



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 509 198  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 236 329	1 148 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 236 329</b>	<b>1 148 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	56 045
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		701 873	2 375 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>766 441</b>	<b>2 461 968</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>469 888</b>	<b>-1 313 475</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 447	1 039
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 447</b>	<b>1 039</b>
Annen finanskostnad		75 349	51 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 349</b>	<b>51 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 902</b>	<b>-50 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 986	-1 363 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 442	204 779
Sum varige driftsmidler		718 101	748 438
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		718 101	748 438
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 703	25 870
Sum fordringer		81 703	25 870
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		911 670	840 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		911 670	840 389
Sum omløpsmidler		993 374	866 259
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		414 101	813 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-414 101</b>	<b>-813 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-399 101</b>	<b>-798 087</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 524 760	1 840 149
Øvrig langsiktig gjeld		538 020	538 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 062 780</b>	<b>2 378 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 062 780</b>	<b>2 378 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		480	353
Leverandørgjeld		44 045	6 020
Skyldige offentlige avgifter			300
Annen kortsiktig gjeld		3 270	27 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 795</b>	<b>34 615</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 110 575</b>	<b>2 412 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463938

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 509 198  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 950 509 198  
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 236 329	1 148 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 236 329</b>	<b>1 148 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	56 045
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		701 873	2 375 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>766 441</b>	<b>2 461 968</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>469 888</b>	<b>-1 313 475</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 447	1 039
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 447</b>	<b>1 039</b>
Annen finanskostnad		75 349	51 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 349</b>	<b>51 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 902</b>	<b>-50 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 986	-1 363 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>



Organisasjonsnr: 950 509 198  
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 442	204 779
Sum varige driftsmidler		718 101	748 438

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		718 101	748 438
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 703	25 870
Sum fordringer		81 703	25 870

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		911 670	840 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		911 670	840 389

Sum omløpsmidler		993 374	866 259
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	414 101	813 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-414 101</b>	<b>-813 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-399 101</b>	<b>-798 087</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 524 760	1 840 149
Øvrig langsiktig gjeld	538 020	538 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 062 780</b>	<b>2 378 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 062 780</b>	<b>2 378 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	480	353
Leverandørgjeld	44 045	6 020
Skyldige offentlige avgifter		300
Annen kortsiktig gjeld	3 270	27 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 795</b>	<b>34 615</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 110 575</b>	<b>2 412 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>



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

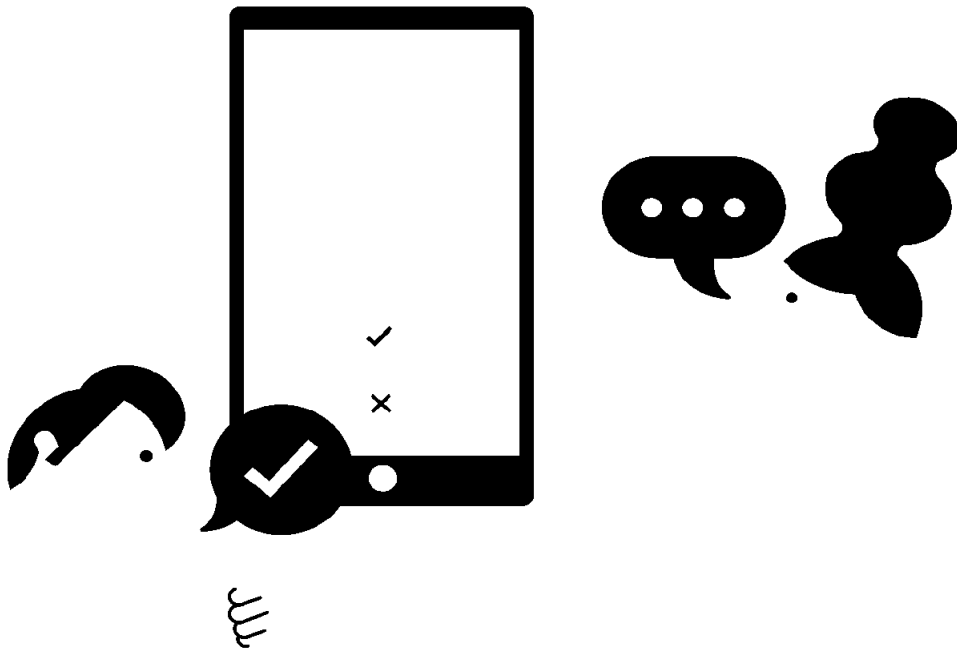
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

30. mai 2023

Selskapsnummer: 402





## Velkommen til årsmøte i St.Hansfjellet 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:

30. mai 2023 kl. 18:00, Haugerud seniorsenter, Hagapynten 38 C, 0673 Oslo..

