



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 139 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 122 136	2 845 352
Sum inntekter		3 122 136	2 845 352
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Annen driftskostnad		2 625 795	1 633 217
Sum kostnader		2 705 665	1 701 677
Driftsresultat		416 471	1 143 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 807	15 382
Sum finansinntekter		19 807	15 382
Annen finanskostnad		392 268	254 174
Sum finanskostnader		392 268	254 174
Netto finans		-372 461	-238 792
Resultat før skattekostnad		44 010	904 883
Årsresultat		44 010	904 883
Totalresultat		44 010	904 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 010	904 883
Sum overføringer og disponeringer		44 010	904 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 174 239	32 174 239
Sum varige driftsmidler		32 174 239	32 174 239
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 879 313	5 400 510
Sum finansielle anleggsmidler		4 879 313	5 400 510
Sum anleggsmidler		37 053 552	37 574 749
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		234 943	225 519
Andre fordringer		212 370	180 967
Sum fordringer		447 313	406 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		103 765	1 067 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 765	1 067 194
Sum omløpsmidler		551 078	1 473 680
SUM EIENDELER		37 604 630	39 048 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 988 951	3 944 941
Sum opptjent egenkapital		3 988 951	3 944 941
Sum egenkapital		3 992 751	3 948 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 896 446	7 957 874
Øvrig langsiktig gjeld		25 529 741	26 050 938
Sum annen langsiktig gjeld		32 426 187	34 008 812
Sum langsiktig gjeld		32 426 187	34 008 812
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 708	565 294
Leverandørgjeld		557 882	491 877
Annen kortsiktig gjeld		34 102	33 704
Sum kortsiktig gjeld		1 185 692	1 090 876
Sum gjeld		33 611 879	35 099 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 604 630	39 048 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543230

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 139 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANNAN PARK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 983 139 175
BORETTSLAGET SANNAN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 122 136	2 845 352
Sum inntekter		3 122 136	2 845 352
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Annen driftskostnad		2 625 795	1 633 217
Sum kostnader		2 705 665	1 701 677
Driftsresultat		416 471	1 143 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 807	15 382
Sum finansinntekter		19 807	15 382
Annen finanskostnad		392 268	254 174
Sum finanskostnader		392 268	254 174
Netto finans		-372 461	-238 792
Resultat før skattekostnad		44 010	904 883
Årsresultat		44 010	904 883
Totalresultat		44 010	904 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 010	904 883
Sum overføringer og disponeringer		44 010	904 883



Organisasjonsnr: 983 139 175
BORETTSLAGET SANNAN PARK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 174 239	32 174 239
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		4 879 313	5 400 510
Sum anleggsmidler		37 053 552	37 574 749
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		234 943	225 519
Andre fordringer			
		212 370	180 967
Sum fordringer		447 313	406 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		103 765	1 067 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 765	1 067 194
Sum omløpsmidler		551 078	1 473 680
SUM EIENDELER		37 604 630	39 048 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 988 951	3 944 941
Sum opptjent egenkapital	3 988 951	3 944 941
Sum egenkapital	3 992 751	3 948 741
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 896 446	7 957 874
Øvrig langsiktig gjeld	25 529 741	26 050 938
Sum annen langsiktig gjeld	32 426 187	34 008 812
Sum langsiktig gjeld	32 426 187	34 008 812
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	593 708	565 294
Leverandørgjeld	557 882	491 877
Annen kortsiktig gjeld	34 102	33 704
Sum kortsiktig gjeld	1 185 692	1 090 876
Sum gjeld	33 611 879	35 099 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 604 630	39 048 429



Organisasjonsnr: 983 139 175
BORETTSLAGET SANNAN PARK

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9272

Borettslaget Sannan Park



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sannan Park

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:

16. mai 2024 kl. 14:00, Ranheimsveien 181 - oppholdsrom 1. etg.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Sammenslåing av Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl
8. Vedtekter Sannan Park Stemorsenga Brl
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Sannan Park



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.

Forslag til vedtak

Mona Ødegård velges 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

Stig Vigdal velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



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 med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

Sammenslåing av Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kort om bakgrunnen for sammenslåing av Sannan Park og Stemorsenga Brl

Sannan Park borettslag var opprinnelig ett borettslag, sammen med det som vi i dag betegner som Stemorsenga.

17.04.2002 ble Stemorsenga borettslag stiftet, men i forbindelse med dette så ble det gjort en feil og de fikk ikke tinglyst eiendomsrett til egen eiendomsgrunn.

