



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 325 535	3 122 136
Sum inntekter		3 325 535	3 122 136
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 655 335	2 625 795
Sum kostnader		1 735 205	2 705 665
Driftsresultat		1 590 330	416 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 622	19 807
Sum finansinntekter		14 622	19 807
Annen finanskostnad		434 579	392 268
Sum finanskostnader		434 579	392 268
Netto finans		-419 957	-372 461
Resultat før skattekostnad		1 170 373	44 010
Årsresultat		1 170 373	44 010
Totalresultat		1 170 373	44 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 170 373	44 010
Sum overføringer og disponeringer		1 170 373	44 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 174 239	32 174 239
Sum varige driftsmidler		32 174 239	32 174 239
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 377 359	4 879 313
Sum finansielle anleggsmidler		4 377 359	4 879 313
Sum anleggsmidler		36 551 598	37 053 552
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		211 295	241 497
Andre fordringer		74 690	205 816
Sum fordringer		285 985	447 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 774	103 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 774	103 765
Sum omløpsmidler		402 759	551 078
SUM EIENDELER		36 954 357	37 604 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 159 325	3 988 951
Sum opptjent egenkapital		5 159 325	3 988 951
Sum egenkapital		5 163 125	3 992 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 234 036	6 896 446
Øvrig langsiktig gjeld		25 027 787	25 529 741
Sum annen langsiktig gjeld		31 261 823	32 426 187
Sum langsiktig gjeld		31 261 823	32 426 187
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 511	593 708
Leverandørgjeld		269 705	557 882
Annen kortsiktig gjeld		80 193	34 102
Sum kortsiktig gjeld		529 409	1 185 692
Sum gjeld		31 791 232	33 611 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 954 357	37 604 630



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363830

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 983 139 175
SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 325 535	3 122 136
Sum inntekter		3 325 535	3 122 136
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 655 335	2 625 795
Sum kostnader		1 735 205	2 705 665
Driftsresultat		1 590 330	416 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 622	19 807
Sum finansinntekter		14 622	19 807
Annen finanskostnad		434 579	392 268
Sum finanskostnader		434 579	392 268
Netto finans		-419 957	-372 461
Resultat før skattekostnad		1 170 373	44 010
Årsresultat		1 170 373	44 010
Totalresultat		1 170 373	44 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 170 373	44 010
Sum overføringer og disponeringer		1 170 373	44 010



Organisasjonsnr: 983 139 175
SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 174 239	32 174 239
Sum varige driftsmidler		32 174 239	32 174 239
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 377 359	4 879 313
Sum finansielle anleggsmidler		4 377 359	4 879 313
Sum anleggsmidler		36 551 598	37 053 552
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		211 295	241 497
Andre fordringer		74 690	205 816
Sum fordringer		285 985	447 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 774	103 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 774	103 765
Sum omløpsmidler		402 759	551 078
SUM EIENDELER		36 954 357	37 604 630
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	5 159 325	3 988 951
Sum opptjent egenkapital	5 159 325	3 988 951
Sum egenkapital	5 163 125	3 992 751
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 234 036	6 896 446
Øvrig langsiktig gjeld	25 027 787	25 529 741
Sum annen langsiktig gjeld	31 261 823	32 426 187
Sum langsiktig gjeld	31 261 823	32 426 187
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 511	593 708
Leverandørgjeld	269 705	557 882
Annen kortsiktig gjeld	80 193	34 102
Sum kortsiktig gjeld	529 409	1 185 692
Sum gjeld	31 791 232	33 611 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 954 357	37 604 630



Organisasjonsnr: 983 139 175
SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