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring § 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold
8. Endringer i kabelanlegg og overgang til fiber
9. Montering av A-stativer i sykkelskur for å kunne låse fast sykler
10. Valg av tillitsvalgte. En styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i St.Hansfjellet 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Michael Winnem fra Obos som møteleder

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Michael Winnem fra Obos som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitner ble

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-

Sak 7

## Vedtektsendring § 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker følgende tilføyelser under § 10. De er uthevet i kursiv.

### I. Varmepumper

Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmpumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 52, 54, 68 og 98, hengende over selskapets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmpumper (maks 48 dB) kun oppføres på 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.**

### 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 forsikringsbolaget via [styrerommet.no](mailto:styrerommet.no)

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Beror skaden på en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales egenandel av sameiet.

### Styrets innstilling

Dette forslaget kommer fra styret.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar Vedtektsendringene

### Vedlegg

2. forslag til nye vedtekter 2023.pdf



Sak 8

## Endringer i kabelanlegg og overgang til fiber

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På generalforsamling 2022 ble det fremlagt forslag om overgang fra dagens leverandør av tv- og internettløsning til fibernett. Styret har etter anmodning fra generalforsamling innhentet tilbud fra Homenet/Globalconnect som har fibernettet nærmest oss (i borettslaget). Styret har også innhentet revidert tilbud fra Telia for oppgradering og nye abonnementsstilbud.

### Styrets innstilling

Styret har i sine vurderinger lagt til grunn at tilbudet skal gi mest mulig frihet til den enkelte i å bestille de tjenester de finner interessante, i tråd med forslaget fra generalforsamling 2022. Fellestilbudet bør kun omfatte tjenester som et stort flertall av husstandene ville ha valgt uansett. Å belaste husleien med tjenester som ikke alle finner av interesse anses som uheldig praksis.

### Foreslått løsning

Styret har vurdert innkomne tilbud og har konkludert med at OpenNet har det beste og mest gjennomarbeidete tilbudet. I korte trekk vil en ombygging omfatte;

- Dagens anlegg for kabel-TV rives.
- Fiberkabel trekkes inn til alle leiligheter og avsluttes med et såkalt fibermodem hvor en får tilgang til internettbaserte tjeneste.
- En kollektiv avtale for internett på 1000mbit/s.
- En kollektiv avtale med TV-dekoder, hvor hver enhet eventuelt velger «kanalpakker» selv.

### Kostnadssiden

Grunnbeløpet som er innlemmet i felleskostnadene vil være i samme størrelsesorden som dagens leveranse fra Telia. Men der man i dag må betale for internett i tillegg er det nå innlemmet i avtalen fremfor en TV-avtale som mange ikke ønsker seg.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om ombygging fra Kabel-TV til fibernett fra Opennet/Globalconnect med kollektiv avtale på internett og TV-dekoder til 428,-/måned.



**Vedlegg**

3. Endringer i kabelanlegg og overgang til fiber sankthans.pdf

Sak 9

**Montering av A-stativer i sykkelskur for å kunne låse fast sykler**

**Forslag fremmet av:**

Isak Bjørn

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dersom forslaget om A-stativer i sykkelskur får flertall vil Generalforsamlingen bli bedt om å velge mellom:

Forslag 1: Det settes opp 5stk A-stativer i sykkelskuret, MC flyttes ut fra sykkelskuret og bilplass nærmest sykkelskuret merkes som MC-parkering.

Forslag 2: Det settes opp 4stk A-stativer i sykkelskuret og det blir 2m plass for MC.