Det er Sannan Park Borettslag (983 138 175) som står som hjemmelshaver til Stemorsenga sin eiendom. Boligene til de to borettslagene er oppført på eiendommene gnr. 23/bnr. 726 og gnr. 23/bnr. 720 (Trondheim) men hjemmelen ligger bare hos Sannan Park Borettslag.

Det fremgår av tinglyst skjøte til eiendommen gnr 23/bnr 726 at den ble overskjøtet fra Ranheim Utbyggingsselskap AS (utbygger) til Borettslaget Sannan Park Omsorgsboliger 30. mars 2001. Det fremgår videre av tinglyst skjøte for eiendommen gnr 23/bnr 720 at den ble overskjøtet fra Ranheim Utbyggingsselskap AS til Borettslaget Sannan Park Omsorgsboliger 28. september 2001. Begge tomtene ble overskjøtet fra utbygger til BL Sannan Park Omsorgsboliger fordi intensjonen ved salg av boligene var at dette skulle være ett borettslag.

Stemorsenga borettslag ble stiftet etter at begge tomtene var overført til Sannan Park og det ble ikke overført noen hjemmel etter stiftelsen, til tross for at det av stiftelsesdokumentene fremgår at borettslaget skal eie eiendommen gnr 23/bnr. 720.

Borettslagene har siden stiftelsen i 2001/2002 vært driftet som to selvstendige enheter og har seg imellom vært enige om det praktiske knyttet til pantsetting og fakturering av lån mv. Det er i dag BL Sannan Park som stiller pantesikkerhet for fellesgjelda til Stemorsenga borettslag.

I forbindelse med behov for nytt låneopptak for begge borettslagene, så har banken imidlertid sagt nei til å gi lån med bakgrunn i gjeldende eiendomsforhold. Dette er bakgrunnen for at det er behov for opprydding.

Vi har derfor vært i en prosess sammen med styret i Stemorsenga, der formålet har vært å gå gjennom dagens situasjon i fellesskap og finne en felles løsning. Målet er at Stemorsenga borettslag skal bli hjemmelshaver til egen eiendom og at andelene i borettslaget knyttes opp mot hjemmel til eiendomsrett i grunnboka.

Oppmåling, deling og overskjøting av eiendommen 23/720 fra Sannan Park til Stemorsenga er en uaktuell vei å gå på grunn av dokumentavgiftens størrelse. Den beste løsningen helhetlig har derfor vært å gjennomføre en sammenslåing av borettslagene tilbake til slik det var opprinnelig.

Dette kan også være en mer økonomisk gunstig løsning for begge parter, med bla samarbeid om felles drift og innhenting av tilbud, i tillegg til en forretningsfører og ikke to som i dag. De klausulerte vilkårene som gjelder ved omsetning av leiligheter i Sannan Park er videreført i de nye vedtektene.

Tiden vil vise om dette vil være en god konstellasjon eller at det deretter er ønskelig med en separasjon av borettslagene igjen. Det vil i så fall da gjøres på «riktig måte».

Reglene for sammenslåing av borettslag finner vi i lov om borettslag (brl.) kapittel 10. Sammenslåing må vedtas av begge generalforsamlingene (Stemorsenga borettslag og Sannan Park borettslag) med samtykke fra minst 2/3 av andelseierne (ikke bare av de fremmøtte, men av samtlige eiere).



Samtykke kan også gis ved erklæring eller ved at andelseier gir fullmakt til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner en sammenslåing med Stemorsenga Brl.

Vedlegg

2. Fusjonsplan mellom Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl.pdf

Sak 8

Vedtakter Sannan Park Stemorsenga Brl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner nye vedtekter.

Vedlegg

3. Nye vedtekter Sannan Park Stemorsenga BL - sammenslåing.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Ødegård

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- velges i møtet

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Velges i møtet



Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Ødegård	Overlege Kindts Gate 3
Styremedlem	Helge Ersøy	Ranheimsvegen 181
Styremedlem	Ruth Pauline Gresdal	Ranheimsvegen 183
Styremedlem	Hallvard Haugan	Ranheimsvegen 185
Varamedlem	Oddbjørg Nortun	Ranheimsvegen 185
Varamedlem	Elin Johanne Olsen	Ranheimsvegen 185
Varamedlem	Brit Gudrun Rødal	Ranheimsvegen 183

Valgkomiteen

Tove Kirksæther	Ranheimsvegen 185
Evy Jarstrand Sæterhaug	Ranheimsvegen 185

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 44 28 00 og e-post mona@tryggbo.as 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 Borettslaget Sannan Park

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Borettslaget Sannan Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983139175, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

23 720 726

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Sannan Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Borettslaget Sannan Park

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes reparasjon av verandaer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger enn forventet på borettslagets lån.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible midler i 2024. Tiltakene innebærer en kassekreditt på kr 500 000 samt en økning av felleskostnadene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sannan Park.