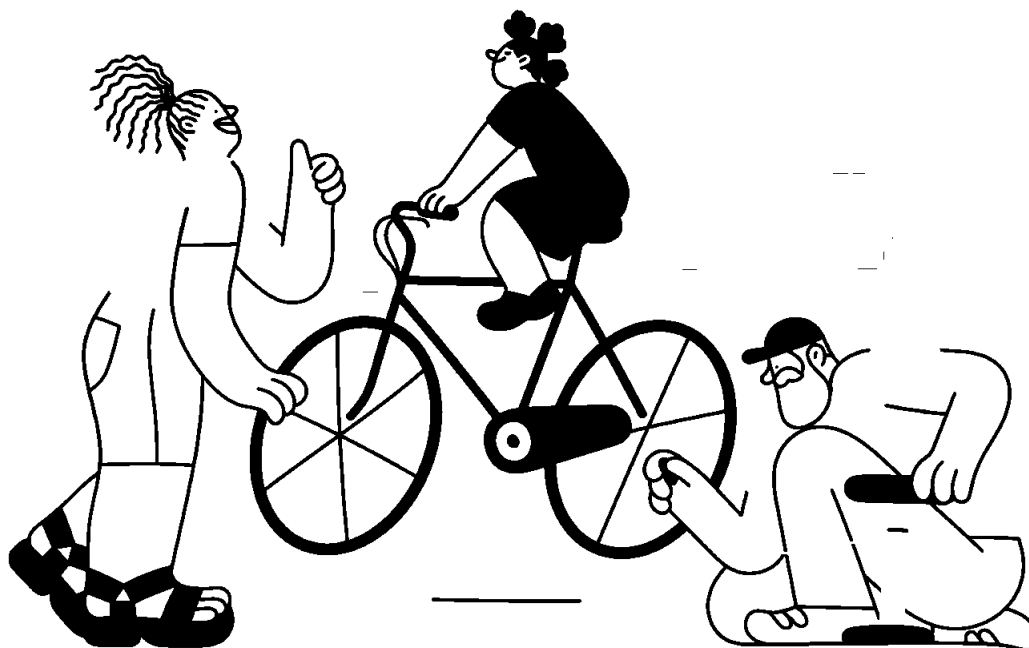
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9272

SANNAN PARK STEMORSENGA BRL



Velkommen til årsmøte i SANNAN PARK STEMORSENGA BRL

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:

31. mars 2025 kl. 17:00, Sal B, Folkets Hus.

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. Årsregnskap 2024 - Stemorsenga Brl
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til vedtekter for Sannan Park Stemorsenga Brl
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av medlemmer til beboerstyret i Sannan
11. Valg av medlemmer til beboerstyret i Stemorsenga

Med vennlig hilsen,

Styret i SANNAN PARK STEMORSENGA BRL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Ø. Helberg 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 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2024 - Stemorsenga Brl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Årsregnskap 2024 godkjennes.

Vedlegg

- 2. Årsregnskap 2024 - Stemorsenga Brl.pdf



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Fordeles slik:

Sannan Park kr 70 000

Stemorsenga kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 8

Forslag til vedtekter for Sannan Park Stemorsenga Brl

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene for Sannan Park Stemorsenga Brl godkjennes.

Vedlegg

3. Vedtekter Sannan Park Stemorsenga Brl.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Siden ingen av borettslagene har egen valgkomite, har styrene selv innstilt kandidater til nytt styre.

Roller og kandidater

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

- Mona Ødegård Helberg

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

- Elin Olsen



- Stig Kåre Sæther

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Helge Ersøy
- Karianne Selbekk

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lea Rakstang
- Ivar Eriksen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av medlemmer til beboerstyret i Sannan

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Elin Olsen
- Helge Ersøy
- Mona Ødegård

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Eriksen

Sak 11

Valg av medlemmer til beboerstyret i Stemorsenga

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Karianne Selbekk



- Stig Kåre Sæther



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret i tidligere Sannan Park BL

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

Styret i tidligere Stemorsenga BL

Leder	Stig Kåre Sæther	Ranheimsveien 189 D
Styremedlem	Karianne Selbekk	Ranheimsvegen 187 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 44 28 00 og e-post: Sannanpark@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 Sannan Park Stemorsenga Borettslag

Borettslagene Sannan Park og Stemorsenga ble fra 01.01.2025 fusjonert og består i dag av samlet 62 andelsleiligheter.

Borettslaget Sannan Park Stemorsenga 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.

Sannan Park Stemorsenga Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes.

Borettslagets revisor er Deloitte.



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 2024, 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 2024 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 Norway 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.