**Forslag til vedtak**

Det settes opp A-stativer i sykkelskur

**Vedlegg**

4. Sykkelskur.pdf



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte. En styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Isak Eriksen Bjørn

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Andresen
- Magnus Liljeblad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gazmend Sakiri
- Per Olav Løvdal

Sak 11

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hilde Mikalsen
- Maja Elman Holmeng



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Liljeblad	Larsbråtvn 58
Styremedlem	Maja Elman Holmeng	Larsbråtveien 64
Styremedlem	Hilde Mikalsen	Larsbråtveien 62
Styremedlem	Runa Isabel Øidvin Sletten	Larsbråtveien 90
Varamedlem	Per Olav Løvdal	Larsbråtveien 50
Varamedlem	Thale Cecilie Stub	Larsbråtveien 42

### Valgkomiteen

Gunvor Aasbø	Larsbråtveien 88
Marte Saltnes	Larsbråtveien 86

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [sthansfjelletas@styrerrommet.no](mailto:sthansfjelletas@styrerrommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Sameiet består av 30 seksjoner.

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950509198, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

141	127	189	190	191
192	193	194	195	196
197	198	199	200	201
202	203	204	205	206
207	208	209	210	211
212	213	214	215	216
217	218	242	243	244

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa har ingen ansatte.



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid 2022/2023

Styret har i perioden fra generalforsamlingen til nå hatt 8stk styremøter.

Det er i perioden avholdt 2stk dugnader på vår og høst. Deltakelsen på dugnadene har vært veldig bra og de fleste oppgaver er blitt utført. På vårdugnaden 2022 gikk vi sammen med borettslaget og leide en komprimatorbil for kast av søppel. Bommerommet ble da gjennomgått og ikke brukbare ting ble kastet.

Det er blitt avholdt en 1-årsbefaring, med entreprenør, etter ferdigstilling av midtgang. Det er oppdaget sprekker i dekket, hvilket ble tatt opp på befaringen. Dette kan også ha sambånd med sprenging som utføres i forbindelse med ny vannforsyning Oslo. Sak meldt inn til bydelsstyret.

I forbindelse med utskifting av kumlukk utført av Elvia ble varmekabler i søndre trapp skadet. Dette ble reparert av tomteselskapet og reklamasjon sendt til Elvia. Elvia har i 2022 betalt alle kostnadene for reparasjon.

St Hansfjellet har i perioden kontaktet Elvia vedrørende strømstøtte for elbillading, dette ble akseptert av Elvia og strømstøtte er blitt betalt St Hansfjellet Tomteselskap tilbake til desember 2021.

Styret har også vært i kontakt med Elvia vedrørende strømstøtte for garasje og varmekabler i trapp. Der vi ikke fikk strømstøtte for alt forbruk. Dette er blitt rettet opp i, og penger utbetalt til Tomteselskapet.

Styret har sammen med Stig M Baugstø i nr 48 håndtert fakturering av elbillading og strømstøtte for alle beboere som har lading. Styret har hentet inn anbud for denne tjenesten og besluttet godta anbudet fra Elaway, med virkning sannsynligvis fra 1 april. Det er i tillegg hentet inn anbud på internet og TV fra Homenet respektive Telia. Styret sammenstiller dette og beslutning tas på årsmøte.

Styret har på våren 2022 inngått avtale for gressklipping.

Det har vært en vannlekkasje fra tak hvilket har medført en forsikrings sak. Det ble bestilt oversyn av takene, dette ble utført av Nortekk.

Det er blitt utført befaring og levert rapport fra Norsk Brannvern.

Styret har mottatt en rapport vedrørende langsiktig vedlikeholdsplan. Denne ble bestilt og gjennomført av Obos.



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 945.579,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa.

### Lån

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa har et lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale og medlemskontingenten er kr 200,- pr. leilighet for 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa



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 avviklet.

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

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

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

Oslo, 20. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

2 / 2



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 152 000	1 122 000	1 152 000	1 152 000
Andre inntekter	3	84 329	26 493	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 236 329</b>	<b>1 148 493</b>	<b>1 162 000</b>	<b>1 162 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-26 045	-60 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-30 337	-30 337	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 420	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-67 240	-65 600	-67 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-17 616	-98 282	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-88 989	-1 760 239	-104 000	-242 000
Forsikringer		-164 240	-153 526	-160 000	-181 000
Kommunale avgifter	9	-99 984	-98 994	-100 000	-112 000
Energi/fyring		-83 863	-50 757	-65 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 678	-99 950	-105 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-62 014	-42 818	-39 500	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-766 441</b>	<b>-2 461 968</b>	<b>-795 500</b>	<b>-933 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>469 888</b>	<b>-1 313 475</b>	<b>366 500</b>	<b>229 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 447	1 039	0	0
Finanskostnader	12	-75 349	-51 314	-59 000	-83 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-70 902</b>	<b>-50 275</b>	<b>-59 000</b>	<b>-83 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>398 986</b>	<b>-1 363 750</b>	<b>307 500</b>	<b>146 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-550 663		
Udekket tap		0	-813 087		
Reduksjon udekket tap		398 986	0		