Lån

Borettslaget Sannan Park har lån i Husbanken og Kommunalbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene for omsorgsboligene, og en økning på 1,8% på noen av seniorboligene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sannan Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sannan Park som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte AS, Deloitte Advokatfirma AS and Deloitte AS Norge conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Borettslaget Sannan Park

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 6. mai 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2024-05-06

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

13 av 51

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		382 804	590 573	382 804	-634 614
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		44 010	904 883	1 128 540	927 130
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 061 428	-1 112 652	-1 081 000	-1 063 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 017 418	-207 769	47 540	-135 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-634 614	382 804	430 344	-770 484

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		551 078	1 473 680
Kortsiktig gjeld		-1 185 692	-1 090 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-634 614	382 804



Borettslaget Sannan Park

BORETTSLAGET SANNAN PARK ORG.NR. 983 139 175, KUNDENR. 9272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 122 136	2 845 352	3 128 000	3 202 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 122 136	2 845 352	3 128 000	3 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-8 460	-8 460	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-17 524	-15 750	-16 000	-18 500
Forretningsførerhonorar		-88 465	-83 545	-89 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-64 513	-9 908	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 271 229	-443 938	-430 000	-355 000
Forsikringer		-126 677	-113 566	-125 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-380 306	-401 477	-441 000	-465 000
Energi/fyring		-72 012	-62 423	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 298	-146 398	-158 000	-223 000
Andre driftskostnader	9	-437 771	-356 213	-279 000	-411 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 705 665	-1 701 677	-1 691 460	-1 861 870
DRIFTSRESULTAT		416 471	1 143 675	1 436 540	1 340 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 807	15 382	0	0
Finanskostnader	11	-392 268	-254 174	-308 000	-413 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-372 461	-238 792	-308 000	-413 000
ÅRSRESULTAT		44 010	904 883	1 128 540	927 130
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 010	904 883		



Borettslaget Sannan Park

BORETTSLAGET SANNAN PARK, ORG.NR. 983 139 175

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 174 239	32 174 239
Langsiktige fordringer	13	4 879 313	5 400 510
SUM ANLEGGSMIDLER		37 053 552	37 574 749
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 554	11 177
Kundefordringer		234 943	225 519
Forskuddsbetalte kostnader		205 816	169 790
Driftskonto OBOS-banken		98 688	830 361
Sparekonto OBOS-banken		5 077	236 833
SUM OMLØPSMIDLER		551 078	1 473 680
SUM EIENDELER		37 604 630	39 048 429
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Oppljent egenkapital		3 988 951	3 944 941
SUM EGENKAPITAL		3 992 751	3 948 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 896 446	7 957 874
Borettsinnskudd	15	20 650 428	20 650 428
Annen langsiktig gjeld	16	4 879 313	5 400 510
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 426 187	34 008 812
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 099	13 061
Leverandørgjeld		557 882	491 877
Påløpte renter		194 083	141 102
Påløpte avdrag		399 625	424 192
Påløpte kostnader		12 703	13 344
Annen kortsiktig gjeld	17	7 300	7 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 185 692	1 090 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 604 630	39 048 429
Pantstillelse	18	74 810 428	74 810 428
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 03.05.2024, Styret i Borettslaget Sannan Park

Mona Ødegård

Helge Ersøy

Halvard Haugan

Ruth Pauline Gresdal

Vedlegg

16 av 51

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



Borettslaget Sannan Park

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader omsorgsboliger	1 779 840
Felleskostnader seniorboliger	1 164 840
TV/internett	148 656
Garasje	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 122 136

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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.