Vedlegg

Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Borettslaget Sannan Park

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:

- 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, 19. mars 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2025-03-20

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

11 av 39

Årsrapport med årsregnskap 2024.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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-634 614	382 804
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 170 373	44 010
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-662 410	-1 061 428
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		507 963	-1 017 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-126 650	-634 614
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		402 759	551 078
Kortsiktig gjeld		-529 409	-1 185 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-126 650	-634 614



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 325 493	3 122 136	3 202 000	3 350 000
Andre inntekter	3	42	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 325 535	3 122 136	3 202 000	3 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-18 753	-17 524	-18 500	-19 000
Forretningsførerhonorar		-92 685	-88 465	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-10 588	-64 513	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-326 815	-1 271 229	-355 000	-360 000
Forsikringer		-141 381	-126 677	-140 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-470 090	-380 306	-465 000	-508 000
Energi/fyring		-63 790	-72 012	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 982	-167 298	-223 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-322 252	-437 771	-411 500	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 735 205	-2 705 665	-1 861 870	-1 970 000
DRIFTSRESULTAT		1 590 330	416 471	1 340 130	1 380 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 622	19 807	0	0
Finanskostnader	12	-434 579	-392 268	-413 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-419 957	-372 461	-413 000	-372 000
ÅRSRESULTAT		1 170 373	44 010	927 130	1 008 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 170 373	44 010		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 174 239	32 174 239
Langsiktige fordringer	14	4 377 359	4 879 313
SUM ANLEGGSMIDLER		36 551 598	37 053 552
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		211 295	241 497
Forskuddsbetalte kostnader		74 001	205 816
Andre kortsiktige fordringer	15	689	0
Driftskonto OBOS-banken		111 514	98 688
Sparekonto OBOS-banken		5 260	5 077
SUM OMLØPSMIDLER		402 759	551 078
SUM EIENDELER		36 954 357	37 604 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		5 159 325	3 988 951
SUM EGENKAPITAL		5 163 125	3 992 751
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 234 036	6 896 446
Borettsinnskudd	17	20 650 428	20 650 428
Annen langsiktig gjeld	18	4 377 359	4 879 313
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 261 823	32 426 187
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 489	14 099
Leverandørgjeld		269 705	557 882
Påløpte renter		179 511	194 083
Påløpte avdrag		0	399 625
Annen kortsiktig gjeld	19	13 704	20 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 409	1 185 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 954 357	37 604 630
Pantstillelse	20	74 810 428	74 810 428
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.03.2025
Styret i Borettslaget Sannan Park


Mona Helberg


Elin Johanne Olsen


Helge Ersøy


Hallvard Haugan

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader omsorgsboliger	1 042 272
Kapitalkostnader omsorgsboliger	905 904
Felleskostnader seniorboliger	565 416
Kapitalkostnader seniorboliger	562 047
TV/Internett	221 354
Garasje	28 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 325 493

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	42
SUM ANDRE INNETEKTER	42

NOTE: 4**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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 753.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 588
SUM KONSULENTHONORAR	-10 588

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-27 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 978
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 267
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 815

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-286 719
Vann- og avløpsavgift	-145 543
Feieavgift	-12 258
Renovasjonsavgift	-316 014
Kommunale avgifter, andel Stemorsenga BL	290 445
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-470 090

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 130
Renhold ved firmaer	-226 230
Snørydding	-68 279
Andre fremmede tjenester	-578
Trykksaker	-4 444
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-3 038
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 252

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 044
SUM FINANSINNTEKTER	14 622

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-412 029
Renter på leverandørgjeld	-572
Renter og provisjon på kassekreditt	-21 978
SUM FINANSKOSTNADER	-434 579

NOTE: 13**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: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån i Husbanken som gjelder Stemorsenga BL	4 377 359
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	4 377 359

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Faktura som gjelder Stemorsenga BL	689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	689

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001 -8 750 000

Nedbetalt tidligere 7 128 080

Nedbetalt i år 385 028

-1 236 892

Kommunalbanken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001 -13 800 000

Nedbetalt tidligere 8 525 474

Nedbetalt i år 277 382

-4 997 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 234 036**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-20 650 428
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 650 428

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lån i Husbanken som gjelder Stemorsenga BL	-4 377 359
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 377 359

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig depositum (portåpnere)	-7 300
Strøm desember	-6 404
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 704