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		543 659	543 659
Andre varige driftsmidler	13	174 442	204 779
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>718 101</b>	<b>748 438</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 340	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 683	25 870
Andre kortsiktige fordringer	14	46 680	0
Driftskonto OBOS-banken		501 381	433 507
Sparekonto OBOS-banken		410 289	406 882
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>993 374</b>	<b>866 259</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Udekket tap	15	-414 101	-813 087
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-399 101</b>	<b>-798 087</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 524 760	1 840 149
Annen langsiktig gjeld	17	538 020	538 020
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 062 780</b>	<b>2 378 169</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 200	15 911
Leverandørgjeld		44 045	6 020
Skyldige offentlige avgifter		0	300
Påløpte renter		480	353
Annen kortsiktig gjeld	18	70	12 031
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 795</b>	<b>34 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 711 475</b>	<b>1 614 697</b>



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i St. Hansfjellet Tomteselskap SA

Magnus Liljeblad/s/ Maja Elman Holmeng/s/ Hilde Mikalsen/s/ Runa Isabel Ø. Sletten/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	936 000
Ytre Vedlikehold	216 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 152 000</b>



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	57 971
Skadeutlegg	26 358
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>84 329</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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 2021/2022, er på kr 30.000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 716
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 616</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 084
Drift/vedlikehold VVS	-14 659
Drift/vedlikehold elektro	-20 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 973
Kostnader dugnader	-7 211
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-88 989</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-99 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-99 984</b>



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-34 330
Gressklipping	-16 407
Andre fremmede tjenester	-2 217
Trykksaker	-569
Andre kontorkostnader	-407
Telefon, annet	-2 985
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 891
Velferdskostnader	-1 607
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-62 014</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	819
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 407
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 447</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 349
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-75 349</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Avfallsanlegg**

Tilgang 2018	303 375
Avskrevet tidligere	-98 596
Avskrevet i år	-30 337
	174 442
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>174 442</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-30 337**

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnotaer fra Elvia og Entelios	46 680
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 680</b>

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

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 verdiøkninger 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: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	55 462
Nedbetalt i år	80 173
	-1 464 365

#### OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 704 389
Nedbetalt i år	235 216
	-60 395

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 524 760**

## NOTE: 17

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tomtelån innbetalt fra beboerne -538 020

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-538 020**

## NOTE: 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer -70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-70**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658977. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skiftet varmekabler i søndre og nordre trapp	Lagt nytt toppdekke i trapper og midtgang. Skiftet elskap ved begge trappene.
2020	Tømming av overvannskummer	Vi fikk gjennomført en inspeksjon og tømming av overvannskummene på sameiets eiendom. Med unntak av kummene bak de 2 bakre rekkene ble alle kummene tømt. Vi ble anbefalt å gjøre dette hvert tredje år.
2019	Tilrettelegging for sykkelparkering i gammelt søppelskur	Startet opp arbeidene med nytt sykkelskur ved å fjerne frontveggen på gammelt søppelskur. Bygget ny støttemur bak sykkelskuret og frem til og langs oppkjørselen til tomteselskapet. Utbedret grøntområde bak sykkelskuret og opp mot oppkjørselen.
2018	Tilrettelegging av infrastruktur elbil	Tilrettelegging av infrastruktur elbil
2018	Opparbeidelse av søppelbrønner	
2018	Delvis fasaderehabilitering	Utskiftning av fasadebekledning etter behov.
2013 - 2013	Rehabilitering av terrasser og fasader	Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av fasader, terrasser og prosjektledelse for tomteselskapet. For å finansiere prosjektet, vil det være nødvendig for tomteselskapet å ta opp et lån i forbindelse med rehabiliteringen. Denne rehabiliteringen har en kostnadsramme på ca. kr 2 500 000,-.