Borettslaget Sannan Park

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 524.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 513
SUM KONSULENTHONORAR	-64 513

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tryggvason Bygg og Montasje AS	-858 438
Drift/vedlikehold bygninger	-46 219
Drift/vedlikehold VVS	-26 272
Drift/vedlikehold elektro	-7 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 051
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 094
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 271 229

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-281 309
Vann- og avløpsavgift	-152 276
Feieavgift	-3 179
Renovasjonsavgift	-196 440
Kommunale avgifter betalt av Stemorsenga Borettslag	252 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 306



Borettslaget Sannan Park

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 355
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 084
Driftsmateriell	-5 580
Vaktmestertjenester	-109 833
Renhold ved firmaer	-212 321
Snørydding	-70 650
Andre fremmede tjenester	-4 096
Kontor- og datarekvisita	-3 595
Trykksaker	-2 963
Andre kontorkostnader	-294
Bank- og kortgebyr	-3 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-437 771

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 134
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 842
SUM FINANSINNTEKTER	19 807

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-59 179
Kommunalbanken	-333 089
SUM FINANSKOSTNADER	-392 268

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	43 158 928
Avskrevet tidligere år	-10 984 689
SUM BYGNINGER	32 174 239

Tomten er kjøpt.

Gnr.23/bnr.720 M. flere

Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån i Husbanken som betjenes av Stemorsenga Borettslag	4 879 313
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	4 879 313



Borettslaget Sannan Park

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-8 750 000	
Nedbetalt tidligere	6 622 549	
Nedbetalt i år	505 531	
		-1 621 920

KOMMUNALBANKEN AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001	-13 800 000	
Nedbetalt tidligere	7 969 577	
Nedbetalt i år	555 897	
		-5 274 526

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 896 446**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-20 650 428	
-------------	-------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 650 428**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lån i Husbanken som betjenes av Stemorsenga Borettslag	-4 879 313	
--	------------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-4 879 313**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita (portåpnere)	-7 300	
-----------------------------------	--------	--

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-7 300**



Borettslaget Sannan Park

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 650 428
Pantelån	6 896 446
Påløpte avdrag	399 625
TOTALT	27 946 499

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 174 239
TOTALT	32 174 239

NOTE: 19

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet. Borettslaget har også tatt opp en kassekreditt på kr 500 000 i 2024.



Borettslaget Sannan Park

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83516990. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



SAMMENSLÅINGSPLAN FOR SANNAN PARK BORETTSLAG (983 139 175) OG STEMORSENGA BORETTSLAG (984 571 224)

Dette er sammenslåingsplanen i forbindelse med fusjonen av Sannan Park borettslag og Stemorsenga borettslag. Sammenslåingen skal skje i henhold til reglene i lov om borettslag (brl.) §§ 10-1 til 10-5.

Sammenslåingsplanen må godkjennes av 2/3 av *samtlige andelseiere* i begge borettslag, enten i generalforsamling eller ved etterfølgende samtykke.

Navn

Borettslagets nye navn skal være «Borettslaget Sannan Stemorsenga Park».

Vilkår

Andelene i Sannan Park borettslag og Stemorsenga skal ikke endre gjeldende faktiske og rettslige disposisjonsrett etter sammenslåing.

Det innebærer at dagens klausulering av og forkjøpsrett for andelene 1 til 38 fortsetter som tidligere. Andelene i Stemorsenga borettslag skal ikke være klausulert eller beheftes med forkjøpsrett.

Styre

Det skal velges et nytt styre som trer i kraft samtidig som fusjonsvedtaket, som består av styremedlemmer fra begge boligselskap.

Vedtekter

Vedlegg: Nye vedtekter for Borettslaget Sannan Stemorsenga Park

Økonomi og gjennomføring av fusjonen

Sannan Park borettslag («Sannan») skal være det overtagende laget mens Stemorsenga borettslag («Stemorsenga») er det overdragende laget. I dette ligger at Stemorsenga skal overdra alle eiendeler og gjeld under ett til Sannan mot at andelseierne blir andelseiere («innfusjonering»).

Andelseierne beholder sine leiligheter og sammenslåingen får i liten grad praktiske konsekvenser for eierne. Det skal ikke skje noen verdiforrykning mellom andelseierne i forbindelse med sammenslåingen og det skal ikke utbetales vederlag. Det skjer ingen endringer i borettslagene i borettslagene.



Fremdrift

Senest en måned etter at sammenslåing er godkjent i borettslagene og vedtaket om sammenslåing er gyldig i det overdragende laget, Stemorsenga, skal vedtaket sammen med planen meldes til Foretaksregistret av styret i hvert borettslag. Foretaksregisteret kunngjør vedtaket og varsler kjente kreditorer. Kreditorerne har en frist på 6 uker fra kunngjøring for å melde inn krav.

