felleskostnader), stiller Fester (pantsetter) pant i sin festerett (panteobjektet) til fordel for Samvirkeforetaket (panthaver). Pantekravet er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025, men likevel ikke mer enn 10 % oppjustering per år.

8. PÅLEGG OM SALG AV FESTERETTEN

Hvis Fester, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder Festekontrakten, kan Samvirkeforetaket pålegge Fester å selge sin festerett, og samtidig overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

9. FORHOLDET TIL OPPRINNELIG FESTE KONTRAKT

Den opprinnelige Festekontrakten gjelder så langt den ikke er i motstrid med bestemmelser i herværende kontraktstillegg. Ved ev. motstrid går bestemmelsene i kontraktstillegget foran.

10. TINGLYSING

Dette kontraktstillegget skal tinglyses på Festetomtens grunnboksblad, som et tillegg til opprinnelig Festekontrakt.

Bortfester dekker kostnaden til tinglysing.

Sted/dato:



For Fester, [NAVN]:

For Bortfester, Sankthansfjellet
Tomteselskap AS:



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 402 Selskapsnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.