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

		Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med rehabilitering av terrasser og fasader innenfor den økonomisk ramme på kr 2 500 000,-, samt å ta opp et lån med en ramme på kr 2 000 000,-.
2010	Utskiftning av panel på fasadene	Ble det foretatt utskiftning av panel på fasadene.
2007	Ny p-plass, asfaltering og ny takpapp	Utvidelse med 2 nye p-plasser for gjesteparkering. Asfaltering av gang foran 86-98. Utskifting av takpapp, inkl. skifting av beslag på piper og gesims. Skiftet takrenner og nedløpsrør
2007 - 2009	Maling av fasader	2009 Maling av fasader på nordre fremre rekke 2008 Maling av fasader av søndre og midtre rekker 2007 Malt endevegger mot sør ved 56, 68, 70 og 98. Malt alle pussede hvite vegger og murer.
2006 - 2007	Bytte av dekke, nye varmekabler	Byttet av dekke i midtgangen og trapper. Utskifting av varmekabler i trapper. Nytt belegg på samtlige inngangstrapper
2005	Maling av garasjeporter	Alle garasjeporter med rammer er malt
2004	Oppgradering av el-anlegg, lekeplass	Fortsettelse oppgradering av el-anlegg Oppgradering av lekeplassen Undersiden av terrassen er malt på øvre rekke
2003	Opprydding av plen, oppstart el-anlegg	Opprydding av plen ved nedre rekke Oppgradering av el-anlegg
2002	Generelt utvendig vedlikehold	Småreparasjoner på taket. Skiftet råtne bord av utvendig panel. Malt alle yttervegger
2000	Asfaltering, nye garasjeporter	Asfaltering av parkeringsplassen Utskifting av samtlige garasjeporter Utskifting av panebord / yttervegger, fremre rekkehus
2000 - 2001	Reklamasjonsarbeider	Reklamasjonsarbeider / flislegging på terrasser i de tre fremre rekkehus Flislegging på terrasser i de to bakre rekkehus Utskifting og beising av rekkverk på terrasser
1999	Skiftet rekkverk og skillevegger	Skiftet rekkverk og skillevegger i de tre fremre rekkehus Flislegging på terrasser i de tre fremre rekkehus
1998	Skiftet og beiset trebord skillevegger	Skiftet og beiset trebord skillevegger terrasser i de to øvrige rekkehus



St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

1997

Maling av yttervegger og  
"fjellrensk"

Maling av yttervegger og "fjellrensk"



## 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 om 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 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.

## § 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 (maks48dB) varmpumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 52, 54, 68 og 98, hengende over selskapets fellesareal. Eller godkjente støysvake(maks 48dB) varmpumper kun oppføres på 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, parabolantennener 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!**

### III. 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 forsikringsbolaget via styrerommet.no

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Beror skaden på en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales eienandel 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 tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for tomteselskapets beboer før trefelling utføres.



## Endringer i kabelanlegg og overgang til fiber

### Bakgrunn

På generalforsamling 2022 ble det fremlagt forslag om overgang fra dagens leverandør av tv- og internettløsning til fibernett. Styret har etter anmodning fra generalforsamling innhentet tilbud fra Homenet/Globalconnect som har fibernettet nærmest oss (i borettslaget). Styret har også innhentet revidert tilbud fra Telia for oppgradering og nye abonnementsstilbud.

### Dagens løsning fra Telia

- Telias avtale i dag innebærer kun tilgang til kabel-TV med dekoder. For dette betaler hver enhet **392,-**
- For internettilgang betaler hver enhet minimum **629,-** for 50mbit/s
- Totalt betaler hver enhet minimum 1011,16,- hver måned for TV+Internett
- 27 enheter har i dag oppgradert internett til minimum 100mbit.

### Nytt tilbud fra Telia

Styret har etterspurt et nytt tilbud fra Telia. De har flere ulike prismodeller, avhengig av ønske om TV og internett eller kun internett. Ved en «fleks»-avtale vil hver beboer kunne velge bort tv-avtale mot en betydelig høyere hastighet dersom de ønsker det. Ny avtale forutsetter binding på 3 år.

- **458,- / måneden** for 50Mbit og tv-avtale (som i dag).

- Eventuelt 750/350mbit *uten* tv-avtale.