Etter at kreditorfristen er gått ut og mellomværende mellom borettslag og kreditorer er gjort opp kan siste del av prosessen med sammenslåing gjennomføres. Dette innebærer bl.a. endring av andeler og tinglysing hos Kartverket og sletting av borettslaget Stemorsenga i Brønnøysundregistrene. Av regnskapsmessige og praktiske årsaker er det ønskelig at nytt borettslag er i drift pr. 1. juli 2024.



Forslag til driftsbudsjett for Sannan Park og Stemorenga Borettslag

	Sum	Sannan Pa	Stemorenga	Sum	Kontro	Fordeling
DRIFTSINNEKTER						
Innkrevde felleskostnader	2 922 484	1 870 804	1 051 680	2 922 484	0	
3600 F.kost. Sannan Park	1 613 004	1 613 004		1 613 004	0	
3600 F.kost. Stemorenga	1 051 680		1 051 680	1 051 680	0	
3600 Kabel-TV/Internett	223 000	223 000		223 000	0	
3600 Felleskostnader garasje	34 800	34 800		34 800	0	
Andre inntekter	0			0	0	
399 Diverse - leieinntekter	0			0	0	
SUM DRIFTSINNEKTER	2 922 484	1 870 804	1 051 680	2 922 484	0	
DRIFTSKOSTNADER						
Personalkostnader	16 800	9 927	6 873	16 800	0	Brøk
Styre honorar	120 000	70 909	49 091	120 000	0	Brøk
Revisjonshonorar	30 000	17 727	12 273	30 000	0	Brøk
Forretningsfører honorar	110 000	65 000	45 000	110 000	0	Brøk
Konsulent og forvaltn.tjen	20 000	11 818	8 182	20 000	0	Brøk
Drift og vedlikehold	447 000	355 000	92 000	447 000	0	Delt/skal brøkfordøles
6601 Drift/vedl.hold bygninger	142 000	50 000	92 000	142 000	0	Kostnader ladeanlegg særkostnad
6602 Drift/vedl.hold VVS	20 000	20 000	0	20 000	0	
6603 Drift/vedl.hold elektro	30 000	30 000	0	30 000	0	
6604 Drift /vedll.hold utvendig anle	110 000	110 000	0	110 000	0	
6606 Drift/vedl.hold heiser	75 000	75 000		75 000	0	særkostnad
6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	0	0	0	0	
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	50 000	50 000		50 000	0	særkostnad
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsar	10 000	10 000	0	10 000	0	
663 Egenandel forsikring	10 000	10 000	0	10 000	0	
Forsikringer	259 383	140 000	119 383	259 383	0	Delt/skal brøkfordøles
Kommunale avgifter	735 000	466 000	270 000	735 000	0	Delt/skal brøkfordøles
7721 Vann- og avløpsavgift	371 000	101 000	270 000	371 000	0	
7723 Feieavgift	0			0	0	
7724 Renovasjonsavgift	189 000	189 000		189 000	0	
7720 Eiendomsskatt	175 000	175 000		175 000	0	
Kostnader sameie (utomhus, garasje med mer)	0	0	0	0	0	
Energi / fyring	162 950	70 000	92 950	162 950	0	Delt/strømkostnad vedrørende
620 Elektrisk energi	162 950	70 000	92 950	162 950	0	ladeanlegg er særkostnad
628 Fjernvarme	0	0	0	0	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl Internett)	382 840	223 000	159 840	382 840	0	Delt/særkostnad inntil evt. ny avtale
Andre driftskostnader	605 960	410 955	195 005	605 960	0	Delt, med unntak av bankgebyr
637 Skadedyr	20 000	20 000		20 000	0	
655 Driftsmaterialer	5 000	5 000		5 000	0	
674 Vaktmester tjenester	286 800	115 000	171 800	286 800	0	
6741 Vakthold	0			0	0	
677 Renhold ved firmaer	210 000	210 000		210 000	0	særkostnad
689 Andre kontorkostnader	26 160	5 000	21 160	26 160	0	
8xx Snørydding	53 000	53 000		53 000	0	
777 Bank og kortgebyr	5 000	2 955	2 045	5 000	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 889 933	1 839 336	1 050 597	2 889 933	0	
DRIFTSRESULTAT	32 551	31 468	1 083	32 551		
Brøk administrative kostnader	Areal	1 %				
Areal Sannan Park	2600	59 %				
Areal Stemorenga	1800	41 %				