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 650 428
Pantelån	26 884 464
TOTALT	47 534 892

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 174 239
TOTALT	32 174 239

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Felleskostnader driftsdel		1 051 776	1 615 104
Felleskostnader kapitaldel		710 208	0
Andre driftsinntekter	1	81 863	0
Sum driftsinntekter		1 843 847	1 615 104
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	-7 050	-8 620
Styrehonorar		-49 998	-50 000
Forretningsførerhonorar		-48 889	-47 673
Honorar administrative tjenester		-8 620	-8 863
Eksterne honorar	3	-40 334	-26 691
Vaktmestertjenester		-187 389	-158 763
Løpende vedlikehold	4	-50 748	-70 497
Elektroniske fellesavtaler		-158 352	-152 351
Forsikring		-125 807	-108 428
Kommunale tjenester og renovasjon		-297 230	-252 898
Energi, felles		-85 237	-88 620
Andre driftsutgifter	5	-28 557	-46 101
Sum driftskostnader		-1 088 210	-1 019 504
DRIFTSRESULTAT		755 637	595 600
Finansinntekter og kostnader			
Finansinntekter		8 410	6 406
Finanskostnader		-208 759	-155 587
Netto finansposter		-200 349	-149 181
Resultat før skattekostnad		555 288	446 419
Ordinært resultat etter skatt		555 288	446 419
ARSRESULTAT	6, 10	555 288	446 419
Disponering av totalresultat:		555 288	446 419
Overført til annen egenkapital		555 288	446 419



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	16 019	0
Periodiserte kostnader	8	34 668	30 573
Mellomregning Klare Finans	8	235	30 590
Opptjente renter	8	8 410	6 406
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	94 494	152 629
Sum omløpsmidler		153 826	220 198
SUM EIENDELER		27 513 826	27 580 198



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	7 675 298	7 120 010
Sum egenkapital		7 699 298	7 144 010
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	4 249 977	4 753 399
Borettsinnskudd	11, 13	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		19 609 977	20 113 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 631	283 692
Skyldig off. myndigheter		0	108
Forskudd kunder		0	30 590
Påløpte kostnader		178 921	8 400
Sum kortsiktig gjeld		204 552	322 789
Sum gjeld		19 814 529	20 436 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 513 826	27 580 198
Pantstillelser	11	19 609 977	20 113 399

Sted: _____, dato: _____



Stemorsenga Borettslag - Noter 2024

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 panterrett 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	81 863	0
Sum andre inntekter	81 863	0

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 097
Reisekostnader	0	1 523
Sum personalkostnader	7 050	8 620

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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



Stemorsenga Borettslag - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	2 231	0
Juridisk rådgivning	23 750	18 329
Teknisk rådgivning	5 469	0
Sum eksterne honorarer	40 334	26 691

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra forvalter.
Juridisk rådgivning gjelder advokatbistand ifm sammenslåing/fusjon.
Teknisk rådgivning gjelder befaring og rådgivning vedrørende røyklukt.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	33 755	21 531
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	8 195
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 250	5 281
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 744	21 802
Reparasjon og vedlikehold annet	2 999	13 687
Sum vedlikehold	50 748	70 497

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 150	1 405
Telefon og porto	4 200	0
Drift maskiner	0	190
Gaver	0	1 375
Kostnader vedr. styrearbeid	961	507
Generalforsamling/årsmøte	8 825	9 875
Kurskostnader	0	26 995
Bankgebyrer	632	661
Andre gebyrer	7 785	1 795
Tilskudd bomiljø	0	763
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 680	2 535
Dagligvarer	426	0
Julebord/styresamling	898	0
Sum andre driftsutgifter	28 557	46 101



Stemorsenga Borettslag - Noter 2024

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-102 591	-36 620
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	555 288	446 419
Avdrag lån	-503 422	-512 390
Årets endring i disponible midler	51 866	-65 971
Disponible midler i periodens slutt	-50 725	-102 591
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-50 725	-102 591

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler ved periodens slutt. Borettslaget fusjonerer med et annet borettslag f.o.m. januar 2025.