- For beboere som ønsker *både* TV og oppgradert internett er det vil de betale minimum 787,-

---

**PRIS PR. HUSSTAND:**

**458,- / MND**

---

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

#### TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere med bredbånd:

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **149,- / MND**

#### TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere uten bredbånd:

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **0,-**

#### Bredbånd oppkjøpspriser:

##### 1970 Flex Premium 50 Standard

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd	
100/100	250/250	500/300	750/350	1250/500	750/350	1250/500
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
329,-	429,-	519,-	579,-	629,-	0,-	429,-

## Tilbud fra Homenet/Globalconnect

Homenet har tilbudt en kollektiv avtale som baserer seg på fiberkabel inn til hver enkelt boenhet som vil erstatte dagens kabel-tv. Hver boenhet vil så kunne velge enten RiksTV eller Allente sine tv-avtaler etter eget ønske. Ved en kollektiv avtale på 29,- hver måned vil alle få en egen dekoder (Tv-boks) som igjen gir en rimeligere TV-avtale når man etablerer det. Denne avtalen heter Home\_TV Box.

Det er også inkludert internett-tilgang i ulike hastighetstrinn, men en kollektiv avtale hvor alle får 1000Mbit/s er den mest gunstige dersom alle ønsker nettilgang. Denne avtalen heter Home\_Collective Surf.

I sum vil disse to kollektive avtalene utgjøre en sum på **428,-/måned** for hver enhet. Avtalen har en bindingstid på 5 år, men vil ikke medføre noen direkte investeringskostnad for sameiet.

Oversikt over ulike avtaler fra Homenet med de to foreslåtte avtalene markert med ring:

Prisene er listet opp per måned, per boenhet.



### Steg 1 - Velg internettavtale:

	Home_Collective Free	Home_Collective Surf
<b>60 mnd. binding</b>	<b>99,-</b>	<b>399,-</b>
Mini (100/100)	299,-	n/a
Mega (500/500)	399,-	n/a
Giga (1000/1000)	499,-	Inkludert



### Steg 2 - Velg WiFi-avtale:

	Home_WiFi Basic	Home_WiFi Premium
Home_WiFi Basic	<b>0,-</b>	<b>29,-</b>
Home_WiFi Premium	Inkludert	n/a
	49,-	Inkludert



### Steg 3 - Velg TV-avtale:

	Home_TV Free	Home_TV Box
	<b>0,-</b>	<b>29,-</b>
RiksTV Favoritter	Kampanje 199,- 279,- etter 12 mnd	227,-
RiksTV Basis	Kampanje 299,- 389,- etter 12 mnd	293,-
RiksTV Rikspakken	Kampanje 399,- 519,- etter 12 mnd	371,-
Allente Mini	229,-	229,-
Allente Basis	329,-	329,-

Styret har i sine vurderinger lagt til grunn at tilbudet skal gi mest mulig frihet til den enkelte i å

bestille de tjenester de finner interessante, i tråd med forslaget fra generalforsamling 2022.

Fellestilbudet bør kun omfatte tjenester som et stort flertall av husstandene ville ha valgt uansett. Å belaste husleien med tjenester som ikke alle finner av interesse anses som uheldig praksis.



## Foreslått løsning

Styret har vurdert innkomne tilbud og har konkludert med at OpenNet har det beste og mest gjennomarbeidete tilbudet. I korte trekk vil en ombygging omfatte;

- Dagens anlegg for kabel-TV rives.
- Fiberkabel trekkes inn til alle leiligheter og avsluttes med et såkalt fibermodem hvor en får tilgang til internettbaserte tjeneste.
- En kollektiv avtale for internett på 1000mbit/s.
- En kollektiv avtale med TV-dekoder, hvor hver enhet eventuelt velger «kanalpakker» selv.

## Kostnadssiden

Grunnbeløpet som er innlemmet i felleskostnadene vil være i samme størrelsesorden som dagens leveranse fra Telia. Men der man i dag må betale for internett i *tillegg* er det nå innlemmet i avtalen fremfor en TV-avtale som mange ikke ønsker seg.

## Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om ombygging fra Kabel-TV til fibernet fra Homenet/Globalconnect med kollektiv avtale på internett og TV-dekoder til 428,-/måned.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

**Selskapsnummer:** 402 **Selskapsnavn:** St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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