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 051 680
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	710 201
Sum driftsinntekter		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 761 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 620	-8 380	-7 050	-7 050
Styrehonorar	2	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-47 673	-48 345	-48 400	-48 900
Honorar administrative tjenester		-8 863	0	0	-8 750
Eksterne honorar	3	-26 691	-9 375	-10 000	-8 665
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-134 764	-114 300	0
Vaktmestertjenester		-158 763	0	0	-171 800
Løpende vedlikehold	5	-70 497	-47 442	-42 000	-42 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-66 749	-30 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-152 351	-145 152	-170 000	-159 840
Forsikring		-108 428	-96 663	-106 330	-119 383
Kommunale tjenester og renovasjon		-252 898	-527 161	-280 000	-270 000
Energi, felles		-88 620	-73 262	-55 000	-92 950
Andre driftsutgifter	7	-46 101	-37 196	-6 000	-21 160
Sum driftskostnader		-1 019 504	-1 244 489	-919 080	-1 050 498
DRIFTSRESULTAT		595 600	328 855	695 946	711 383
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 406	5 265	6 000	5 500
Finanskostnader		-155 587	-65 576	-131 425	-206 823
Netto finansposter		-149 181	-60 311	-125 425	-201 323
Resultat før skattekostnad		446 419	268 544	570 521	510 060
Ordinært resultat etter skatt		446 419	268 544	570 521	510 060
ÅRSRESULTAT	8, 12	446 419	268 544	570 521	510 060
Disponering av totalresultat:		446 419	268 544	570 521	510 060
Overført til annen egenkapital		446 419	268 544	0	0

Vedlegg 2

26 av 51 Fusjonsplan mellom Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl.pdf

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	30 573	106 330
Mellomregning Klare Finans	10	30 590	22 772
Opptjente renter	10	6 406	5 265
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	152 629	280 585
Sum omløpsmidler		220 198	414 952
SUM EIENDELER		27 580 198	27 774 952

Vedlegg 2

27 av 51 Fusionsplan mellom Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl.pdf

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	7 120 010	6 673 591
Sum egenkapital		7 144 010	6 697 591
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 753 399	5 265 789
Borettsinnskudd	13, 15	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		20 113 399	20 625 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 692	408 228
Skyldig off. myndigheter		108	75
Forskudd kunder		30 590	33 648
Påløpte kostnader		8 400	9 121
Annen kortsiktig gjeld		0	501
Sum kortsiktig gjeld		322 789	451 572
Sum gjeld		20 436 188	21 077 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 580 198	27 774 952
Pantstillelser	13	20 113 399	20 625 789

Sted: _____, dato: _____

Stig Kåre Sæther
Leder

Anne Lea Rakstang
Styremedlem

Kirsti Petersen
Styremedlem

Karianne Selbekk
Styremedlem



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 097	7 074
Reisekostnader	1 523	1 306
Sum personalkostnader	8 620	8 380

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	1 875
Juridisk rådgivning	18 329	0
Sum eksterne honorarer	26 691	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	10 000
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	33 240
Avtale om sommervedlikehold	0	91 027
Sum drifts- og serviceavtaler	0	134 764

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	21 531	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	8 195	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 281	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 802	0
Reparasjon og vedlikehold annet	13 687	0
Sum vedlikehold	70 497	47 442

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert. Reparasjon og vedlikehold annet gjelder hovedsaklig anvisningsskilt parkering.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	66 749
Sum periodisk vedlikehold	0	66 749

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 405	3 655
Kontorrekvisita, trykksaker	0	600
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	190	0
Gaver	1 375	1 200
Kostnader vedr. styrearbeid	507	23 485
Generalforsamling/årsmøte	9 875	1 500
Kurskostnader	26 995	0
Bankgebyrer	661	696
Andre gebyrer	1 795	1 395
Tilskudd bomiljø	763	501
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 535	2 535
Servering dugnad	0	129
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	46 101	37 196



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-36 620	243 538
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	446 419	268 544
Avdrag lån	-512 390	-548 703
Årets endring i disponible midler	-65 971	-280 159
Disponible midler i periodens slutt	-102 591	-36 620
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-102 591	-36 620

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler ved periodens slutt. Det anbefales at boligselskapet har minimum 15% av de totale felleskostnader i disponible midler. Borettslaget har økt felleskostnadene fra 01.01.24.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 2002.
Tomter er anskaffet i 2000.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	64	54
Bankinnskudd	152 565	280 531
Sum bankinnskudd	152 629	280 585



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	6 697 591	6 429 046
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	6 673 591	6 405 046
Årets resultat	446 419	268 544
Annen egenkapital 31.12	7 120 010	6 673 591
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 144 010	6 697 591

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 24 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	20 113 399

Pålydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Både lån og borettsinnskudd er tinglyst på Sannan Park Borettslag.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	5 265 789
Avdrag i perioden:	512 390
Lånesaldo 31.12:	4 753 399
Saldo 5 år frem i tid:	1 983 234

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	198 058	4 753 392

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



Resultat og balanse med noter for Stemorsenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stemorsenga Borettslag

Styreleder	Stig Kåre Sæther (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Kirsti Petersen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Lea Rakstang (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Karianne Selbekk (sign.)	01.03.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stemorsenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stemorsenga Borettslag.