Note 7 - 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 8 - 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 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	64
Bankinnskudd	94 491	152 565
Sum bankinnskudd	94 494	152 629



Stemorsenga Borettslag - Noter 2024

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	7 144 010	6 697 591
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	7 120 010	6 673 591
Årets resultat	555 288	446 419
Annen egenkapital 31.12	7 675 298	7 120 010
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 699 298	7 144 010

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

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	19 609 977

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.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husband Oppføringslån
Formål:	Oppføringslån
Låne nummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	4 753 399
Avdrag i perioden:	503 422
Lånesaldo 31.12:	4 249 977
Saldo 5 år frem i tid:	1 358 454

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	177 082	4 249 968



Stemorsenga Borettslag - Noter 2024

Note 13 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



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 fem boligbygg (bygg 1 – 5), en renovasjonsbygning som disponeres av bygg 1-2 og tre bygninger med uteboder som disponeres av bygg 3-5.

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 vedtektenes punkt 2.

1-5 Parkering

Borettslagets parkering skjer i parkeringskjeller og utomhus på biloppstillingsplasser. Andelene 1-38 disponerer p-plasser i parkeringskjeller og parkeringsplasser utenfor sine boliger, mens andelene 39-62 disponerer 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 100,- for andelene 1-38 og kroner 1000 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 i bygg 3-5 skifter eier, har andelene 1-38 i borettslaget forkjøpsrett. Dersom andelene 39-62 i bygg 1-2 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 opprinnelig innskudd 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, jf. vedtektenes punkt 9-1, 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rens 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) og tre bygninger med uteboder mens andelseierne 39-62 har vedlikeholdsplikt for bygg 1-2 og renovasjonsbygning. Beboerstyret for de respektive bygg, jf. vedtektenes punkt 9-1, avgjør vedlikeholdsbehovet og ordner med nødvendig finansiering. Med vedlikehold i denne sammenheng omfattes utskifting og 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 sjananse 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 kvm (41 %) på bygg 1-2 og 2600 kvm (59 %) på bygg 3-5. Kostnader til elektroniske fellesavtaler (TV/internett) fordeles med likt beløp per andel.

(2) Kostnader som anses som felles for alle andelene 1-62 er eksempelvis, men ikke begrenset til, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, styrehonorar mv.

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

- Kostnader til elektroniske fellesavtaler for TV/internett
- Vedlikehold og drift av bygg 3-5, uteboder og parkeringskjeller, herunder alle tekniske anlegg og tjenester som bare betjener andelene 1-38 (eksempelvis, men ikke begrenset til heis, brannvarsling, vaktmester, renhold, renovasjon mv)
- Kostnader til beboerstyret «Sannan», jf vedtektens punkt 9-1
- Øvrige kostnader som utelukkende er knyttet til andelene 1-38

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

- Kostnader til elektroniske fellesavtaler for TV/internett
- Vedlikehold og drift av bygg 1-2 og renovasjonsbygning, herunder alle tekniske anlegg og tjenester som bare betjener andelene 39-62 (eksempelvis, men ikke begrenset til ladeanlegg for elbiler, renovasjon mv)
- Kostnader til beboerstyret «Stemorsenga», jf vedtektens punkt 9-1
- Øvrige kostnader som utelukkende er knyttet til andelene 39-62

(5) Andelene i hhv bygg 1-2 og bygg 3-5 skal som hovedregel ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egne andeler/bygg.



(6) Fordelingsnøkkelen 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).

(7) 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.

(8) 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 pantebesikket

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 fire styremedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges to 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, jf. vedtektens punkt 9-1 om beboerstyrene.

(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 tjue 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.

Kun andelseierne 1-38 har stemmerett ved valg av representanter til beboerstyret «Sannan Park». Kun andelseierne 39-62 har stemmerett ved valg av representanter til beboerstyret «Stemorsenga».

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 beboerstyret 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 39-62 (Bygg 1-2 «Stemorsenga»). Beboerstyrene sørger for at reglene for forkjøpsrett, jf. vedtektenes punkt 3, overholdes og godkjenner nye andelseiere i sine respektive bygg etter reglene i vedtektenes punkt 2-3 og 2-4.

(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 retningslinje i punkt 7-1 om styresammensetning.

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 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

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.