Årsregnskapet består av:

Balanse per 31. desember 2023

- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne

Penneo Dokumentnøkkel: 1GSBE-WUYQI-V8EZG-ZVHZP-A6FQZ-BMTEC



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 borettslagets 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1G5BE-WUYQI-V8EZG-ZVHZP-A6FQZ-BMTEC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 12:27:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1G5BE-WUYQI-V8EZG-ZVHZP-A6FQZ-BMTEC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

38 av 51 Fusjonsplan mellom Sannan Park Brl og Stemorsenga Brl.pdf



Vedtekter for SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG

(org. nr. 983 139 175)

Disse vedtekter ble første gang vedtatt av generalforsamlingen av 14. juni 2006, sist endret 16.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sannan Park Stemorsenga Borettslag er et samvirkeforetak med 62 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er frittstående.

1-3 Eiendom

Borettslagets eiendommer er gnr. 23, bnr. 720 og 726 i Trondheim kommune. På eiendommene står det til sammen 5 boligbygg (bygg 1 – 5) og flere garasjebygg.

1-4 Borettslagets andeler

Borettslaget består av til sammen 62 andeler. Andelene kan deles inn i tre ulike kategorier ut fra boligtype og vilkår for å være andelseier:

- **Andelene 1- 24** er *omsorgsleiligheter* hvor andelseierne må være godkjent av Trondheim kommune, med de begrensninger dette innebærer både med hensyn til overdragelse og bruk av den enkelte andelsleilighet. Andelene ligger i bygg 3 og 4 i «Sannan Park».
- **Andelene 25 – 38** er *seniorleiligheter* hvor andelseierne må være fylt 50 år. Andelene ligger i bygg 5 «Sannan Park».
- **Andelene 39 – 62** er *ordinære andelsleiligheter* som ikke har vilkår for å være andelseier. Andelene ligger i bygg 1 og 2 «Stemorsenga».

Vilkår for å være andelseier er beskrevet i vedtektens punkt 2.

1-5 Parkering

Borettslagets parkering skjer i parkeringskjeller, garasjeuthus og biloppstillingsplasser. Andelene 1-38 disponerer p-plasser i parkeringskjeller, mens andelene 39-62 disponerer garasjeuthusene og biloppstillingsplasser utenfor sine boliger. Plasser som disponeres eksklusivt av den enkelte andelseier er merket med bilens registreringsnummer.

Resterende plasser er satt av til gjesteparkering.



2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er på kroner 1000,- for andelene 1-38 og kroner 100 for andelene 39-62.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1), med unntak av punkt 2-1 (4). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Trondheim kommune kan likevel eie inntil 30 % av andelene når boligene skal leies ut til personer som kvalifiserer til omsorgsbolig, jf. vedtektenes punkt 2-4.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter, jf punkt 1 og 2.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Vilkår for å være andelseier

(1) For å være andelseier av en *omsorgsbolig* i bygg 3 og 4 må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig. Nye andelseiere skal utpekes av Trondheim kommune etter søknad.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer som andelseier i minst to år hadde felles husstand med da han døde overta andelen uten kommunens godkjenning.



(2) For å være andelseier av en *seniorbolig* i bygg 5 må vedkommende ha fylt 50 år på ervervstidspunktet.

2-5 Kommunens tilvisningsplikt

(1) Trondheim kommune har tilvisningsplikt til omsorgsboligene. Kommunens plikt til tilvisning innebærer ingen plikt til å sørge for kjøpere/andelseiere.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andelene 1-38 skifter eier, har andelene 1-38 i borettslaget forkjøpsrett. Dersom andelene 39-62 skifter eier, har andelene 39-62 forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) For *omsorgsleilighetene* må Trondheim kommune godkjenne den nye andelseieren, jf. vedtektens punkt 1 og 2. For *seniorleilighetene* må ny andelseier oppfylle kravene i vedtektens punkt 1 og 2.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet foran. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på egnet måte.



(5) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

2-5 Prisregulering

(1) Ved omsetning av leilighet hvor andelseier må godkjennes som omsorgstrengende av Trondheim kommune kan selger ikke kreve høyere salgssum enn egen kjøpesum verdiregulert med konsumprisindeks. Basisåret skal være det år selger ervervet andelen. Det skal videre gjøres tillegg eller fradrag etter den takst som skal avholdes ved overdragelsen og hvor slitasje og skader gir fradrag og større påkostninger vil medføre tillegg.

(2) Dog skal det i salgsprisen medtas nedbetalt andel av fellesgjelden i selgers botid.

(3) Takstmann oppnevnes av forretningsfører. Kostnader til takst dekkes av selger.

3. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Boret og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på borettslagets eiendom kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Andelseiere plikter å benytte seg det ladesystem som borettslaget til enhver tid har.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra borettslaget. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at andelseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner/oppretting.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder uavhengig av om andelseier har fått godkjenning for tiltaket.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



(8) Dyrehold er tillatt i bygg 1 og 2, så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i bygg 3 – 5, med mindre det foreligger gode grunner og dyreholdet ikke medfører ulemper og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes beboerstyret og skriftlig samtykke må foreligge før dyr kan anskaffes.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendige



avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger mv.

(4) Andelseierne i bygg 1 og 2 har vedlikeholdsplikt for plattinger, tilbygg mv. som er knyttet til den respektive andelsleilighet. Vedlikeholdsplikten omfatter utskiftninger.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom bygg 1-5

(1) Andelseierne 1-38 har vedlikeholdsplikt for bygg 3-5 (inkludert parkeringskjeller) mens andelseierne 39-62 har vedlikeholdsplikt for bygg 1-2, inkludert garasjeuthus. Beboerstyret for de respektive bygg avgjør vedlikeholdsbehovet og ordner med nødvendig finansiering. Med vedlikehold i denne sammenheng omfattes behov for utskifting og alle kostnader knyttet til dette.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold



Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom andelseierne ut fra en fordelingsnøkkel som er basert på bruttoareal per andelsleilighet. Dette utgjør en fordeling på 1800 (41 %) på bygg 1 og 2 og 2600 kvm (59 %) på bygg 3-5. Kostnader som anses som felles for alle andelene er eksempelvis forretningsførerhonorar, revisjon, styrehonorar mv.

Følgende kostnader anses som særkostnader for andelene 1-38 (Bygg 3-5):

- Heis
- Drift parkeringskjeller
- Brannvarsling
- Renhold
- Vedlikehold av bygninger og parkeringskjeller
- Kostnader som kun

Følgende kostnader anses som særkostnader for andelene 39-62 (Bygg 1-2):

- Ladeanlegg for elbiler
- Vedlikehold av bygninger og garasjeutrus

Kostnader til elektroniske fellesavtaler for TV/internett fordeles på de respektive bygg med likt beløp per andel.

(2) Fordelingsnøgkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk. Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(5) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som



de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(6) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og fem styremedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges tre styremedlemmer fra bygg 1-2 («Stemorsenga») og tre styremedlemmer fra bygg 3-5 («Sannan Park»). Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,



3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

7-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til beboerstyrene
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Faste utvalg og komiteer

9-1 Beboerstyret

(1) Det skal etableres to beboerstyrer i borettslaget; et styre som administrerer drift og vedlikehold av andelene 1-38 (Bygg 3-5 «Sannan Park») og et styre som administrerer drift og vedlikehold av andelene 38-62 (Bygg 1-2 «Stemorsenga»).

(2) Beboerstyrene konstituerer seg selv etter valg på generalforsamlingen.

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen skal sørge for å foreslå kandidater til styret slik at det blir tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

(4) Valgkomiteen skal sørge for å foreslå kandidater som sikrer vedtektens regel i punkt 7-1 om styresammensetning slik at de respektive bygg får en tilnærmet lik representasjon.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg



selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Borettslaget må ikke gå til oppløsning eller endre sine vedtekter i strid med vilkår for utdeling av Husbankens oppstartingsstilskudd for omsorgsboliger med mindre Trondheim kommune samtykker. Brudd på ovennevnte bestemmelser kan medføre at Trondheim kommune med tre måneders varsel kan kreve en forholdsmessig andel av oppstartingsstilskuddet tilbakebetalt.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.05.24

Selskapsnummer: 9272 Selskapsnavn: Borettslaget Sannan Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.